

Escritura PÚBLICA

Tras analizar el texto aprobado por el Gobierno y remitido a las Cortes

El Notariado comparte los objetivos del Proyecto de Ley de Economía Sostenible y espera que se aproveche su tramitación para incluir mejoras

- Para agilizar la constitución de sociedades y mejorar la transparencia del mercado inmobiliario

Madrid, 21 de abril de 2010.- El Notariado apoya los objetivos que persigue el Gobierno en el Proyecto de Ley de Economía Sostenible, aunque considera que se queda corto en las medidas para agilizar la constitución de sociedades y para aumentar la transparencia del mercado inmobiliario. Así lo señala el Consejo General del Notariado (CGN) en el editorial del último número de su revista *Escritura Pública*.

El Proyecto de Ley de Economía Sostenible –ahora en trámite parlamentario- afecta a la función notarial en dos grandes ámbitos:

- Simplificación de los trámites en la constitución de sociedades y abaratamiento de costes.
- Mejora de las bases de datos del Catastro y necesidad de que la realidad catastral sea conforme con la realidad física de los bienes inmuebles.

La constitución de sociedades

El Notariado insiste en que no hay que confundir constitución de sociedades – proceso en el que intervienen notarios y registradores mercantiles- y puesta en funcionamiento de la empresa –en la que participa la Administración (local y autonómica)- encargada de otorgar las preceptivas licencias.

El Consejo General del Notariado subraya, no obstante, que la dilación en la constitución de sociedades en España no viene dada por la intervención del notario -que tarda un solo día en concluir este proceso-, sino que se produce en el ámbito del Registro Mercantil –que tarda una media de 33 días- (Informe *Doing Business*, del Banco Mundial) y en su puesta en funcionamiento, con una media de más de tres meses.

Sin embargo, en opinión del CGN, el Proyecto de Ley de Economía Sostenible sólo incide en el ámbito registral “de forma tímida”, porque si bien “ha establecido plazos más reducidos para el registrador, no soluciona la raíz del problema”, que se solucionaría –señala el Notariado- introduciendo algún “tipo de coerción para el caso de que el registrador incumpliera el plazo”, o acudiendo a las experiencias de otros países de Europa.

En lo que sí incide el Gobierno en su Proyecto de Ley es, primero, en exigir de notarios y registradores que se maximice el uso de las nuevas tecnologías. Sobre esta cuestión, el Notariado asegura que el Proyecto de Ley no significa modificación alguna para el colectivo notarial, sino que más bien reconoce, ampara y potencia el uso que vienen haciendo los notarios de las nuevas tecnologías.

Para el Notariado, los servicios que presta un notario en este ámbito van más allá de la mera constitución de la sociedad, que son poco conocidos pero “de enorme valor para la Administración”, como es la labor de este colectivo en la prevención del fraude fiscal y del blanqueo de capitales.

Mejora de las bases de datos del Catastro

El segundo aspecto del Proyecto de Ley sobre el que el Notariado llama la atención es el que se refiere a la mejora de las bases de datos del Catastro en lo relativo “a algo tan importante como que la realidad catastral sea conforme con la realidad física de los bienes inmuebles”, según se recoge en este editorial.

El CGN insiste en que España es una *rara avis* en este tema porque, al contrario de lo que sucede en Europa, en nuestro país existe una dualidad en los sistemas de información de bienes inmuebles con dos instituciones distintas, sin datos comunes y sin coordinación entre ellas: Un sistema jurídico a cargo del Registro de la Propiedad, que es voluntario y se encarga de dar certeza jurídica de las titularidades, y un sistema fiscal y obligatorio que compete al Catastro y que se encarga de la descripción física de las fincas. Así, se puede dar el caso de que un bien inmueble puede estar recogido en el Catastro de forma distinta a como se describe en el Registro.

El Notariado cree que el texto del Gobierno avanza en el objetivo de pretender “mejorar la coordinación de la realidad física con la catastral, dejando al margen la registral”. Así, en el caso de una operación de transmisión de una finca, el Proyecto de Ley articula un procedimiento en el que los afectados manifiestan ante un notario si esa finca es la que consta en Catastro y si se corresponde con la realidad física, pero no con la registral o jurídica.

Es por ello que el CGN entiende que el Proyecto de Ley es “una oportunidad perdida” porque no se aborda el “fondo del asunto que es tan simple como solucionar la dualidad de instituciones (Registro y Catastro) para publicitar lo mismo, esto es, la titularidad y descripción física de la finca”. Esta dualidad afecta directamente a los ciudadanos, que “no tienen por qué acudir a

“n” ventanillas para resolver un sinnúmero de discrepancias entre cómo describen un mismo bien Registro y Catastro, cuando ambas instituciones dependen de la misma Administración”.

Asimismo, esta divergencia en las descripciones de los inmuebles fomenta la falta de transparencia en el mercado inmobiliario, lo que puede provocar distorsiones en el precio que afecten al buen funcionamiento de mercado. El Notariado considera que una información real y *on line* desde todos los puntos de vista -físico y jurídico-, incluido el urbanismo, ayudaría a evitar opacidades en el mercado de la vivienda.

Atender las demandas sociales

Analizando los dos objetivos previstos en el Proyecto de Ley de Economía Sostenible, resultan muy significativas las opiniones que sobre la actuación notarial aportan la sociedad en general y los profesionales jurídicos en una reciente encuesta realizada por Metroscopia. Así, un 73% de los profesionales jurídicos consultados opina que la dilación en la constitución de sociedades viene dada por los trámites registrales y por las licencias autonómicas y locales.

Igualmente, y respecto al Catastro, la mayoría de los encuestados (59%) considera que la posibilidad de que el notario pudiera conocer *on line* el contenido registral de la información acerca de la titularidad de un bien supondría un ahorro significativo de costes, mientras que un 79% opina que les resultaría más seguro el sistema si el notario pudiera acceder al contenido del registro al tiempo de la autorización de la escritura de venta.

[\(ver texto completo del editorial en el archivo adjunto\)](#)