



DISCREPANCIA ENTRE LOS COEFICIENTES DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y CATASTRO



PATRICIA BRIONES
ABOGADA. SECRETARIA
TÉCNICA DEL CAFMADRID

A menudo nos encontramos ante la situación de que los coeficientes que figuran en el Registro de la Propiedad y Catastro no coinciden. Esto puede deberse a varias causas, pero es habitual que su justificación se encuentre en que, con posterioridad a la construcción del edificio y la fijación de los coeficientes asignados a cada una de las fincas que lo componen y que se inscribe en el Registro de la Propiedad, se ejecutan obras bien sobre los elementos comunes o bien sobre las propias fincas. La ejecución de estas obras tiene como consecuencia directa el aumento en el valor de la propia finca. Estas obras deben ser comunicadas a Catastro que procederá, a su vez, a su revalorización catastral de cada una de las fincas y, en consecuencia, procederá a modificar su coeficiente originario.

Debemos tener presente que nos encontramos ante dos organismos diferentes. El Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles (art. 1 Ley Hipotecaria y art. 605 Código Civil). El art. 2.1 de la LH señala que en el Registro de la Propiedad se inscribirán, entre otros, los títulos traslativos o declarativos del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos.

El Catastro Inmobiliario es un registro administrativo dependiente del Ministerio de Hacienda en el que se describen los bienes inmuebles rústicos, urbanos y de características especiales (art. 1 Ley de Catastro Inmobiliario).

La descripción catastral de los bienes inmuebles comprenderá sus características físicas, económicas y jurídicas entre las que se encontrarán, entre otras, la referencia catastral, su superficie, el valor de referencia, el valor catastral y el titular catastral. Cuando los inmuebles estén coordinados con el Registro de la Propiedad se incorporará dicha circunstancia junto con su código registral.

Su finalidad principal, además de aportar información sobre su localización, es proceder al registro desde un punto de vista fiscal-administrativo de todos los inmuebles para poder calcular su base imponible a efectos de tributación de determinados impuestos como el IBI o la plusvalía.

Pero, ¿qué ocurre cuando existe una discrepancia entre los datos que figuran en el Registro de la Propiedad y Catastro cuando éstos afectan, sobre todo, a los coeficientes de propiedad? Salvo prueba en contrario y, sin perjuicio del Registro de la Propiedad, cuyos pronunciamientos jurídicos prevalecerán, los datos contenidos en el Catastro Inmobiliario se presumen ciertos (art. 3. Ley de Catastro Inmobiliario).

Es fundamental tener presente esta prevalencia toda vez que, en el seno de las comunidades, el propietario tanto a la hora de contribuir al pago de los gastos (salvo lo especialmente establecido en el título, los estatutos o acuerdo adoptado “ex profeso”) como a la hora de votar en las juntas debe tomarse como referencia el coeficiente de propiedad asignado en la escritura de división horizontal a cada una de las diferentes fincas. Por lo tanto, en caso de discrepancia entre el coeficiente de una finca que figura en Catastro y el del Registro de la Propiedad, en tanto no se proceda a la coordinación entre ambos mediante el correspondiente procedimiento de regularización, prevalecerá el coeficiente de propiedad que figure en el Registro de la Propiedad.