

Sobre la reforma de la Ley del Catastro Inmobiliario⁽¹⁾

La disposición final 18.^a de la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de economía sostenible, publicada en el *BOE* de 5 de marzo y con entrada en vigor el 6 de marzo, ha modificado el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. Las normas introducidas o modificadas tienen una incidencia directa en la actuación notarial y obligan a un examen que la casi total ausencia de *vacatio legis* dificulta hacer con la atención pausada que sería precisa.

Antonio Ángel Longo Martínez
Notario de Calafell

1. Introducción

La disposición final 18.^a de la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de economía sostenible, publicada en el *BOE* de 5 de marzo y con entrada en vigor el 6 de marzo, ha modificado el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

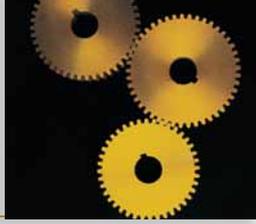
Las normas introducidas o modificadas tienen una incidencia directa en la actuación notarial y obligan a un examen que la casi total ausencia de *vacatio legis* dificulta hacer con la atención pausada que sería precisa. Tanto más cuanto, lamentablemente, las contradicciones y lo confuso de la redacción hacen que las dudas se susciten casi desde el comienzo de su estudio.

El contenido y tenor de la disposición final 18.^a nos lo avanza el artículo 46 de la Ley 2/2011, titulado «Principios rectores de la actividad catastral»⁽²⁾. Para el estudio de dicho contenido, puede ser útil distinguir los siguientes apartados:

2. Referencia catastral y certificación descriptiva y gráfica. Constancia en los documentos notariales

La primera gran novedad de la Ley la encontramos en su artículo 3, en el que se ha introducido un nuevo párrafo 2.º, conforme al cual «La certificación catastral descriptiva y gráfica acreditativa de las características indicadas en el apartado anterior y obtenida, preferentemente, por medios telemáticos, se incorporará en los documentos públicos que contengan hechos, actos o negocios susceptibles de generar





una incorporación en el Catastro Inmobiliario, así como al Registro de la Propiedad en los supuestos previstos por Ley. Igualmente se incorporará en los procedimientos administrativos como medio de acreditación de la descripción física de los inmuebles».

La lectura de dicho precepto plantea ya de salida algunos interrogantes:

1) *¿Resulta ahora la acreditación de la referencia catastral obligatoria en todo caso?*

Hay que recordar que los artículos 38 a 45 de la Ley no han sufrido modificación, por lo que la referencia catastral, conforme al artículo 38, deberá figurar en los documentos «donde consten los hechos, actos o negocios de trascendencia real relativos al dominio y demás derechos reales (excepto cancelaciones, ex artículo 39), contratos de arrendamiento o de cesión por cualquier título del uso del inmueble».

A esos actos de trascendencia real añade ahora el artículo 6.3 los que «reflejen relaciones de naturaleza económica o con trascendencia tributaria vinculadas al inmueble». Con lo cual, lo cierto es que costará encontrar alguna escritura en la que se describa un inmueble y para cuyo objeto no esté prevista la constancia de la referencia catastral.

Pero eso no quiere decir que dicha constancia se imponga como una obligación que no permita la autorización de la escritura o la inscripción del acto, porque así sigue resultando del artículo 43, que regula la oportuna advertencia en caso de no aportación de la referencia catastral, y, ya con absoluta claridad, del artículo 44, que, al regular los efectos del incumplimiento de la obligación de aportar la referencia catastral, dice que no impedirá la autorización del documento notarial ni la práctica de los asientos correspondientes en el Registro de la Propiedad.

2) *¿Debe dicha acreditación realizarse siempre mediante certificación catastral descriptiva y gráfica?*

Vaya por delante que lo lógico es que la certificación se convierta, si no lo era ya, en el modo habitual de acreditación de la referencia catastral por razones no solo de índole legal, sino también práctica. Pero eso no quita que la respuesta a la pregunta,

planteada en sus estrictos términos, deba ser negativa, a mi juicio, también en este caso, y pese a que la Ley peca de falta de claridad por las aparentes contradicciones que adelantábamos.

Dado que el artículo 41 tampoco experimenta variación, la obligación concreta de acreditación de la referencia catastral seguirá pudiendo cumplirse, con carácter general, mediante cualquiera de los documentos previstos en dicho artículo: certificación, constancia en escritura pública o información registral y recibo de IBI.

3) *¿Cuándo debe incorporarse la certificación catastral descriptiva y gráfica?*

Sin perjuicio de lo anterior, el nuevo artículo 3.2 prevé la incorporación de la certificación descriptiva y gráfica en una serie de supuestos en los que, y en consecuencia, dicha incorporación dejará cumplida la obligación de acreditación de la referencia catastral. Determinar cuáles son tales supuestos no es, sin embargo, del todo sencillo, en primer lugar, por la propia redacción del precepto, que como veíamos establece que la certificación «se incorporará en los documentos públicos que contengan hechos, actos o negocios susceptibles de generar una incorporación en el Catastro Inmobiliario, así como al Registro de la Propiedad en los supuestos previstos por Ley». Tal como yo lo entiendo, el precepto dice que la certificación se incorporará en determinados documentos públicos (los que contengan hechos, actos o negocios susceptibles de generar una incorporación en el Catastro Inmobiliario), así como (también se incorporará) al Registro de la Propiedad en los supuestos previstos por Ley. Aunque la diferente preposición usada induzca a confusión, el precepto estaría hablando de dos incorporaciones de la certificación catastral: la que se hará en el documento público y la que se hará en el Registro de la Propiedad⁽³⁾.

De acuerdo con ello, y por lo que ahora nos interesa, la cuestión se centraría en discernir a qué documentos hace referencia la Ley. El concepto de *incorporación* al Catastro, al que se vincula en el artículo 3 el tipo de hechos, actos o negocios cuya formalización en el correspondiente documento público conlleva la incorporación a este de la certificación descriptiva y gráfica, aparece en el artículo 11 de la Ley, dentro del capítulo I («Procedimientos de incorpo-

ración y régimen jurídico»), del título I. Dicho artículo indica que «la incorporación de los bienes inmuebles en el Catastro Inmobiliario, así como de las alteraciones de sus características, que conllevará, en su caso, la asignación de valor catastral, es obligatoria y podrá extenderse a la modificación de cuantos datos sean necesarios para que la descripción catastral de los inmuebles afectados concuerde con la realidad». Del mismo se deduce que se debe entender por *incorporación* al Catastro tanto el primer acceso del inmueble al mismo como los de las posteriores alteraciones de sus características, referidas estas a la descripción catastral de dicho inmueble, viniendo definido qué debe entenderse por descripción catastral en el artículo 3.1: «La descripción catastral de los bienes inmuebles comprenderá sus características físicas, económicas y jurídicas, entre las que se encontrarán la localización y la referencia catastral, la superficie, el uso o destino, la clase de cultivo o aprovechamiento, la calidad de las construcciones, la representación gráfica, el valor catastral y el titular catastral, con su número de identificación fiscal o, en su caso, número de identidad de extranjero».

La primera gran novedad de la Ley la encontramos en su artículo 3, precepto que plantea algunos interrogantes de importancia para la práctica notarial

Por su parte, el capítulo II del mismo título I regula los procedimientos de incorporación, que se verificará mediante «declaraciones, comunicaciones y solicitudes». Y por lo que a la actuación notarial se refiere, tal incorporación se realiza mediante las comunicaciones que regula el artículo 14.a:

«Son comunicaciones:

»a) La información que los notarios y registradores de la propiedad deben remitir conforme a lo dispuesto en el artículo 36, en cuanto se refiera a documentos por ellos autorizados o inscritos cuyo contenido suponga **exclusivamente la adquisición o consolidación de la propiedad de la totalidad del inmueble**, siempre que los interesados hayan aportado la referencia catastral en los términos a que se refiere el título V y se formalice en escritura pública o se solicite su inscripción en el Registro de la

Propiedad en el plazo de dos meses desde el hecho, acto o negocio de que se trate.

Lo que debe ser susceptible de generar una incorporación en el Catastro no es el documento público ni la comunicación que de su contenido haga el notario conforme al artículo 14.a, sino el «hecho, acto o negocio» formalizado en dicho documento público

»Asimismo constituirá comunicación la información que deben remitir los notarios referida a la **segregación, división, agregación o agrupación de los bienes inmuebles**, siempre que, **realizadas las actuaciones que prevé el artículo 47.2**, conste la referencia catastral de los inmuebles afectados, exista correspondencia entre los inmuebles objeto de dichas actuaciones y la descripción que figura en el Catastro y que se aporte el plano, representado sobre la cartografía catastral, que permita la identificación de esas alteraciones.»

Es decir, la información que remite el notario conforme al artículo 36 solamente se califica de *comunicación* y provocará la incorporación al Catastro en los supuestos del artículo 14.a, cuyo contenido, a su vez, habría que poner en relación con el del artículo 16.2: «Serán objeto de declaración o comunicación, según proceda, los siguientes hechos, actos o negocios». De acuerdo con ello, no parecía ilógico entender, en base a una interpretación coordinada del nuevo artículo 3 con el artículo 14.a, que la utilización de la certificación catastral descriptiva y gráfica solo fuera necesaria en los casos previstos en dicho artículo 14.a⁽⁴⁾. Sin embargo, la incorporación al Catastro se puede producir, obviamente, por medios distintos a la «comunicación» notarial, y el artículo 3.2 está hablando de «documentos públicos que contengan hechos, actos o negocios susceptibles de generar una incorporación en el Catastro Inmobiliario»; es decir, lo que debe ser susceptible de generar una incorporación en el Catastro no es el documento público, ni la comunicación que de su contenido haga el notario conforme al artículo 14.a, sino el «hecho, acto o negocio» formalizado en dicho documento público, con independencia de que tal incorporación se verifique en virtud de la co-

municación notarial del artículo 14.a o en virtud de cualquier otro de los procedimientos previstos (comunicación administrativa, declaración o solicitud).

Ello acaba por reconducirnos al antes citado y transcrito artículo 11 y a su relación con el también citado artículo 3.1, con arreglo a los cuales creo que podríamos concluir que los supuestos para los que la Ley prevé ahora la incorporación de la certificación catastral en el documento son los mismos para los que ya se preveía con anterioridad la constancia de la referencia catastral en el artículo 38, con excepción de aquellos casos en los que, por no producirse ninguna modificación de titularidad, ni de características físicas o afectantes a la descripción catastral, el hecho, acto o negocio no es susceptible de generar una incorporación al Catastro (v. g. derechos reales de garantía o constitución de servidumbres), casos en los que bastaría con hacer constar la referencia catastral por cualquiera de los medios del artículo 41.

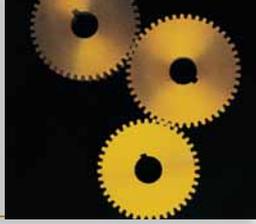
4) ¿Cuáles serían los efectos de una eventual falta de incorporación de la certificación descriptiva y gráfica?

La cuestión se centraría ante todo en determinar la posibilidad o no de autorización e inscripción registral a falta de dicha certificación. Los términos del artículo 3 no ofrecen duda respecto del hecho de que la incorporación de la certificación al documento, en los supuestos vistos, es una obligación, como también lo es la constancia de la referencia catastral en los casos, más amplios, a los que se refiere el artículo 38. De este modo, si limitáramos la consideración de la certificación a una de las formas de acreditar la referencia catastral, la respuesta a esta cuestión sería sencilla, por cuanto, pudiendo, conforme a los artículos 43 y 44, autorizarse la escritura e inscribirse el acto o negocio en el Registro de la Propiedad aun cuando no se aporte la referencia catastral, que sería la obligación *genérica*, más aún cabrá dicha autorización e inscripción pese a no incorporarse la certificación, que sería la obligación *específica* para los casos del artículo 3.

Sin embargo, tal consideración de la certificación catastral limitada a modo de acreditación de la referencia no es correcta. Fundamentalmente, porque no se entendería la necesidad de dicha especificación, si no se pretendiera algo más. Por otro lado,

porque, mientras el artículo 41 habla de la certificación (electrónica o no), el artículo 3, párrafo 2.º, se refiere a la certificación «descriptiva y gráfica», acreditativa de las «características físicas, económicas y jurídicas» a que se refiere el párrafo 1.º. La Ley pretende que, en relación a esos actos o negocios, el documento recoja ahora no ya solamente la identificación catastral del inmueble proporcionada por la referencia, sino también esas características que, recogidas en la certificación descriptiva y gráfica, integran la descripción catastral del mismo. Podría considerarse como un paso más en el proceso de coordinación de los datos del Catastro con los del título y, en segundo lugar, con el Registro de la Propiedad.

Ahora bien, si dicha coordinación empezó con la obligación de hacer constar la referencia catastral y su incumplimiento no impide la autorización e inscripción del documento, nada hay que lleve a pensar que el Legislador ha cambiado ahora de criterio. De ser así, se debería haber señalado de cualquiera de las formas en que, en relación a muchos otros ámbitos, acostumbra a hacerlo («no se autorizará», «no se podrá inscribir»). Ni la norma del artículo 3 prevé la imposibilidad de autorización o inscripción, ni puede esta deducirse del contenido del artículo 46 de la Ley de Economía Sostenible, que, al anticipar los «principios rectores de la actividad catastral», se limita a enunciar que «se generaliza la utilización de la certificación catastral», sin que el hecho de vincular dicha generalización al «refuerzo del principio de seguridad jurídica» deba conducir a una conclusión distinta a la expuesta. La seguridad jurídica que se refuerza con la reforma, a la que coadyuva la utilización generalizada de la certificación catastral, es la que se sustenta en el conocimiento de los datos catastrales, que, según el mismo artículo 3, párrafo 3.º, se presumen ciertos (y no ya «a los solos efectos catastrales», como decía en su anterior redacción), salvo prueba en contrario. La Ley fomenta dicho conocimiento y confía en el notario para extenderlo, pero sería totalmente contraproducente, desde el punto de vista de la seguridad jurídica, entendida aquí en su concepción más amplia, impedir a los interesados acudir a la protección de la escritura pública o del Registro de la Propiedad por no poder contar con la certificación catastral, cuyos datos, por ciertos que se presuman, siempre podrán ser rectificadas, de no ajustarse a la realidad física, a instancia del interesado y mediante los procedimien-



tos que la Ley regula. Piénsese que, aun no siendo lo habitual, sí hay casos en los que no se puede obtener la certificación descriptiva y gráfica, ya sea por una incorrecta incorporación de los datos al Catastro (que impide la localización tanto por titular como por finca), por falta de dicha incorporación (en casos como los del departamento de un edificio recientemente constituido en propiedad horizontal), como, en ocasiones, por meras dificultades técnicas.

Abonaría la tesis expuesta el hecho de que la certificación descriptiva y gráfica, que según el mismo artículo 3.2 también «se incorporará en los procedimientos administrativos como medio de acreditación de la descripción física de los inmuebles», no se impone como requisito para la incorporación al Catastro en los procedimientos de «incorporación mediante comunicaciones» a que se refiere el artículo 14, como vamos a ver a continuación respecto de las comunicaciones notariales.

3. Suministro de información y comunicaciones

Como hemos visto, no son **conceptos** equivalentes.

El suministro de *información* se regula en el artículo 36.3 y alcanza a todos aquellos actos susceptibles de inscripción en el Catastro, con independencia de que dicha inscripción se produzca o no (v. g. porque no se haya hecho constar la referencia catastral).

La información adquiere la calificación de *comunicación* cuando va a dar lugar a la inscripción o incorporación al Catastro. Ello ocurrirá en los supuestos del artículo 14.a, cuyo contenido, transcrito en el apartado anterior, prevé:

— Que los actos o negocios se refieran a:

- 1) Adquisición o consolidación de la propiedad de *la totalidad* del inmueble (párrafo 1.º).
- 2) Modificaciones hipotecarias (segregación, división, agregación o agrupación; no se menciona la división horizontal, que, sin embargo, considero que hay que entender incluida conforme al contenido del artículo 47.2), cuando se aporte el plano representado sobre la cartografía catastral (párrafo 2.º).

— Que se haya aportado la referencia catastral «en los términos», dice el párrafo 1.º, «a que se refiere el título V». Debe señalarse aquí que el título V regula los diferentes medios de acreditación de la referencia, entre los que la certificación aparece como uno más. Por tanto, y como decíamos más arriba, la incorporación al Catastro no parece condicionada a la certificación descriptiva y gráfica del artículo 3, si la referencia catastral se ha acreditado por cualquier otro medio.

Pues bien, la información a que se refiere con carácter general el artículo 36.3 sigue teniendo el mismo **plazo de remisión**: los veinte primeros días de cada mes. En cambio, dicho artículo incluye ahora una referencia a las comunicaciones del artículo 14.a, que deberán remitirse dentro de los cinco días siguientes a la autorización del documento⁽⁵⁾.

Lo primero que hay que decir es que, conforme a la nueva disposición transitoria 8.ª de la Ley, la vigencia de dicho plazo se producirá transcurrido un año desde la entrada en vigor de la Ley de Economía Sostenible, es decir, el 6 de marzo de 2012, hasta cuya fecha rigen los plazos anteriores.

El suministro de información se regula en el artículo 36.3 y alcanza a todos aquellos actos susceptibles de inscripción en el Catastro con independencia de que dicha inscripción se produzca o no

Por otro lado, hay una serie de puntos poco claros:

- El plazo de cinco días que prevé el artículo 36.3 es el que establece ahora también el artículo 47.2 para remitir la información en caso de modificaciones hipotecarias. Dado que el artículo 47.2 se refiere, por tanto, al mismo ámbito que el nuevo párrafo 2.º del artículo 14.a, cuando el artículo 36.3 impone ese plazo para las comunicaciones del artículo 14.a, ¿está refiriéndose a ese nuevo párrafo 2.º, es decir, a dichas modificaciones hipotecarias, o también a los supuestos del párrafo 1.º, de adquisición o consolidación de la propiedad de *la totalidad* del inmueble?

- Para que la información relativa a modificaciones hipotecarias tenga el valor de «comunicación», y por tanto provoque la incorporación al Catastro, ¿es o no es necesario aportar el plano representado sobre la cartografía catastral? El artículo 14.a, párrafo 2.º, así lo establece; sin embargo, el artículo 47.2 habla de la remisión del plano o proyecto, «si lo presentase el interesado», ligando a dicha remisión, en todo caso, la comunicación por el Catastro al notario de la nueva referencia catastral, es decir, previendo, con plano o sin él, la incorporación de dicha información al Catastro.

Otras novedades de interés son:

Según el artículo 36.3, la información a remitir debe incluir la documentación complementaria incorporada a la escritura que sea de utilidad para el Catastro. Esta obligación hay que relacionarla con el último párrafo de dicho artículo, según el cual la Dirección General del Catastro determinará, mediante Resolución, los requisitos técnicos para dar cumplimiento a las obligaciones de remisión de información y comunicaciones.

Como decíamos, en los casos de modificaciones hipotecarias, el artículo 47.2 establecía y sigue estableciendo la remisión de copia simple de la escritura, junto con el plano o proyecto, si se hubiere presentado. Las novedades son:

- La ya indicada reducción a cinco días del plazo para efectuar la remisión.
- La optimista previsión de remisión por el Catastro al notario de la nueva referencia catastral en el plazo de veinticuatro horas, para su constancia en la matriz.
- La inclusión expresa entre dichas modificaciones hipotecarias de los supuestos de obras nuevas en construcción divididas en propiedad horizontal.

El artículo 36.2, por si hubiera dudas, deja claro que la información a suministrar al Catastro es gratuita.

4. Procedimiento notarial de subsanación de discrepancias o rectificación

Se incluye en el nuevo n.º 2 del artículo 18 de la Ley⁽⁶⁾, cuyo antecedente puede encontrarse en el artículo 171 del Reglamen-

to Notarial⁽⁷⁾, redactado por Real Decreto 45/2007, de 19 de enero, y declarado nulo por la sentencia del Tribunal Supremo de 20 de mayo de 2008.

La lectura de la norma plantea algunas cuestiones a tratar:

- En primer lugar, el **carácter obligatorio o potestativo del procedimiento**. El artículo 18.2 empieza diciendo que «con ocasión de la autorización de un hecho, acto o negocio en un documento público *podrán* subsanarse las discrepancias», y de esa redacción parece ya deducirse que la utilización de este procedimiento de subsanación es potestativa y que los términos utilizados en las letras que lo desarrollan («el notario solicitará... describirá... informará...») solo determinan la naturaleza (obviamente reglada) de dicho procedimiento. Por tanto, únicamente si se solicita utilizar el mismo, debe el notario seguir esas reglas. Lo contrario, el carácter obligatorio, debería haber quedado expresado en la norma, cosa que no sucede, o poderse deducir con suficiente claridad del contexto, lo que a mi juicio tampoco ocurre. La norma *posibilita* (es el verbo utilizado en el preámbulo de la Ley) la subsanación de discrepancias entre realidad física y Catastro con ocasión del otorgamiento de un documento notarial, por considerarlo el Legislador adecuado, fundamentalmente por la garantía que le merece la intervención del notario. Pero en ningún caso impone su utilización. Esta interpretación no solo sintoniza con el preámbulo de la Ley de Economía Sostenible, sino también con el propio redactado del artículo 46 de la misma, cuando en su párrafo 4.º anuncia que «a fin de incrementar la calidad de la información catastral, se amplía y mejora el procedimiento de comunicaciones y el diseño de nuevos mecanismos de conciliación de la información catastral con la realidad inmobiliaria, a cuyos efectos los notarios podrán participar en la solución de discrepancias y rectificación de errores»⁽⁸⁾.

Dicho lo anterior, cabe entender como muy positiva la novedad introducida a través de este artículo y celebrar el reconocimiento que el Legislador hace del papel del notario, que en cumplimiento de su función asesora deberá poner en conocimiento de los otorgantes la po-

sibilidad que la Ley les brinda. Pero ni el notario está obligado a iniciar de oficio el procedimiento, ni los otorgantes a utilizarlo, ni cabe fiscalización alguna al respecto por el registrador. Piénsese en el supuesto nada improbable de que los interesados no puedan afirmar con certeza la existencia o no de discrepancias. Resulta impensable entender que la Ley les obliga a efectuar las actuaciones necesarias para disipar dichas dudas como requisito para poder otorgar la escritura o inscribir sus derechos. Por tanto, considerar obligatorio el procedimiento significaría que el mismo tendría comienzo y punto final con la respuesta de los otorgantes en dicho sentido a la solicitud del notario para que se manifesten sobre tales eventuales discrepancias. ¿Tiene razón de ser dejar constancia de ello en el documento?

La novedad introducida a través del artículo 46 es muy positiva y celebramos el reconocimiento que el Legislador hace del papel de asesoramiento propio del notario. Pero ni el notario está obligado a iniciar de oficio el procedimiento, ni los otorgantes a utilizarlo, ni cabe fiscalización alguna al respecto por el registrador

- En segundo lugar, los **supuestos a que es aplicable este procedimiento**. El concepto de *discrepancia*, si se atiende al n.º 1 del artículo 18, hace referencia a «la falta de concordancia entre la descripción catastral de los bienes inmuebles y la realidad inmobiliaria».

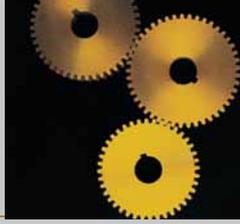
A su vez, esa descripción catastral incluye, según el artículo 3, distintos elementos: «La descripción catastral de los bienes inmuebles comprenderá sus características físicas, económicas y jurídicas, entre las que se encontrarán la localización y la referencia catastral, la superficie, el uso o destino, la clase de cultivo o aprovechamiento, la calidad de las construcciones, la representación gráfica, el valor catastral y el titular catastral, con su número de identificación fiscal o, en su caso, número de identidad de extranjero».

Sin embargo, las discrepancias subsanables mediante este procedimiento son únicamente las relativas a la «configuración o superficie de la parcela», aunque por resolución de la Dirección General del Catastro puede extenderse a otros elementos descriptivos. Esta concreción nos llevaría, a su vez, a entender limitado el procedimiento.

De una parte, por razón de la finca, a aquellas calificadas como *parcela* no en la legislación urbanística (para la que sería un concepto aplicable solo a las fincas urbanas), sino en la legislación catastral, que las concreta a los terrenos, sean rústicos o urbanos, con las construcciones existentes en su caso, pero sin incluir los elementos privativos de una división horizontal y los demás inmuebles a que se refiere el n.º 2 del artículo 6 de la Ley⁽⁹⁾.

De otra, por el tipo de discrepancia, a las relativas a la configuración o superficie. Si por *configuración* entiende la Real Academia Española de la Lengua «la disposición de las partes que componen una cosa y le dan su peculiar forma y propiedades anejas», y si de lo que se trata, según el artículo 18.1 de la Ley, es de conciliar descripción catastral y realidad inmobiliaria, cabe entender que las discrepancias de configuración deben referirse a aquellos elementos vinculados a la forma y propiedades de la finca, de entre los que integran el concepto de *descripción catastral* según el artículo 3. Así, cabría entender como susceptibles de subsanación o rectificación las discrepancias relativas a localización, uso o destino, clase de cultivo o aprovechamiento, calidad de las construcciones o representación gráfica, además de, lógicamente, las de superficie. Todos ellos son elementos que integran la descripción catastral. No lo es, por el contrario, el referente a los propietarios colindantes, que aun cuando constituya un dato de la descripción registral de la finca y aparezca en la mayoría de las certificaciones catastrales, no precisa ser subsanado a los efectos de este procedimiento.

En este punto hay que tener en cuenta, por tanto, que la discrepancia relativa a configuración y/o superficie de la parcela puede consistir, por ejemplo, en la no constancia en el título de una determinada construcción que sí apa-



rece en la certificación catastral; o en la circunstancia de que lo que según el título y el Registro de la Propiedad es una finca, catastralmente son dos parcelas independientes; o en que dicha parcela catastral tiene más o menos metros de los que constan en la descripción escrituraria y registral. Pues bien, no puede entenderse que la subsanación de discrepancias por el procedimiento expuesto dé por cumplidos los requisitos legalmente previstos para una declaración de obra nueva, una parcelación o un exceso o defecto de cabida.

Sin embargo, ¿cabría seguir el procedimiento a los únicos efectos de «conciliación de la información catastral con la realidad inmobiliaria»? Es cierto que el artículo 18.2 parece contemplar tal posibilidad en su letra *b*, y también lo es que la escritura puede recoger una mera manifestación de los otorgantes en relación a dichas circunstancias, sin pretensiones de constancia registral. Ahora bien, por una parte, el supuesto del artículo 18.2.b no es propiamente de conciliación entre Catastro y realidad inmobiliaria (porque tal conciliación ya se da con anterioridad), sino de realidad (y descripción catastral) y título (y, en su caso, Registro de la Propiedad); por otra, adviértase que el mismo artículo 18.2.b prevé que «en los documentos posteriores solo será preciso consignar la descripción actualizada», lo cual daría lugar a una apariencia cuando menos peligrosa. En base a estas consideraciones, entiendo que en casos como los expuestos no debería practicarse la subsanación⁽¹⁰⁾.

En los **trámites del procedimiento** se distinguen dos posibilidades:

- a) La confirmación expresa por los otorgantes de la correspondencia entre los datos de la certificación catastral y la realidad física de la finca, en cuyo caso se hará constar en el título, junto con la descripción anterior, la nueva descripción derivada de dicha certificación, siendo dicha nueva descripción la única requerida en los documentos posteriores. Por tanto, aquí, como decíamos más arriba, no hay ninguna subsanación de los datos catastrales, sino, en su caso, de los de la escritura.
- b) La discrepancia o no correspondencia entre certificación y realidad física, que

abre, ahora sí, el procedimiento propiamente dicho, en el cual se prevén las siguientes actuaciones:

- 1) Acreditación al notario de la discrepancia por cualquier medio de prueba admitido en Derecho.
- 2) Requerimiento a los colindantes para que presten su consentimiento.
- 3) Incorporación de la nueva descripción en el mismo documento público o en otro posterior autorizado al efecto⁽¹¹⁾.
- 4) Información por medios telemáticos a la Dirección General del Catastro en el plazo máximo de cinco días.
- 5) Incorporación de la correspondiente alteración en el Catastro, que si se ha aportado el plano representado sobre la cartografía catastral, se verificará en el plazo de cinco días.
- 6) Incorporación al documento público de la certificación actualizada⁽¹²⁾.

A falta de acreditación o de consentimiento (hay que entender que se refiere al de los colindantes), se dejará constancia de ello en el documento y se informará al Catastro para que, en su caso, incoe el procedimiento oportuno.

En relación a los **efectos del procedimiento en el Registro de la Propiedad**, el artículo 18 establece:

- a) Que la descripción actualizada conforme a la certificación catastral (la inicialmente aportada, si no había discrepancias, o la que pone fin al procedimiento de subsanación, si las había) se incorporará en los asientos de las fincas ya inscritas, sin perjuicio de las funciones que correspondan al registrador en el ejercicio de sus competencias⁽¹³⁾.
- b) Si el registrador confirma la identidad entre finca catastral y finca inscrita, en los términos del artículo 45, esa nueva descripción se tomará como base en los asientos posteriores; la referencia al artículo 45 conduce a la necesidad de que el registrador no tenga dudas fundadas sobre la identidad de la finca.
- c) Si el registrador no confirma esa identidad, remitirá comunicación telemática a

la Dirección General del Catastro, la cual emitirá informe cuyo contenido se hará constar en el Registro e incoará, en su caso, el procedimiento oportuno.

De dichas reglas parece deducirse la intención del Legislador de que la descripción que deriva de la certificación catastral, una vez seguidos los trámites notariales y, en su caso, administrativos previstos en la norma, pueda tener reflejo en el Registro de la Propiedad y pase a constituir la descripción de las inscripciones futuras, si existe identidad comprobada por el registrador. Sin embargo, de no apreciarse dicha identidad, podría darse el problema, ya apuntado en algunas de las notas, de que el registrador entendiera, dada la «doble descripción» de la finca (la actualizada y la subsistente en el registro), que en el título no se ha especificado correctamente el objeto del negocio jurídico, por lo que puede resultar prudente advertir de ello a los interesados y, en su caso, incluir en el documento la solicitud de que, de darse dicha no apreciación de identidad de la finca por el registrador, se inscriba el negocio tomando como base la descripción registral.

Aún cabe plantearse una última cuestión, referida a la **aplicabilidad temporal** del procedimiento. Más concretamente, si el mismo es aplicable de inmediato o le afecta lo previsto en la antes citada disposición transitoria 8.ª de la Ley, según la cual «la vigencia de los plazos previstos en los artículos 18.2, 36.3, 46.2, 47.2 y 48.5 de esta Ley se producirá transcurrido un año desde la entrada en vigor de la Ley de Economía Sostenible. Entre tanto, serán de aplicación los plazos establecidos en dichos artículos conforme a la redacción vigente a la entrada en vigor de dicha Ley». Podría entenderse que, dado que el artículo 18.2 constituye una novedad y no existe, por tanto, un plazo anterior al que en dicha norma se establece, el procedimiento en sí ve retrasada su aplicabilidad hasta transcurrido el primer año de vigencia de la Ley, durante el cual es de esperar que se habrían habilitado los medios telemáticos necesarios para la plena virtualidad de aquel. Sin embargo, creo que la imposibilidad de la comunicación telemática no debería frustrar la utilización inmediata del procedimiento, aun cuando la agilidad del mismo sufriera temporalmente.

(1) El texto que sigue tiene como origen la exposición hecha en la sesión de actualización del 16 de marzo de 2011 en el Co-



legio de Notarios. Como en tantas otras ocasiones, la sesión adquirió su mayor interés en el debate suscitado con posterioridad a aquella, del cual han surgido algunas de las ideas que aquí se incluyen. En consideración a dicho interés, me he permitido hacer constar, asimismo, alguna opinión discrepante. Al margen de todo ello, las conclusiones que siguen no reflejan sino la de quien suscribe estas notas, y como tales han de ser valoradas.

- (2) «En atención al principio de eficiencia y de acuerdo con el objetivo de actualización continua de la información catastral, se reducen los plazos de envío de información al Catastro por los notarios y se amplían los casos de comunicación por dichos fedatarios públicos y por los registradores de la propiedad, incrementando los supuestos en los que se suple la obligación de declarar por los titulares de los inmuebles.

(...)

»Para el refuerzo del principio de seguridad jurídica, se generaliza la utilización de la certificación catastral descriptiva y gráfica, el empleo de la cartografía ca-

tastral y se mejora la operatividad en la utilización de la referencia catastral.

»A fin de incrementar la calidad de la información catastral, se amplía y mejora el procedimiento de comunicaciones y el diseño de nuevos mecanismos de conciliación de la información catastral con la realidad inmobiliaria, a cuyos efectos los notarios podrán participar en la solución de discrepancias y rectificación de errores.»

- (3) Nótese cómo la fórmula «en los supuestos previstos por Ley» para referirse a la incorporación al Registro de la Propiedad no difiere de la que el artículo 38, con una redacción mucho más clara, utiliza respecto de la referencia catastral, la cual, según dicha norma, «se hará constar en los instrumentos públicos» y, «asimismo, se hará constar en el Registro de la Propiedad, en los supuestos legalmente previstos».
- (4) Así lo entendí en un primer momento y así lo expuse en la sesión de actualización del 16 de marzo.
- (5) Por tanto, la reforma no cumple fielmente en este punto lo que anticipa el artículo 46.1 de la Ley de Economía Sostenible,

según el cual «se reducen los plazos de envío de información al Catastro por los notarios y se amplían los casos de comunicación por dichos fedatarios públicos». Sí es cierto que se amplían los casos de comunicación, al introducir el párrafo 2.º del artículo 14.a, pero la reducción de plazos solo opera para lo que es comunicación *stricto sensu*.

- (6) «Con ocasión de la autorización de un hecho, acto o negocio en un documento público, podrán subsanarse las discrepancias relativas a la configuración o superficie de la parcela, de conformidad con el siguiente procedimiento:

a) El notario ante el que se formalicen los correspondientes hechos, actos o negocios jurídicos solicitará de los otorgantes que le manifiesten si la descripción que contiene la certificación catastral a que se refiere el artículo 3.2 se corresponde con la realidad física del inmueble en el momento del otorgamiento del documento público.

b) Si los otorgantes le manifestaran la identidad entre la realidad física y la certificación catastral, el notario describirá el inmueble en el documento público de acuerdo con dicha certificación y hará constar en el mismo la manifestación de conformidad de los otorgantes.

Cuando exista un título previo que deba ser rectificado, los nuevos datos se consignarán con los que ya aparecieran en aquel. En los documentos posteriores solo será preciso consignar la descripción actualizada.

c) Si los otorgantes le manifestaran la existencia de una discrepancia entre la realidad física y la certificación catastral, el notario solicitará su acreditación por cualquier medio de prueba admitido en Derecho. Cuando el notario entienda suficientemente acreditada la existencia de la discrepancia y una vez obtenido el consentimiento, requerido expresamente, de los titulares que resulten de lo dispuesto en el artículo 9.5, que, en su condición de colindantes, pudieran resultar afectados por la rectificación, incorporará la nueva descripción del bien inmueble en el mismo documento público o en otro posterior autorizado al efecto, en la forma establecida en el párrafo anterior.

El notario informará a la Dirección General del Catastro sobre la rectificación realizada, por medios telemáticos, en el plazo máximo de cinco días desde la formalización del documento público. Una vez validada técnicamente por la citada Dirección General la rectificación declarada, se incorporará la correspondiente alteración en el Catastro. En los supues-



tos en que se aporte el plano, representado sobre la cartografía catastral, la alteración se realizará en el plazo de cinco días desde su conocimiento por el Catastro, de modo que el notario pueda incorporar en el documento público la certificación catastral descriptiva y gráfica de los inmuebles afectados que refleje su nueva descripción.

d) En los supuestos en que no se obtenga el consentimiento para la subsanación de la discrepancia o cuando esta no resultara debidamente acreditada, el notario dejará constancia de ella en el documento público y, por medios telemáticos, informará de su existencia a la Dirección General del Catastro para que, en su caso, esta incoe el procedimiento oportuno.

La descripción de la configuración y superficie del inmueble conforme a la certificación catastral descriptiva y gráfica actualizada a la que se hace referencia en los párrafos b) y c) se incorporará en los asientos de las fincas ya inscritas en el Registro de la Propiedad, sin perjuicio de las funciones que correspondan al registrador en el ejercicio de sus competencias.

Cuando exista identidad, en los términos que establece el artículo 45, con la correspondiente finca registral inscrita, en los asientos posteriores se tomará como base la nueva descripción física y gráfica. En los supuestos en que no exista dicha identidad, el registrador de la propiedad, por medios telemáticos, pondrá esta circunstancia en conocimiento de la Dirección General de Catastro, que, tras analizar la motivación expuesta, emitirá informe cuyas conclusiones se harán constar en el Registro de la Propiedad e incoará, en su caso, el procedimiento oportuno.

Mediante resolución de la Dirección General del Catastro, previo informe favorable de la Dirección General de los Registros y Notariado, se podrán determinar otros elementos de la descripción del bien inmueble que serán objeto de rectificación de discrepancias con arreglo al procedimiento previsto en este apartado.»

- (7) «En la descripción de los inmuebles, los notarios rectificarán los datos equivocados de acuerdo con lo que resulte de la certificación catastral descriptiva y gráfica que refleje su realidad material. Al realizar la rectificación, se consignarán con los datos nuevos los que aparezcan en el título para la debida identificación de la finca con los asientos del Registro, y en los documentos posteriores solo será preciso consignar la descripción actualizada, rectificándola de nuevo si fuere preciso.»

lizada, rectificándola de nuevo si fuere preciso.»

- (8) En el sentido expuesto se manifestaron en la sesión algunos compañeros, discrepando otros, que entendían imperativo el procedimiento. Entre estos últimos, se expuso la opinión de que la interpretación general de la reforma debía hacerse en relación con las tendencias legislativas que se observan en el Derecho Comparado, y que el carácter obligatorio del sistema diseñado en este artículo tiene como razón de ser la necesidad de que los otorgantes confirmen cuál es el objeto del negocio, una vez la Ley declara la presunción de certeza de los datos del Catastro y hace desaparecer la anterior limitación de dicha presunción «a los solos efectos catastrales».

- (9) «Artículo 6. Concepto y clases de bien inmueble

1.-A los exclusivos efectos catastrales, tiene la consideración de bien inmueble la parcela o porción de suelo de una misma naturaleza, enclavada en un término municipal y cerrada por una línea poligonal que delimita, a tales efectos, el ámbito espacial del derecho de propiedad de un propietario o de varios *pro indiviso* y, en su caso, las construcciones emplazadas en dicho ámbito, cualquiera que sea su dueño y con independencia de otros derechos que recaigan sobre el inmueble.

2.-Tendrán también la consideración de bienes inmuebles:

a) Los diferentes elementos privativos de los edificios que sean susceptibles de aprovechamiento independiente, sometidos al régimen especial de propiedad horizontal, así como el conjunto constituido por diferentes elementos privativos mutuamente vinculados y adquiridos en unidad de acto y, en las condiciones que reglamentariamente se determinen, los trasteros y las plazas de estacionamiento en *pro indiviso* adscritos al uso y disfrute exclusivo y permanente de un titular. La atribución de los elementos comunes a los respectivos inmuebles, a los solos efectos de su valoración catastral, se realizará en la forma que se determine reglamentariamente.

b) Los comprendidos en el artículo 8 de esta Ley.

c) El ámbito espacial de un derecho de superficie y el de una concesión administrativa sobre los bienes inmuebles o sobre los servicios públicos a los que se hallen afectos, salvo que se den los supuestos previstos en las letras anteriores.»

- (10) Si, por el contrario, lo que pretende rectificarse es la descripción catastral para ha-

cer constar en la misma esa construcción, esa parcelación o esa mayor o menor superficie que consta en el título, que los otorgantes confirman como real y que por la razón que fuere no figura en el Catastro, cabría plantearse la posibilidad de utilizar este procedimiento. Sin embargo, el mismo no tendría sentido, existiendo en el artículo 13 de la Ley la «incorporación mediante declaraciones», trámite mucho más sencillo para casos como los dichos, en los que existe la evidencia que dimana de la propia descripción en el título de propiedad.

- (11) Respecto de la indicación que hace el artículo en el último punto de la letra b) a la innecesidad de hacer constar en los documentos ulteriores otra descripción que no sea la derivada de la certificación catastral cuya concordancia con la realidad ha sido confirmada por los otorgantes, hemos de tener en cuenta que si el registrador ha entendido que hay dudas fundadas respecto de la identidad de la finca, dicha descripción, aun habiendo sido «incorporada en los asientos de las fincas ya inscritas», no se trasladará a los asientos posteriores. Es decir, la descripción registral, con independencia de esa «incorporación» de la resultante del Catastro, seguirá siendo la antigua. De modo que, pese al tenor literal de la norma, no parece prudente obviar en el ulterior documento notarial la referencia a la descripción registral.
- (12) Aunque esta incorporación parece limitarse en el texto al caso de que las discrepancias hayan sido subsanadas en el Catastro en el plazo de cinco días conforme al punto anterior, no cabe duda de la posibilidad de dejar reflejo de dicha subsanación en el documento público en cualquier momento posterior, una vez recibida la notificación del Catastro u obtenida por cualquier medio la certificación actualizada. Téngase en cuenta que, con independencia de que el requerimiento de inicio del procedimiento se recoja en un documento determinado, será lo más habitual que de la tramitación posterior y en último término de la conclusión del procedimiento se deje constancia en un documento independiente, probablemente en un acta de notoriedad.
- (13) Podría entenderse que esta reserva hace referencia a los supuestos antes comentados, en los que la subsanación habría requerido, para su acceso al Registro, requisitos adicionales cuyo cumplimiento no se ha acreditado.