

# Convenio de colaboración entre la Dirección General del CGCCTy el Colegio de Notarios: la experiencia de Madrid

RAMÓN PIQUERAS  
GRANELL

78

La Disposición Adicional Cuarta de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales, señala que los Catastros Inmobiliarios Rústico y Urbano están constituidos por un conjunto de datos y descripciones de los bienes inmuebles de carácter físico, económico y jurídico.

Al objeto de mantener actualizada esta fuente de información, el Real Decreto 1448/1989, de 1 de diciembre, por el que se desarrolla el artículo 77 de la Ley 39/1988 (BOE número 291, de 5 de diciembre de 1989) estableció el plazo en que los sujetos pasivos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles deben cumplimentar la obligación de declarar las altas o variaciones concernientes a los bienes gravados, delimitando los diversos supuestos de alteraciones de orden físico, jurídico y económico de los mismos. En tal sentido, se consideran alteraciones de carácter jurídico las transmisiones de titularidad o constitución de los derechos contemplados en el artículo 65 de la Ley 39/1988, así como la segregación o división de bienes inmuebles y la agrupación de los mismos.

Por Resoluciones de 11 de mayo de 1990 y 14 de enero de 1991 de la Dirección General del CGCCT, se aprobaron los modelos de declaración de las mencionadas alteraciones catastrales, debiéndose utilizar los impresos 901 y 903 para declarar las transmisiones de dominio de los bienes inmuebles de naturaleza urbana y rústica, respectivamente, siendo de dos meses, contados a partir del día siguiente a la fecha del documento en que se formalice la alteración de que se trate, el plazo para presentar las declaraciones por variaciones de orden jurídico. Las personas obligadas a presentar tales impresos son los titulares de los bienes o derechos correspondientes, permitiéndose también la declaración por la persona o entidad transmitente.

La Ley 31/1990, de 27 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para 1991 (BOE número 311, de 28 de diciembre de 1990) modificó la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales, añadiendo un párrafo al número 2 del artículo 77 de esa norma en virtud del cual, los sujetos pasivos del Impuesto sobre Bie-

nes Inmuebles no tienen la obligación de presentar las declaraciones y comunicaciones de orden físico, económico y jurídico, cuando las circunstancias o alteraciones a que se refieren constasen en documentos otorgados por Notarios o inscritos en Registros Públicos.

La Ley 42/1994, de 30 de diciembre, de Medidas fiscales, administrativas y de orden social (BOE número 313 de 31 de diciembre de 1994) establece en su artículo 28.4, la modificación del artículo 77.2 de la Ley 39/1988, de tal manera que los sujetos pasivos estarán obligados a presentar las declaraciones de alta, baja o variación por las alteraciones de orden físico, económico o jurídico concernientes a los bienes inmuebles que tengan transcendencia a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, formalizándose dichas declaraciones en las condiciones, plazos y modelos que establezca el Ministerio de Economía y Hacienda. Entendemos que esta modificación legislativa supone la reinstauración del régimen jurídico que en esta materia existía con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Presupuestos Generales del Estado para 1991.

## Objetivos del acuerdo

A efectos de cumplir lo establecido en la Ley 31/1990, que eximió al ciudadano del cumplimiento de las obligaciones de declaración que estamos tratando, se formalizó el 12 de noviembre de 1992 un Acuerdo entre la Federación Madrileña de Municipios, el Colegio Notarial de Madrid, y el Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria cuyos objetivos fundamentales fueron:

- El conocimiento rápido y fiable por el Catastro de las transmisiones de dominio y otras modificaciones o alteraciones de los Bienes Inmuebles de naturaleza urbana para la actualización permanente de su base de datos.

- Otorgar al ciudadano mayor seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario, facilitando asimismo el cumplimiento de sus obligaciones tributarias.

- Hacer efectivo el mandato del artículo 111.7 de la Ley 39/1988 por el que se establece la obligación de los Notarios a remitir a los Ayuntamientos respectivos, la relación de todos los documentos por ellos autorizados que contengan hechos, actos o negocios jurídicos que pongan de manifiesto la realización del hecho imponible del Impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana.

El Acuerdo, circunscrito al ámbito territorial de Madrid, prevé la comunicación por los Notarios a las Gerencias Territoriales de la información relativa, tanto a las transmisiones de dominio a título lucrativo como oneroso, inter vivos o mortis causa, como de otras modificaciones (segregaciones, declaraciones de obra nueva, divisiones horizontales, etc.). En el caso de nuevas fincas o entidades, el Catastro determinará la referencia catastral que les corresponda, comunicando tal asignación al Notario autorizante y al titular otorgante del acto para que, en las futuras transmisiones de dominio de estas fincas, se consigne la referencia catastral así fijada. Especial importancia tie-

Gerencia Territorial de Madrid-Capital				
Año	901	902	Información Notarial	Total
1990	31.878	13.948	—	45.826
1991	29.943	12.150	—	42.093
1992	25.482	10.008	—	35.490
1993	27.038	13.668	50.333	91.039
1994	17.851	14.670	50.409	82.930
Gerencia territorial de Madrid-Provincia				
Año	901	902	Información Notarial	Total
1990	8.014	22.803	—	30.817
1991	7.817	26.156	—	33.973
1992	5.328	21.853	—	27.181
1993	7.551	25.317	40.725	73.593
1994	6.193	25.592	42.538	74.323

ne la mencionada consignación, ya que podría contribuir a evitar la elusión de los tributos que recaen sobre la propiedad, disfrute, adquisición o transmisión de los bienes inmuebles, debido a que la ausencia de la referencia catastral impide la correcta identificación de los mismos y, por tanto, la utilización de medios informáticos para verificar las correspondientes declaraciones fiscales.

## Actuaciones realizadas

Al objeto de comprobar la incidencia de la información notarial en la Gerencia Regional de Madrid, en el cuadro 1 se exponen los datos relativos a la evolución de las transmisiones de dominio conocidas desde el ejercicio 1990 en comparación con las de los ejercicios 1993 y 1994, con vigencia del Acuerdo.

De los datos reflejados en dicho cuadro cabe destacar el descenso de transmisiones conocidas durante el año 1992 en relación a 1990, motivado por la entrada en vigor de la Ley 31/1990, de 27 de diciembre, de Presupuestos

Generales del Estado para 1991 que establecía la no obligatoriedad de presentar las declaraciones y comunicaciones de orden físico, económico y jurídico, cuando las circunstancias o alteraciones a que se refieren consten en documentos otorgados por Notarios o inscritos en Registros Públicos.

Asimismo, se produce en 1994 una fuerte disminución de la presentación de los modelos 901 en las Gerencias, especialmente significativo en Madrid-Capital, debido a que el ciudadano ha ido asumiendo que al efectuar su gestión ante el Notario quedaba, a su vez, automáticamente recogida la correspondiente transmisión en el Catastro; en consecuencia, la mayoría de los modelos 901 presentados se han referido a transmisiones efectuadas en ejercicios anteriores al Acuerdo.

Por otra parte, el importante aumento de transmisiones conocidas por unos y otros medios a partir del año 1993, en términos absolutos, es sin embargo significativamente menor en términos reales, como luego veremos, cuando se descuenten las duplicidades

de información que se obtienen por las diferentes vías.

Una vez efectuado el tratamiento de dicha información notarial (1) en ambas Gerencias, podemos aludir a los siguientes resultados:

#### Gerencia de Madrid-Capital

- En un 12% de los casos, el nuevo titular que figura en el impreso ya aparecía como tal en la base de datos catastral.

- Se ha realizado la grabación inmediata de un 52% de las transmisiones comunicadas.

- Un 20% de los casos requieren un trabajo técnico previo, no pudiéndose realizar el cambio de dominio por darse las siguientes circunstancias:

- La finca figura en la base de datos (BD) sin haberse recibido la comunicación de división horizontal: 74%.

- La finca figura en la B.D. como solar sin haberse recibido el modelo 902: 15%.

- La finca figura en la BD sin división horizontal, en muchos casos a nombre de Comunidad de Propietarios, por tratarse de garajes o trasteros por lo general en participaciones indivisas: 11%.

- El 16% de los impresos no se pueden grabar por no existir elementos que permitan identificar la unidad urbana o por carecer de garantías suficientes para efectuar el cambio. Sin embargo, es conveniente señalar que el porcentaje de impresos de difícil identificación ha descendido de forma notable en las últimas entregas recibidas, de tal manera que puede estimarse en un 6% solamente.

#### Gerencia de Madrid-Provincia

Si deducimos, como veremos posteriormente, los impresos notariales remitidos a los Ayuntamientos que tienen

firmado Convenio de gestión catastral, se obtienen los siguientes resultados:

- En un 13% de los casos, el nuevo titular que aparece impreso ya figura como tal en la base de datos.

- Se ha realizado la grabación inmediata de un 53% de las transmisiones recibidas.

- Un 21% de los casos requieren un trabajo técnico previo, no pudiéndose realizar el cambio de dominio inmediato (por figurar como solar, no haber recibido la escritura de división horizontal, etc.).

- El restante 13% de los impresos no pueden ser grabados por no existir elementos que permitan identificar la unidad urbana. Es de destacar, sin embargo, que en las últimas entregas recibidas este porcentaje ha disminuido al 9%.

De conformidad con los expresados Convenios, firmados en 1994 con los Ayuntamientos de Alcalá de Henares, Alcobendas, Alcorcón, Algete, Arganda del Rey, Casarrubuelos, Collado Villalba, Coslada, El Escorial, Getafe, Griñón, Hoyo de Manzanares, Leganés, Mejorada del Campo, Moraleja de Enmedio, Morata de Tajuña, Pinto, Las Rozas de Madrid, San Fernando de Henares, San Martín de la Vega, Villaviciosa de Odón y Tres Cantos, son estos últimos los que, en régimen de delegación de funciones, gestionan los expedientes de transmisión de titularidad.

Según los datos constatados en las diversas reuniones de las Comisiones de Seguimiento y aunque con cierta disparidad de tratamiento y atención en la incorporación al padrón de las transmisiones de dominio remitidas por los notarios, pueden considerarse los siguientes resultados medios:

- En un 72% de los casos, los Ayuntamientos han realizado la grabación inmediata.

- Un 20% se han identificado pero no han podido ser grabados inmediatamente por tener que efectuarse trabajos previos referentes a altas, segregaciones, etc.

(1) Los impresos notariales recibidos han sido expedidos por 219 Notarios, de los que 161 son de la capital y 43 del resto de la provincia, además de otros 15 de otras provincias aunque colegiados en Madrid.



**Cuadro 2**  
Transmisiones de dominio efectuadas en el período 1990-1994

Gerencia Regional de Madrid						
Año	Gerencia Madrid-Capital		Gerencia Madrid-Provincia		Total	
	TD	TD/UU	TD	TD/UU	TD	TD/UU
1990	45.826	3,45%	30.817	3,36%	76.643	3,41%
1991	42.093	3,17%	33.973	3,62%	76.066	3,35%
1992	35.490	2,61%	27.181	2,84%	62.671	2,70%
1993	52.778	3,86%	37.165	3,74%	89.943	3,81%
1994	54.839	3,92%	42.619	4,04%	97.458	4,02%

TD: Transmisiones de dominio.  
UU: Unidades urbanas.

• Un 8% de los impresos no se han podido identificar.

respecto al conjunto de unidades urbanas existentes.

## Transmisiones de dominio efectuadas

En consecuencia con lo anterior, si se deducen del cuadro 1 para cada una de las Gerencias las duplicidades que se producen por la información concurrente obtenida a través de los impresos notariales y los modelos 901 (distinguiendo entre los correspondientes al ejercicio y los de ejercicios anteriores) y los modelos 902 (con nuevas unidades o bien solamente transformación del objeto) recibidos, así como la aplicación de los porcentajes de identificación expuestos anteriormente, se ha efectuado el control definitivo, para cada uno de los ejercicios, de las transmisiones de dominio. Esta información es la que recoge el cuadro 2.

Vemos, por tanto, cómo por aplicación del Acuerdo estudiado se ha recuperado ya en el ejercicio 1993 la fuerte y progresiva disminución que se venía observando en las transmisiones de dominio conocidas, consiguiendo en el ejercicio 1994 reflejar en el Catastro, prácticamente el total de las transmisiones que se efectúan en la Región, con un 4,02%

## Conclusiones

El conocimiento por el Catastro de las modificaciones de titularidad por la vía notarial no sólo permite su mantenimiento inmediato, sino que es un instrumento de suma importancia para conocer el grado de actualización catastral en relación a la realidad inmobiliaria, indicándonos cuándo una finca está correctamente catastrada, sin catastrar o con alta o segregación pendiente.

La información así obtenida es indicativa, en principio, de la orientación que los trabajos de conservación catastral podrían tomar en un futuro ya que el impreso notarial no es un mero sustitutivo del modelo 901 sino que, como se ha indicado, informa globalmente del estado de la base de datos catastral, pudiendo ser, por ello, uno de los ejes fundamentales de mantenimiento de la misma.

Por tanto, a nuestro entender y a modo de conclusión, cabe señalar las dos características fundamentales que presenta el Acuerdo a través del cual los Notarios informan de las alteraciones inmobiliarias con repercusión catastral.

• Es un instrumento que ha permitido el cumplimiento de lo establecido por el artículo 77.2 de la Ley 39/1988, según redacción dada por la Ley 31/1990, de 27 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para 1991.

• Puede ser, en este momento, la fuente de información más inmediata de la que dispone el Catastro para su permanente actualización. ■

**Ramón Piqueras Granell**  
Gerente Regional de Madrid.  
Dirección General del CGCCT