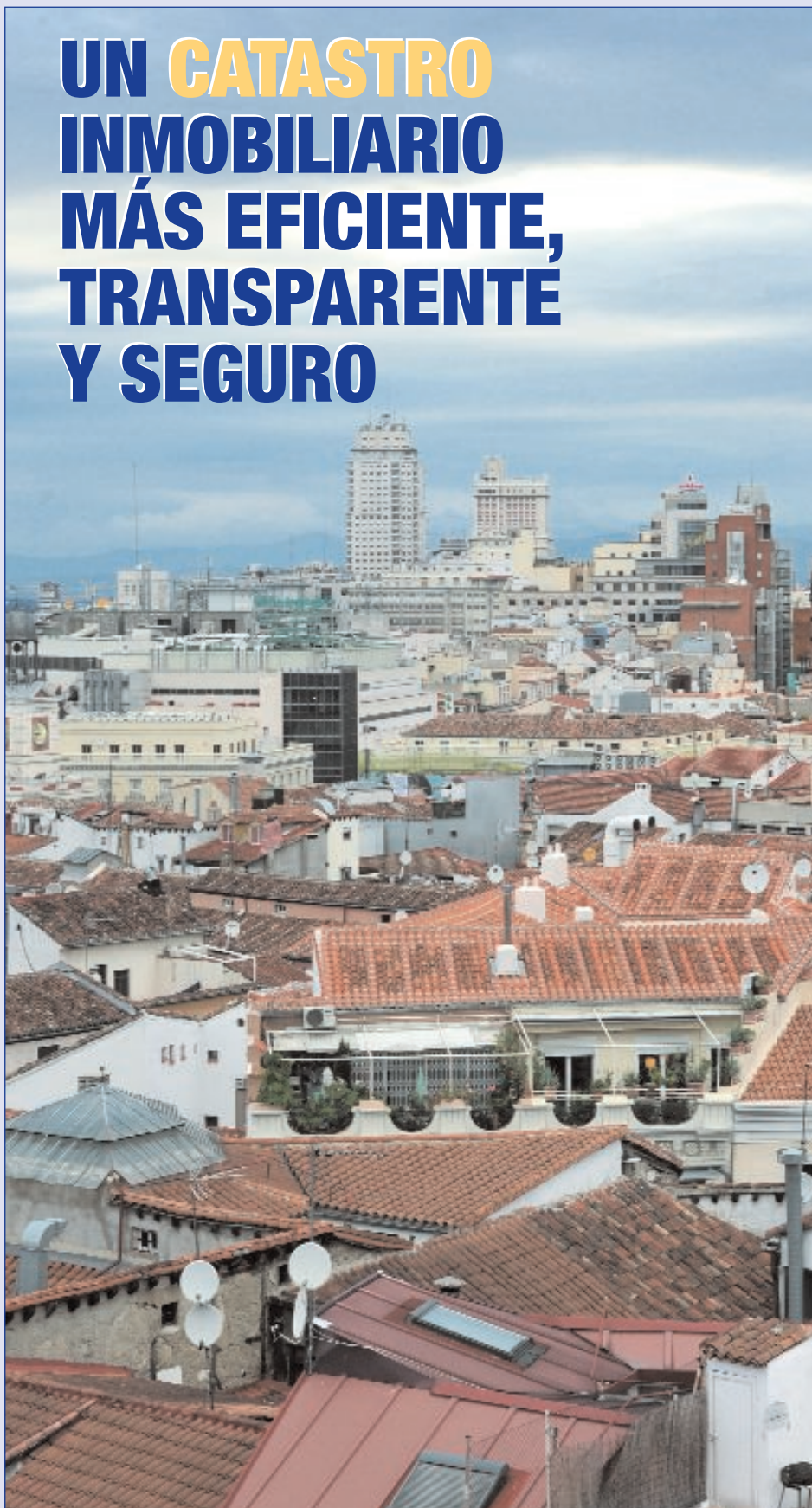


**L**A Ley de Economía Sostenible (LES), que entró en vigor el pasado 6 de marzo, incorpora en su articulado notables cambios en las normas reguladoras del Catastro Inmobiliario, dirigidos, como determina su propia exposición de motivos, a “mejorar la coordinación” de la información catastral con la del Registro de la Propiedad Inmobiliaria. Para alcanzar este cometido, la figura del notario resulta esencial para certificar la realidad física del inmueble; manifestar su identidad con los datos catastrales o, en su defecto, solicitar las pruebas que requiera cualquier discrepancia de información entre ambas instituciones.

I. J. D.

**L**A reforma de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobada mediante el Real Decreto Legislativo 1/2004 de 5 de marzo, queda justificada, según la LES –en concreto, en su artículo 46–, por la necesidad de aumentar la disponibilidad de la información catastral para el conjunto de la sociedad y de dar una respuesta más

## UN CATASTRO INMOBILIARIO MÁS EFICIENTE, TRANSPARENTE Y SEGURO



El legislador ha pretendido inculcar mayores dosis de transparencia al sector inmobiliario.

## Certificación catastral

**L**a descripción de la configuración y superficie del inmueble conforme a la certificación catastral descriptiva y gráfica actualizada se incorporará en los asientos de las fincas ya inscritas en el Registro de la Propiedad. En consecuencia, notarios y registradores deberán remitir al Catastro, telemáticamente, dentro de los 20 primeros días de cada mes, la información documental que hubieran autorizado o que haya generado una inscripción registral en el mes precedente.

adecuada a los principios de eficiencia, transparencia, seguridad jurídica, calidad, interoperabilidad e impulso a la administración electrónica y a la productividad. Elementos, todos ellos, que “deben regir la actividad catastral”, explicita el precepto que establece de manera general sus principios rectores.

Pero las grandes novedades legislativas que incorpora la LES en esta materia quedan reservadas en la extensa disposición final decimooctava, en la que se modifican hasta catorce preceptos del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. En casi todos ellos, se aprecia con nitidez la importancia que cobra la función notarial en los objetivos declarados de esta reforma; por un lado, la mejora de la coordinación del Catastro con el Registro de la Propiedad Inmobiliaria; por otro, la agilización de los trámites catastrales y, finalmente, la reducción de las cargas administrativas que soportan los ciudadanos. En especial, en este último punto que incluye la exposición de motivos de la LES y en la que se pone el énfasis en “el refuerzo” colaborador que presta al Catastro tanto de notarios como de registradores de la propiedad. “al ampliarse los supuestos en los cuales la información que comunican suple la obligación de presentar declaración”. Si bien incide en el notario como garante de la conciliación entre la base de datos catastral y la realidad física inmobiliaria.

Las nuevas tareas encomendadas al notario por la LES en materia catastral revelan la apuesta del legislador por inculcar mayores dosis de transparencia a un sector, el inmobiliario, dañado por el aterrizaje forzoso de su actividad durante la crisis. Pero, so-

bre todo, estas nuevas funciones notariales contribuirán a que España se incorpore paulatinamente a los modelos imperantes en Europa que, en esencia, se decantan por integrar las bases de datos inmobiliarios de ambas instituciones –Catastros y registros de la propiedad–, o, al menos, por permitir el trasvase de información. De otra forma, España hubiera sido, en 2014, el único socio europeo continental en el que hubieran pervivido Catastro y Registro de la Propiedad como órganos independientes y sin nexo de unión documental.

**Mapa inmobiliario europeo.** En la actualidad, en dieciséis países europeos –trece de la Unión (entre ellos, Francia, Bélgica e Italia) además de los extracomunitarios Islandia, Noruega y Croacia– los registros de la propiedad y el catastro funcionan con la base física y jurídica catastral. Aunque, de todos ellos, quizás sea el Kadaster holandés –organismo dependiente del Ministerio de Ordenación Territorial y Vivienda, que engloba al Catastro y al Registro de la Propiedad–, el que destaca como estándar de la deseable unidad entre ambos, porque “contempla un ar-

chivo con las escrituras notariales de transmisiones e hipotecas asociado a los mapas catastrales”. Además, hay un grupo de otros cinco socios –Austria, Finlandia, Suecia, Eslovenia y Estonia– a los que hay que unir Suiza, en los que coexisten las dos instituciones, como organismos independientes, pero con una base de datos común. Y otros cinco –Alemania, Dinamarca, Luxemburgo, Portugal y Polonia–, donde su pervivencia, independiente y con información diferenciada, es pacífica, ya que están comunicadas entre sí. Pese a ello, su modelo tiene fecha de caducidad: antes de 2014 evolucionarán con una única base documental.

Frente a estas tres variantes y, al hasta ahora, peculiar caso español, persisten también los escenarios británico e irlandés, a los que se les une el testimonial caso de Malta, ex-colonia de Londres, donde no existe el Catastro. Sus instituciones equivalentes, el Ordnance Survey, registran sólo los rasgos físicos sobre el terreno, pero no los derechos de propiedad, ni la valoración de la tierra o su uso.

Superado ya, con la LES, el escollo de que España fuera una isla de información dual y, en ocasiones, diferencial, en la industria inmobiliaria europea –una petición expresa de voces autorizadas como la del ex ministro de Economía y Hacienda español Carlos Solchaga, durante el largo proceso de tramitación parlamentaria de la ley–, la figura del notario se convierte en esencial.

La reforma de la Ley del Catastro parte de la ampliación de la presunción de veracidad que contiene los datos que contiene su base de datos –salvo prueba en contrario y sin perjuicio del Registro de la Propiedad–, e incorpora, al mismo tiempo, como principio general, el

---

**El notario tiene competencia legal para informar al Catastro sobre cualquier rectificación realizada, por medios telemáticos**

---



España se va incorporando a los modelos imperantes en Europa que se decantan por integrar sus bases de datos inmobiliarios.

de la constancia de la referencia catastral “en todos aquellos documentos que reflejen relaciones de naturaleza económica” o que tengan “trascendencia tributaria”, vinculadas a inmuebles. Para, a continuación, en los artículos sujetos a cambios legales, entrar a determinar las nuevas funciones de notarios y registradores, a quienes amplía los supuestos de comunicaciones.

Así, y respecto a los notarios, considera comunicación la información que deben remitir a la Dirección General de los Registros y del Notariado (DGRN) referida a la segregación, división, agregación o agrupación de bienes inmuebles, que deberán producirse “en el plazo de los cinco días siguientes a la autorización del documento público que origine la alteración”, estipula el artículo 14.

Otro de los preceptos de especial relevancia para la función notarial es el 18 de la mencionada disposición final decimotava, que describe los “procedimientos de subsanación de discrepancias y de rectificación” y que prevé, en su apartado primero, la posibilidad de tramitar abreviadamente el método tradicional de subsanación de discrepancias, en los supuestos en los que no existan terceros afectados. Pero, al

mismo tiempo, en su novedoso apartado dos, crea un nuevo procedimiento de subsanación, con participación de notarios, cuando se pongan de manifiesto discrepancias que afecten a la configuración o superficie de la parcela.

#### **Protocolo de actuación notarial.**

Para tales circunstancias, este artículo contempla el siguiente protocolo de actuación: en primer lugar, 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 descriptiva y gráfica se corresponde con la realidad física del inmueble” en el momento del otorgamiento del documento público.

En segundo término, si los otorgantes le manifestaran la “identidad” entre la realidad física y la certificación catastral, el notario describirá el inmueble en la escritura de acuerdo con dicha certificación y hará constar en ella la manifestación de conformidad de los otorgantes. A este respecto, aclara que cuando exista un título previo que deba ser rectificado, los nuevos datos se consignarán con los que ya aparecieran en aquél. Además de matizar que, en los do-

cumentos posteriores, sólo será preciso consignar la descripción actualizada.

Una tercera variante es la que baraja la hipótesis de si los otorgantes manifestaran la existencia de una “discrepancia” entre la realidad física y la certificación catastral, escenario en el que el notario solicitará su acreditación por cualquier medio de prueba admitido en Derecho. En este sentido, la nueva norma establece que cuando el notario entienda suficientemente acreditada la existencia de la discrepancia y una vez obtenido el consentimiento, requerido expresamente, de los titulares 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.

Por último, en los supuestos en que no se obtenga el consentimiento para la subsanación de la discrepancia, o cuando ésta 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, si lo estima oportuno, incoe el procedimiento oportuno. ■

---

España evita ser el único socio europeo que, en 2014, tendría un sistema dual de información inmobiliaria procedente del Catastro y del Registro de la Propiedad

---