

La reforma del Reglamento Hipotecario y el Catastro

Rafael Rebollo García de la Barga
*Vocal Asesor de la Dirección
General del Catastro*

Exención de la obligación de declarar las transmisiones de dominio

El artículo 19.Uno de la Ley 50/1998, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, incorpora un nuevo párrafo al artículo 54 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, relativo a la referencia catastral, mediante el cual el cumplimiento de la obligación establecida en el artículo 50.Dos de la Ley anteriormente citada eximirá al interesado de la obligación de presentar la declaración por alteración de orden jurídico exigida por el artículo 77 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales, siempre que el acto o negocio suponga exclusivamente la transmisión del dominio de bienes inmuebles 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 acto o negocio de que se trate. En caso de incumplimiento de dicha obligación los Notarios

y Registradores de la Propiedad deberán advertir expresamente a los interesados de la subsistencia de la obligación de declarar la transmisión del dominio correspondiente.

Como puede apreciarse, la Ley establece tres requisitos para que el interesado quede eximido de la obligación de presentar al Catastro las correspondientes declaraciones por transmisión de dominio:

- Que se trate de actos o negocios jurídicos que exclusivamente consistan en la transmisión de dominio de bienes inmuebles. Quedan excluidos, en consecuencia, los actos o negocios relativos a la constitución o transmisión del derecho real de usufructo, del derecho de superficie y la constitución de concesiones administrativas sobre bienes inmuebles o sobre los servicios públicos a los que dichos bienes estén afectados. En consecuencia, estos hechos impondibles deben seguir siendo declarados por los sujetos pasivos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles en cumplimiento de la obligación establecida en el artículo 77 de la Ley reguladora de las Haciendas Locales.

- El dominio a que se refiere el artículo que nos ocupa es el correspondiente a la plena propiedad de los bienes inmuebles objeto de la transmisión.

- La transmisión de dominio debe formalizarse en escritura pública o, en aquellos casos en que no es obligatorio dicho documento público para que el acto o negocio que contenga sea inscrito en el Registro de la Propiedad, debe haberse solicitado dicha inscripción en el plazo de dos meses a contar desde la fecha del acto o negocio de que se trate. Estos actos o negocios jurídicos son generalmente actos administrativos o resoluciones judiciales por los que se transmite el dominio de bienes inmuebles. La efectiva inscripción en el Registro de la Propiedad no constituye requisito necesario para la exención de la obligación de declarar la transmisión de dominio, ya que la Ley considera suficiente para ello la mera solicitud en el plazo indicado.

- El interesado ha de haber cumplido con la obligación establecida en el artículo 50.Dos de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, es decir, debe haber aportado la referencia catastral de los inmuebles objeto de transmisión al Notario autorizante, a la Administración Pública, a la Autoridad judicial o al Registrador de la Propiedad intervinientes, dentro del plazo de dos meses fijado por la Ley.

La Ley exige únicamente para la exención que nos ocupa el cumplimiento de la obligación establecida en el apartado Dos del artículo 50 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, ya citada, es decir, requiere que el interesado aporte la referencia catastral utilizando cualquiera de los medios establecidos al respecto en el apartado Tres de dicho artículo. En consecuencia, es suficiente la comunicación de la referencia catastral mediante el último recibo justificativo del pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles siempre que en este documento figure de forma indubitada la referencia catastral o en defecto del anterior, certificado u otro documento expedido por el Gerente del Catastro, certificación del Ayuntamiento donde estén

ubicados los bienes inmuebles o escritura pública o información registral, siempre que en dichos documentos conste también sin ningún género de dudas la referencia catastral.

En los casos en que los Notarios pongan de manifiesto dudas sobre la referencia catastral aportada por el interesado en los documentos que autoricen o los Registradores de la Propiedad no hagan constar la referencia catastral en las inscripciones debido a las dudas que puedan tener respecto a la no coincidencia de la referencia catastral aportada por el interesado con el inmueble cuyo asiento registral se pretenda (supuestos contemplados en los artículos 51.Tres y 53.Uno de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre), subsiste para el interesado la obligación de presentar la correspondiente declaración por transmisión de dominio, aunque no hayan incurrido en la infracción tributaria establecida en el artículo 54 de la indicada Ley.

Así mismo, también subsiste la obligación de presentar dicha declaración tanto cuando el interesado no aporta consciente y voluntariamente la referencia catastral, incurriendo en dicha infracción tributaria, como cuando acredita tener solicitada del Catastro la referencia catastral de las fincas afectadas, supuesto en el que queda exonerado de responsabilidad según dispone el artículo 56 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, tantas veces repetida.

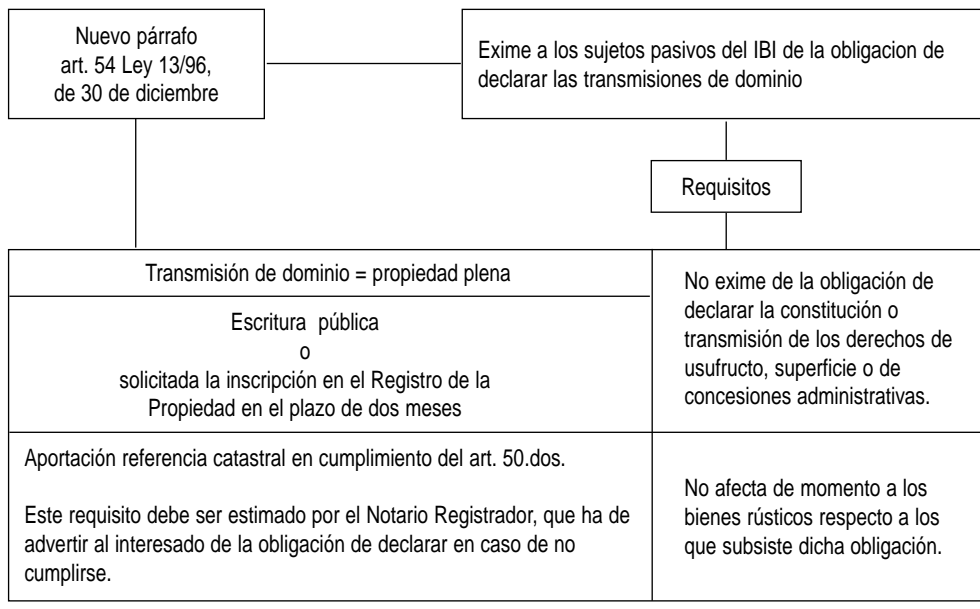
En todos estos supuestos, los Notarios y Registradores de la Propiedad vienen obligados a advertir a los interesados de la subsistencia de la obligación de declarar la transmisión de dominio según dispone el nuevo párrafo del artículo 54.

En todo caso, debe tenerse en cuenta que, en el momento presente, el cumplimiento por parte de los interesados de la obligación de aportar la referencia catastral aludida anteriormente sólo puede predicarse de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, ya que dicha obligación está en suspenso respecto a los bienes inmuebles de naturaleza rústica por la Disposición final tercera de

Cuadro 1

Exención de la obligación de declarar las transmisiones de dominio

ART. 19.UNO, LEY 50/98, DE 30 DE DICIEMBRE, DE MEDIDAS FISCALES,
ADMINISTRATIVAS Y DEL ORDEN SOCIAL



la Ley 66/1997, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social y según la cual mediante ley se determinará la fecha en que comenzará a exigirse para los bienes inmuebles rústicos.

Por todo ello, subsiste el deber de declaración, sin excepción alguna, respecto de las transmisiones de dominio de bienes inmuebles de naturaleza rústica, aunque se formalicen en escritura pública o se inscriban en el Registro de la Propiedad en el plazo establecido por la Ley e incluso en los casos en los que conste la referencia catastral del inmueble ya que en este último caso no será en cumplimiento de la obligación establecida en el artículo 50 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, que, como se ha indicado, está en suspenso.

En el cuadro 1 se incluye un esquema del contenido del nuevo párrafo del artículo 54 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre.

Plazos de entrega de información al Catastro por Notarios y Registradores de la Propiedad

La desaparición de la obligación de declarar las transmisiones de dominio en los casos indicados en el apartado anterior, origina que el Catastro debe obtener la información de dichas transmisiones a través de las comunicaciones que Notarios y Registradores de la Propiedad vienen obligados a suministrarle en la forma y plazos

establecidos en el artículo 55 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre. Por ello, el legislador ha reducido la frecuencia de dicha entrega de información que ha pasado de ser trimestral a mensual. El artículo 19.Dos de la Ley 50/1998, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, da una nueva redacción al apartado Uno del artículo 55 de la Ley 13/1996, quedando del siguiente tenor: «Los Notarios y Registradores de la Propiedad remitirán a la Gerencia Territorial del Catastro de la provincia en que radique el inmueble, en la forma que reglamentariamente se determine, y dentro de los veinte primeros días de cada mes, información relativa a los documentos por ellos autorizados o inscritos en el mes anterior, comprendidos dentro del ámbito de esta Ley, de los que se deriven alteraciones catastrales de cualquier orden, en los que se hará constar en forma suficiente si se ha cumplido o no la obligación establecida en el artículo 50. *«Lo prevenido en este artículo se entiende sin perjuicio del deber general de colaboración establecido en la Ley General Tributaria de 28 de diciembre de 1963.»*

Por Orden Ministerial conjunta de los Ministerios de Justicia y de Economía y Hacienda, se regula el procedimiento para dar cumplimiento a esta obligación de suministro de información a la Dirección General del Catastro, disposición que será objeto de análisis pormenorizado en un apartado posterior.

En el cuadro 2 se incluye un resumen del contenido de la modificación abordada en el presente apartado.

Supresión de la Tasa por inscripción catastral de las transmisiones de titularidad de los bienes inmuebles

El artículo 12 de la Ley 50/1998, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, suprime la

expresión «*La transmisión de la titularidad de los bienes inmuebles*» del apartado a) del número tres del artículo 33 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre. En consecuencia, a partir del 1 de enero de 1999 ha quedado suprimida la Tasa por inscripción catastral de las transmisiones de titularidad tanto de los bienes inmuebles de naturaleza urbana como de naturaleza rústica.

La supresión de la Tasa por inscripción catastral únicamente afecta a las transmisiones de titularidad de los bienes inmuebles, entendiéndose por tal el dominio o plena propiedad de los mismos, pero no a los actos de constitución de los derechos reales de usufructo o de superficie ni a la concesión administrativa sobre bienes inmuebles o sobre los servicios públicos a los que se hallen afectos, ni agregaciones, segregaciones, aunque se declaren conjuntamente con la transmisión del bien, ni, en general, cualquier otra alteración de orden jurídico distinta de las transmisiones anteriormente indicadas.

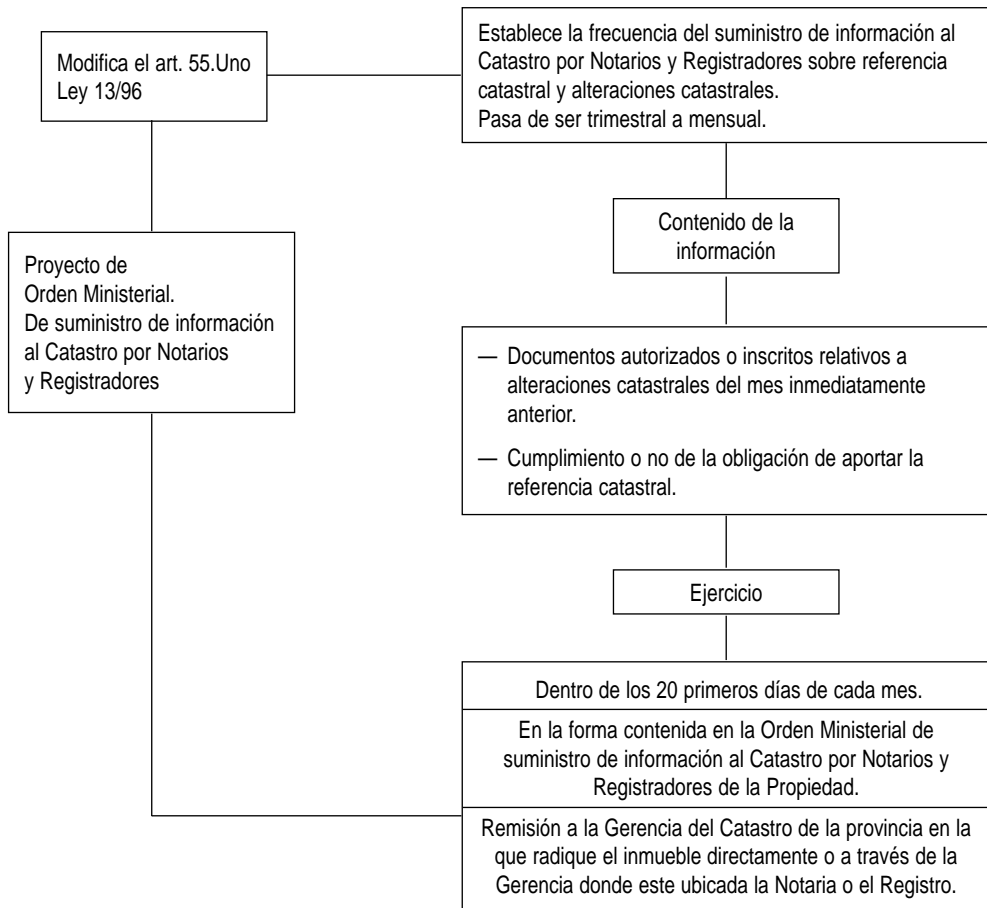
La medida afecta a todas las solicitudes de inscripción en el Catastro relativas a la transmisión de la titularidad de los bienes inmuebles presentadas en las respectivas Gerencias Territoriales a partir del 1 de enero de 1999 cualquiera que sea la fecha en que se produjo la transmisión de dicha titularidad, ya que esta Tasa se devenga el día en que se presente la solicitud que inicie la actuación administrativa, es decir, el día en que se solicite su inscripción en el Catastro mediante la presentación de la correspondiente declaración.

La supresión de esta Tasa por inscripción catastral ha sido debida, a mi juicio, a la extinción de la obligación de declarar las transmisiones de dominio en la mayoría de los supuestos en los que se producen dichos cambios de titularidad, ya que al obtener el Catastro la información de estos actos y negocios jurídicos a través de los Notarios y Registradores de la Propiedad, los trabajos de incorporación a la base de datos catastral de los cambios de titulari-

Cuadro 2

Plazos de entrega de información al Catastro por Notarios y Registradores

ART. 19.DOS, DE LA LEY 50/98, DE 30 DE DICIEMBRE, DE MEDIDAS FISCALES,
ADMINISTRATIVAS Y DEL ORDEN SOCIAL



dad que nos ocupan queda considerablemente reducida, no justificándose ya el cobro de una tasa por estos servicios administrativos.

Debe tenerse en cuenta que esta medida es independiente de la relativa a la exención establecida de declarar las transmisiones de

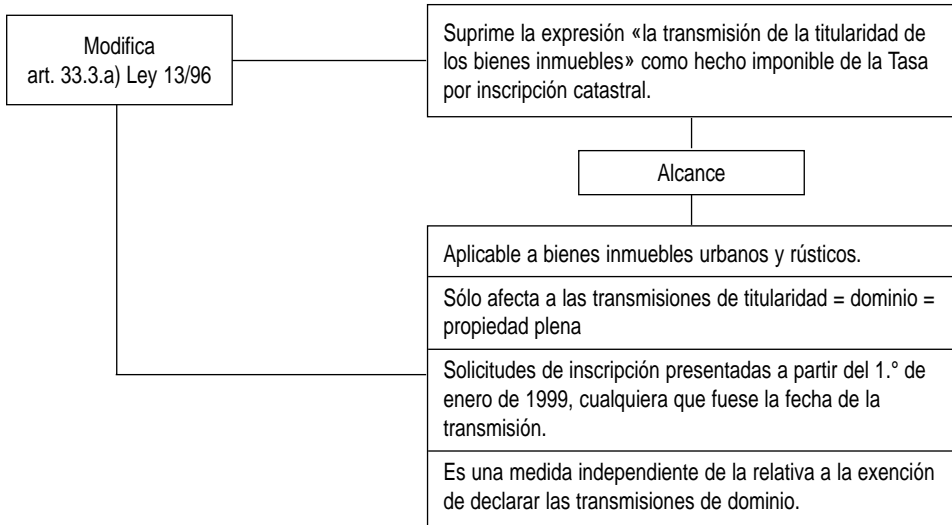
dominio a que se ha hecho referencia anteriormente, por lo que, en los supuestos en los que subsiste dicha obligación, no se devenga esta tasa.

En el cuadro 3 se ha recogido esquemáticamente el alcance y contenido de esta medida legislativa.

Cuadro 3

Nueva medida de supresión de la Tasa por Inscripción Catastral: afecta a las transmisiones de titularidad de bienes inmuebles

ART. 12. LEY 50/98, DE 30 DE DICIEMBRE, DE MEDIDAS FISCALES,
ADMINISTRATIVAS Y DEL ORDEN SOCIAL



Proyecto de Orden Ministerial por la que se regula el procedimiento para dar cumplimiento a la obligación establecida en la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, sobre suministro de información a la Dirección General del Catastro por los Notarios y Registradores de la Propiedad

Esta Orden Ministerial de inminente publicación en el *BOE*, cumplimenta lo ordenado en el apartado Tres del artículo 55 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, mediante la regulación del procedimiento

para dar cumplimiento a la obligación que dicho precepto establece para los Notarios y Registradores de la Propiedad de comunicar al Catastro información sobre los documentos autorizados o inscritos relativos a actos o negocios que conlleven alteraciones catastrales en los bienes inmuebles, sobre si en los mismos ha sido incorporada o no la referencia catastral y sobre el cumplimiento o no de su aportación por los interesados.

Así mismo, a través de esta disposición se regula la remisión por el Catastro a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria y a la Administración autonómica del territorio en el que radiquen los bienes inmuebles de copia de la información suministrada relativa a aquellas personas que hayan incumplido con la obligación de aportar la referencia catastral.

También la Orden Ministerial establece la entrega por el Catastro a los Notarios y Registradores de la Propiedad de información catastral para el ejercicio de sus respectivas competencias y mejor gestión por los particulares de sus actuaciones ante dichos funcionarios.

Para un mejor estudio del contenido de la Orden Ministerial he considerado oportuno su análisis esquemático en los siguientes apartados:

Información a suministrar al Catastro por los Notarios

El contenido de la información debe referirse a los actos y negocios jurídicos siguientes:

- Transmisiones de dominio de bienes urbanos
 - Constitución y cancelación de derechos reales de usufructo de bienes urbanos
 - Constitución y cancelación de derechos reales de superficie de bienes urbanos
 - Alteraciones en la configuración física de bienes urbanos tales como:
 - Declaraciones de obra nueva
 - Divisiones horizontales
 - Agregaciones
 - Agrupaciones
 - Divisiones

La información de cada acto o negocio jurídico debe contener los siguientes datos:

- Identidad del titular o del adquirente; su Nif y domicilio
- Datos de localización del inmueble y referencia catastral
- No aportación, en su caso, de la referencia catastral
- Tipo de alteración realizada en el inmueble
 - Fecha de otorgamiento del documento
 - Identidad del transmitente y su Nif

El suministro de la información debe reunir las siguientes características:

- Envío a la Gerencia del Catastro donde radique el inmueble, en los 20 primeros días de cada mes:
 - Directamente o

- A través de la Gerencia del Catastro donde esté ubicada su notaría

- Los Notarios del País Vasco y Navarra enviarán directamente la información a la Dirección General del Catastro

- La remisión debe efectuarse en el soporte informático contenido en el anexo de la Orden Ministerial. La Dirección General del Catastro prestará apoyo técnico para su cumplimentación.

Información a suministrar al Catastro por los Registradores de la Propiedad

Dicha información debe referirse a los siguientes actos y negocios jurídicos:

- Transmisiones de dominio de bienes urbanos
 - Constitución y cancelación del derecho real de usufructo de bienes urbanos
 - Constitución y cancelación del derecho real de superficie de bienes urbanos
 - Alteraciones en la configuración física de bienes urbanos tales como:
 - Declaraciones de obra nueva
 - Divisiones horizontales
 - Agregaciones
 - Agrupaciones
 - Divisiones

- Concesiones administrativas sobre bienes o servicios

- Actos de naturaleza urbanística del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio siguientes:

- De atribución o modificación de dominio u otros derechos reales de goce
- Constitución o transferencia del aprovechamiento urbanístico
- Transmisión del dominio o derecho real de goce
- Modificaciones de las descripciones de fincas

La información de cada acto o negocio jurídico debe contener los siguientes datos:

- Identidad del titular o del adquirente; su Nif y domicilio
- Datos de localización del inmueble; Número de finca registral y referencia catastral

- No aportación, en su caso, de la referencia catastral
- Tipo de alteración realizada en el inmueble
- Fecha de otorgamiento del documento
- Identidad del transmitente y su Nif
- Si se ha consignado en el asiento la referencia catastral

El suministro de la información debe reunir las siguientes características:

- Envío a la Gerencia del Catastro donde radique el inmueble, en los 20 primeros días de cada mes

- Directamente
- A través de la Gerencia del Catastro donde esté ubicado el Registro de la Propiedad

— En el soporte informático contenido en el anexo de la Orden Ministerial. La Dirección General del Catastro prestará el apoyo técnico para su cumplimentación

Documentación a entregar por el Catastro a los Colegios Notariales y Decanos Territoriales de Registradores de la Propiedad

La Dirección General del Catastro entregará anualmente y a través de la respectiva Gerencia Regional la siguiente documentación catastral:

- Padrones del Impuesto sobre Bienes Inmuebles de naturaleza urbana
- Cartografía catastral urbana disponible en soporte magnético

El plazo y demás condiciones para la entrega de esta documentación ha de concretarse en los convenios que a tal efecto deben suscribirse.

Información a suministrar por el Catastro a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria y a la Consejería de Hacienda de la Comunidad Autónoma donde radiquen los bienes

La Dirección General del Catastro deberá remitir, con periodicidad trimestral, la

relación de personas que hayan incumplido la obligación de aportar la referencia catastral, en los formatos informáticos que a tal efecto sean aprobados por la Dirección General citada.

Así mismo, a solicitud de las Comunidades Autónomas, las Gerencias Regionales del Catastro remitirán a las mismas la información que obtengan de los Notarios y Registradores de la Propiedad a los efectos previstos en la Disposición Adicional Primera de la Ley 14/1996, de 30 de diciembre, de Cesión de Tributos del Estado a las Comunidades Autónomas y de Medidas Fiscales Complementarias.

Ámbito de aplicación de la Orden Ministerial

En el ámbito material, la Orden, de momento, solo es aplicable a los bienes inmuebles de naturaleza urbana. También se aplicará a los bienes inmuebles de naturaleza rústica cuando por ley se establezca la obligatoriedad de aportar la referencia catastral en los actos o negocios jurídicos relativos a dichos bienes.

En cuanto al ámbito temporal, la Orden es aplicable a todos los actos, negocios y documentos que contengan las actuaciones objeto de información que se produzcan a partir del 1 de enero de 1999.

Contenido básico del formato informático del anexo de la Orden Ministerial

En el formato anexo de la Orden Ministerial, merece especial consideración la forma en que debe facilitarse por los Notarios y Registradores de la Propiedad al Catastro la información sobre los actos y negocios jurídicos relativos a alteraciones catastrales y referencia catastral, así como la información complementaria que deben también aportar.

En esta línea, destaca la siguiente información:

– Las alteraciones catastrales se clasifican de acuerdo con las siguientes codificaciones (1):

- 1 = Cambio de dominio simple (sin alteración del bien)
- 2 = Obra nueva en construcción
- 3 = Obra nueva terminada
- 4 = Otras Alteraciones catastrales
- 5 = Actos de naturaleza urbanística

– El cumplimiento o no de la obligación de aportar la referencia catastral se indicará con la siguiente codificación (2):

1 = Referencia Catastral de la finca incorporada

2 = Referencia Catastral de la finca incorporada y dudosa

3 = Referencia Catastral incorporada de la finca de origen

4 = Referencia Catastral presentada no incorporada

5 = No se ha presentado Referencia Catastral

– El precio o valor declarado de la transmisión (3):

– Número de cotitulares así como la descripción de la comunidad de bienes de que se trate (herencias, sociedad de gananciales, comunidad de bienes en sentido estricto, etc).

(1) 1.- Cambio de dominio simple. Corresponde exclusivamente al cambio de la titularidad del pleno dominio, cualquiera que sea el título que lo origine.

2.- Obra nueva en construcción. Se calificarán como tales las definidas en la legislación hipotecaria, y en el R.D. 1093/1997 de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripciones en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística (artículos 45 y siguientes).

3.- Obra nueva terminada. Se calificarán como tales las definidas en la legislación hipotecaria, y en el R. D. 1093/1997 de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripciones en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística (artículos 45 y siguientes).

4.- Otras alteraciones catastrales. Tales como segregaciones, agregaciones, agrupaciones y divisiones, constitución o transmisiones de derechos de usufructo, derecho de superficie, concesiones administrativas a las que se refiere el artículo 65 de la Ley 39/88 reguladora de las Haciendas Locales, reformas y rehabilitación de inmuebles etc.

5.- Actos de naturaleza urbanística (Supuesto previsto solo para Registradores). De los referidos en el R.D. 1093/1997 de 4 de julio se incluirán los de atribución o modificación del dominio o de otros derechos reales de gozo sobre fincas, los de constitución o transferencia de aprovechamiento urbanístico y cualquier otro por el que se transfiera el dominio u otro derecho real sobre inmuebles no contemplado en el apartado anterior.

(2) La referencia catastral se hará constar cuando se aporten los documentos que se indican en el artículo 50.Tres, Se informará del cumplimiento del artículo 50.Dos de la Ley 13/1996, a la vista de la documentación aportada, seleccionando una de las siguientes opciones.

1.- Referencia catastral de la finca incorporada. Se considera válida la referencia de la finca incorporada según se contempla en el artículo 51.Dos de la Ley.

2.- Referencia catastral de la finca incorporada y dudosa (si la referencia catastral está incompleta puede

Las recientes modificaciones del Reglamento Hipotecario y el Catastro

El Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, por el que se modifican determinados artículos del Reglamento Hipotecario,

ser o no dudosa a criterio del notario). La referencia catastral de la finca es dudosa según lo que se contempla en el artículo 51.Dos, pero queda incorporada al documento por razón de urgencia según se contempla en el artículo 51.Tres.

3.- Referencia catastral incorporada de la finca origen. En el caso de modificaciones de fincas, segregaciones, agregaciones etc., será suficiente la aportación de la referencia de la finca de origen, junto al plano o proyecto que refleje las modificaciones de que se trate, actuándose según se indica en el artículo 51.Cinco, a fin de que la Dirección General del Catastro proceda a la asignación de referencia catastral definitiva.

4.- Referencia catastral presentada no incorporada (es un supuesto previsto para el cumplimiento del artículo 53.2 por Registradores). No se incorpora la referencia catastral al asiento registral por tratarse del supuesto contemplado en el artículo 53.Dos de la Ley.

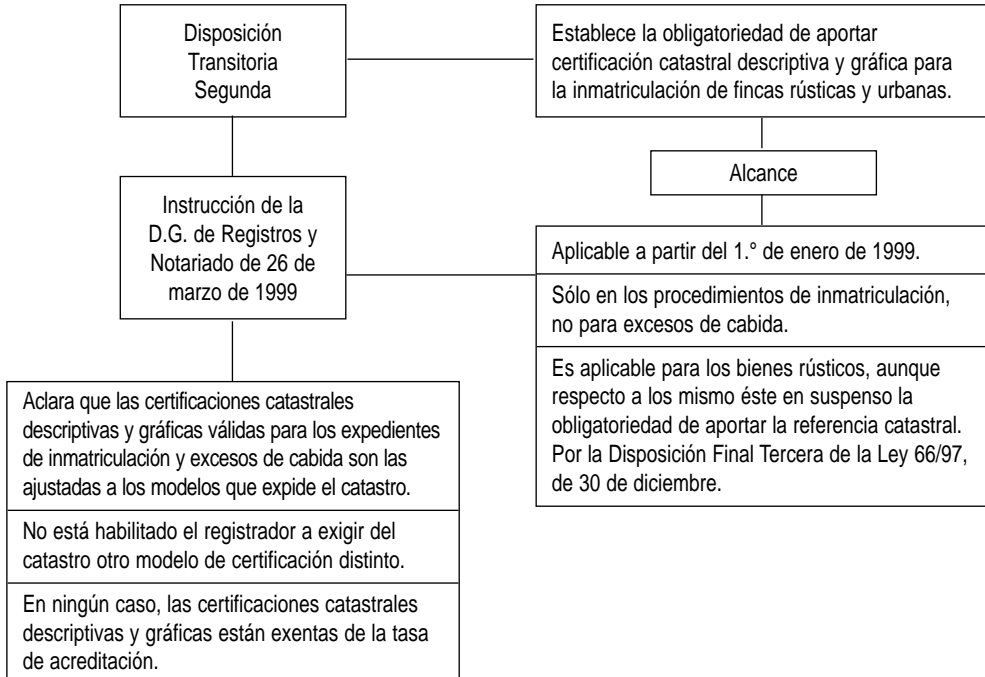
5.- No ha presentado referencia catastral. Cuando los otorgantes no aportan ninguno de los documentos señalados en el artículo 50.Tres, debiendo constar en la escritura la advertencia prevista en el artículo 51.Cuatro.a), y en su caso en el artículo 54, en la redacción dada al mismo por la Ley 50/98 de 28 de diciembre.

(3) Solo se cumplimentará cuando exista cambio de dominio simple, o de cualquiera de los derechos incluidos en el artículo 65 de la Ley 39/1998 de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales.

Cuadro 4

Modificaciones del Reglamento Hipotecario que afectan al Catastro

LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA DEL REAL DECRETO 1867/98, DE 4 DE SEPTIEMBRE.
QUE MODIFICA REGLAMENTO HIPOTECARIO



contiene un conjunto de novedades normativas orientadas a la ordenación de los distintos procesos para la ejecución de los artículos 50 a 57 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, en lo relativo a la constancia registral de la referencia catastral.

En la idea de facilitar el análisis de estos preceptos, se analizan por separado los que afectan mas directamente a la actividad del Catastro en los siguientes epígrafes:

Análisis de la Disposición Transitoria Segunda

La Disposición Transitoria Segunda del Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiem-

bre, relativa a la *Inmatriculación de fincas e Inscripción de excesos de cabida*, establece que, durante el año siguiente a la fecha de entrada en vigor del mismo, es decir durante el año de 1999, será posible practicar dichas anotaciones registrales en base a títulos otorgados anteriormente, en lugar de la utilización exclusiva de los títulos contenidos en la nueva redacción del artículo 298 del Reglamento, que mas adelante será objeto de análisis. No obstante esta posibilidad, se establece la aplicabilidad inmediata para todo tipo de fincas rústicas y urbanas de lo dispuesto en el artículo 53 número siete de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre.

El artículo 53 número siete de la Ley 13/1996 citada dispone que, para la inmatriculación de fincas en el Registro de la Propiedad, será necesario que se aporte, junto al título inmatriculador, certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en términos totalmente coincidentes con la descripción de ésta en dicho título. Esta medida es adoptada con independencia de que la Disposición Final Tercera de la Ley 66/1997, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativa y del Orden Social, establezca que mediante ley se determinará la fecha en que comenzará a exigirse la aplicación de lo establecido en la Sección Cuarta del Capítulo IV del Título I de la Ley 13/1996 citada, a los bienes inmuebles rústicos.

Para comprender mejor esta medida conviene recordar que la Ley 13/1996, contiene un conjunto de normas tendentes a lograr una progresiva mejor coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad. Entre ellas, el artículo 53 número siete establece con claridad la necesidad de la certificación catastral descriptiva y gráfica en términos coincidentes con la descripción contenida en el título inmatriculador para que el Registrador pueda proceder a la inmatriculación de la finca. Por ello, esta medida se ha configurado en el nuevo Reglamento Hipotecario con independencia de la suspensión temporal de la obligatoriedad de la referencia catastral para los bienes inmuebles de naturaleza rústica en los términos anteriormente señalados.

Para una correcta ejecución de la Disposición Transitoria Segunda que nos ocupa, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha dictado la Instrucción de 26 de marzo de 1999, sobre certificaciones catastrales descriptivas y gráficas a los efectos de constancia documental y registral de la referencia catastral, en la que en síntesis se establece, entre otros extremos, que los Notarios y Registradores de la Propiedad considerarán suficiente, a los efectos de la constancia documental y registral de la referencia catastral, aquellas certificaciones descriptivas y gráficas expedidas en los for-

matos disponibles en la Dirección General del Catastro, aunque no figuren los nombres de los propietarios colindantes, siempre que no existan dudas de que la referencia catastral se corresponde con la identidad de la finca.

En el cuadro 4 se ha incluido un esquema del contenido y alcance de esta medida normativa.

Las modificaciones del artículo 298 de Reglamento Hipotecario para la inmatriculación de fincas

El artículo 298 del Reglamento Hipotecario, en su nueva redacción dada por el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, dedica su apartado 1 a regular el procedimiento de inmatriculación de fincas en ejecución de lo dispuesto en los artículos 199.b) y 205 de la Ley Hipotecaria.

El nuevo procedimiento (4) exige título público de adquisición en los siguientes casos:

(4) El artículo 298 del Reglamento Hipotecario establece además lo siguiente:

La frase «documento fehaciente» a que se refiere el supuesto 1º de este apartado, comprende no sólo los incluidos en el artículo 3 de la Ley, sino los que, según el artículo 1227 del Código Civil, hagan prueba contra tercero en cuanto a su fecha.

El documento fehaciente deberá contener siempre, como circunstancias esenciales, la descripción de la finca o fincas, suficiente para identificarlas indubitadamente, naturaleza del acto o contrato, nombre y apellidos del trasferente y adquirente, funcionario autorizante, en su caso, y fecha del documento.

El acta de notoriedad complementaria, tendrá por objeto comprobar y declarar la notoriedad de que el transmitente de la finca o fincas que se pretendan inmatricular es tenido como dueño de ellas, a juicio del Notario autorizante, y se tramitará conforme al artículo 209 del Reglamento Notarial, pudiendo autorizarse al tiempo o con posterioridad al título público al que complementa.

La inscripción que se realice contendrá, además de las circunstancias generales, las esenciales del título del transmitente o del acta de notoriedad complementaria.

Además expresará que el asiento se practica conforme al artículo 205 de la Ley, con la limitación del artículo 207 de la misma Ley, y quedando supeditada su eficacia a la constancia registral de la publicación del edicto regulado en el apartado 4 siguiente. Iguales extremos se harán constar en la nota de despacho al pie del título.

Cuadro 5

Modificaciones del Reglamento Hipotecario que afectan al Catastro: Nuevo procedimiento de inmatriculación de fincas

INMATRICULACIÓN DE FINCAS. (Nuevo art. 298. Reglamento Hipotecario)

PROCEDIMIENTO: REQUISITOS FORMALES

I. TÍTULO PÚBLICO DE ADQUISICIÓN, que debe contener (*):

a) Referencia Catastral.

E INCORPORAR O ACOMPAÑAR.

b) Certificación Catastral descriptiva y gráfica, que debe contener:

- Descripciones coincidentes con las del título
- Finca catastrada a favor del transmitente o adquirente
(este requisito no es exigible ni por la ley Hipotecaria ni por la Ley 13/1996).

II. DOCUMENTO FEHACIENTE: En el que se acredite la previa adquisición.

(Art. 3 Ley Hipotecaria + la del 1.227 C.C.)

ACTA DE NOTORIEDAD: Acreditativa de que el transmitente es tenido por dueño.

III. REQUISITOS PROCEDIMENTALES

- Publicación Edicto, por período de un mes.
- Suspensión de efectos frente a terceros por dos años art. 207 Ley Hipotecaria.
- No dudas Registrador sobre identidad finca.

(*) NOTAS:

- La certificación catastral no forma parte del título inmatriculador, sino que acompaña a este.
- La finalidad de la certificación catastral es incrementar las garantías en cuanto a la realidad e identidad de la finca.
- Ya no sirve tanto, como antes de la reforma del Reglamento Hipotecario, como garantía de la propiedad contenida en el título inmatriculador.
- El catastro pasa a tener importancia en la acreditación de la identidad de la finca.

1. Siempre que el transmitente o causante acredite la previa adquisición de la finca que se pretende inscribir mediante documento fehaciente.

2. En su defecto, cuando se complemente el título público adquisitivo con un acta de notoriedad acreditativa de que el transmitente o causante es tenido por dueño.

En ambos casos el título público de adquisición habrá de expresar necesariamente la referencia catastral de la finca o fincas que se traten de inmatricular, y se incor-

porará o acompañará al mismo certificación catastral descriptiva y gráfica de tales fincas, en términos totalmente coincidentes con la descripción de éstas en dicho título, de las que resulte además que la finca está catastrada a favor del transmitente o del adquirente.

La Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de 26 de marzo de 1999, ya citada, dispone que la nueva redacción dada al artículo 298 del Reglamento Hipotecario será aplicable a las inmatriculaciones que se realicen mediante

títulos otorgados con posterioridad al 29 de octubre de 1998, añadiendo que solamente los títulos autorizados con posterioridad al 1 de enero de 1997 estarán sujetos a la necesidad de acompañar certificación catastral descriptiva y gráfica para la inmatriculación de fincas rústicas y urbanas, con independencia de la fecha en que se presenten en el Registro de la Propiedad para ello. La citada Instrucción considera suficiente a tales efectos la certificación negativa, siempre que se acredite haber solicitado la correspondiente alta en el Catastro.

Como puede apreciarse, son importantes las novedades introducidas en la reforma del artículo 298 del Reglamento Hipotecario para la inmatriculación de fincas. A la certificación catastral descriptiva y gráfica se le atribuye un papel primordial en orden a la acreditación de la realidad e identidad de la finca, perdiendo lógicamente peso específico como instrumento acreditativo de la propiedad contenida en el título inmatriculador. En esta línea, se exige que en la certificación catastral figure la finca catastrada a favor del transmitente o adquirente, requisito no exigido ni por la Ley Hipotecaria ni por la Ley 13/1996, de 30 de diciembre.

No obstante, la certificación catastral descriptiva y gráfica sigue sin formar parte del título inmatriculador, sino que únicamente debe acompañar a éste.

En el cuadro 5 se incluye un breve esquema del nuevo procedimiento de inmatriculación de fincas descrito.

Inscripción de excesos de cabida

La reforma del Reglamento Hipotecario contiene el desarrollo reglamentario necesario para la ejecución de los nuevos procedimientos de inscripción de excesos de cabida introducidos por la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, así como modificaciones cuando dichas inscripciones se realizan al amparo del artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

En la actualidad, y en base a las Leyes antes citadas, coexisten cuatro procedimien-

tos distintos para la inscripción en el Registro de la Propiedad de los excesos de cabida.

Estos procedimientos son los siguientes:

– *Mediante el expediente de dominio de los artículos 201 y 202 de la Ley Hipotecaria.* Este procedimiento no ha sido objeto de ninguna modificación por la reforma del Reglamento Hipotecario.

– *Procedimiento del artículo 298.3 párrafo primero del Reglamento Hipotecario.* Este procedimiento exige la acreditación de la adquisición previa de la finca por el transmitente en la misma forma exigida para la inmatriculación de fincas. Requiere también título público de adquisición en el que se exprese la referencia catastral y debe incorporar o acompañar certificación catastral descriptiva y gráfica que permita la perfecta identificación de la finca y de su exceso de cabida. Además, en la misma debe figurar que la finca se encuentra catastrada a nombre del titular inscrito o del adquirente. Este último requisito, también establecido para la inmatriculación como vivos, no es exigido ni por la Ley Hipotecaria ni por la Ley 13/1996.

– *Procedimiento del artículo 298.3 párrafo segundo del Reglamento Hipotecario.* Este procedimiento desarrolla el contenido del artículo 53.Ocho de la Ley 13/1996, permitiendo la inscripción de excesos de cabida acreditados mediante certificación catastral descriptiva y gráfica que permita la perfecta identificación de la finca y de su exceso de cabida, sin necesidad de título traslativo. Cuando el exceso fuese inferior al 20 por ciento de la cabida inscrita y no sea posible acreditar dicho exceso mediante certificación catastral, esta circunstancia podrá hacerse constar mediante certificado o informe sobre su superficie expedido por técnico competente.

– *Procedimiento del artículo 298.3 párrafo tercero del Reglamento Hipotecario.* Este procedimiento desarrolla el artículo 53.Diez de la Ley 13/1996, y permite la inscripción de excesos de cabida, cuando no es posible la aportación de certificación catastral indubi-

tada, mediante acta notarial de presencia y notoriedad que incorpore un plano de situación a la misma escala que la que obre en el Catastro e informe técnico competente sobre su medición, superficie y linderos.

En todos los procedimientos indicados es indispensable que el Registrador no tenga dudas fundadas sobre la identidad de la finca (5).

También para los expedientes de inscripción de excesos de cabida el nuevo Reglamento Hipotecario atribuye a las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas una función de acreditación de la realidad e identificación de las fincas en lugar, como hacía el Reglamento en su redacción anterior, de atribuirles eficacia en orden a justificar la titularidad y propiedad de las mismas.

(5) El Reglamento Hipotecario complementa la regulación de los procedimientos de inscripción de excesos de cabida en el artículo 298 de la siguiente manera:

La inscripción del exceso de cabida se hará constar expresamente en el acta de inscripción, con referencia al artículo 205 de la Ley y al supuesto reglamentario en que se ampara, con la limitación de su artículo 207 y además, en el supuesto previsto en el primer párrafo de este apartado, indicará la supeditación de su eficacia a la constancia registral de la publicación del edicto regulado en el apartado siguiente. Iguales extremos se harán constar en la nota de despacho al pie del título.

Las inscripciones practicadas conforme a lo dispuesto en los apartados 1 y 3, párrafo primero, de este artículo, se notificarán a todos los que pudieran estar interesados en ellas, por medio de edictos, que autorizará el Registrador; comprenderán las referidas circunstancias esenciales, y se fijarán por espacio de un mes en el tablón de anuncios del Ayuntamiento donde radique la finca, acreditándose este hecho por certificación o diligencia suscrita por el Secretario del mismo Ayuntamiento a continuación del edicto. Éste se archivará en el Registro después de extendida nota al margen de la inscripción expresiva del cumplimiento de la anterior formalidad.

Hasta que no conste registralmente la publicación de los edictos no se iniciará el cómputo del plazo de suspensión de los efectos de la inscripción a que se refiere el artículo 207 de la Ley.

Los que se crean con derecho a la finca o parte de ella cuya inscripción se haya practicado conforme al artículo 205 de la Ley, podrán alegarlo ante el Juzgado o Tribunal competente en juicio declarativo, y deberá el Juez ordenar que de la demanda se tome en el Registro la correspondiente anotación preventiva.

En la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de marzo de 1999 se determina que las certificaciones catastrales válidas para estos expedientes son las que expide el Catastro en los formatos disponibles, recibiendo en consecuencia el mismo tratamiento que las certificaciones catastrales para la inmatriculación de fincas a que anteriormente se ha hecho referencia. También establece que los procedimientos para la inscripción de excesos de cabida contenidos en la reforma del artículo 298 del Reglamento Hipotecario sólo son aplicables cuando los títulos hubiesen sido otorgados con posterioridad al 29 de octubre de 1998.

El nuevo tratamiento de garajes y locales destinados a trasteros por el artículo 68 del Reglamento Hipotecario

La nueva redacción dada al artículo 68 del Reglamento Hipotecario distingue dos situaciones de garajes y trasteros cuando su propiedad está representada en una cuota indivisa sobre la totalidad de dichos locales.

Estas situaciones son las siguientes:

- Cuota indivisa de propiedad de garaje o trastero sin adscripción de zona o local concreto de uso y disfrute.

- Cuota indivisa de propiedad de garaje o trastero, con adscripción concreta de la plaza de garaje, estacionamiento o trastero de uso y disfrute.

Para ambos casos, la reforma del artículo 68 del Reglamento Hipotecario permite la inscripción de estas situaciones en folio independiente que se abrirá con el número de la finca matriz y el correlativo de cada cuota. No obstante, el Catastro únicamente puede otorgar referencia catastral propia en aquellos casos de garajes y trasteros adscritos concretamente al uso y disfrute de una cuota indivisa de propiedad, siempre que en el título conste su descripción pormenorizada, con fijación de su número de orden, linderos, dimensiones perimetrales y superficie útil, así como la descripción de los elemen-

tos comunes con referencia a un plano cuya copia testimoniada se archivaré en el Registro. Así se establece en una Instrucción de la Dirección General del Catastro de 3 de febrero de 1999.

A este respecto conviene tener presente que aunque el Catastro pueda dar referencia catastral a los indicados locales en los supuestos antes señalados, la propietaria de los mismos seguirá siendo la comunidad de bienes constituida por la suma de todas las cuotas indivisas de garajes o trasteros, que será la única que figurará como sujeto pasivo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles en los padrones de dicho impuesto (6).

La descripción de las fincas según la reforma del artículo 51 del Reglamento Hipotecario

La nueva redacción del artículo 51 del Reglamento Hipotecario considera la base gráfica del Catastro para la descripción e identificación de las fincas como uno de los medios preferentes para lograr una mayor seguridad jurídica del tráfico inmobiliario.

Dicho artículo, además de establecer la constancia de la referencia catastral en los supuestos exigibles por la Ley 13/1996, dispone que la descripción de las fincas rústicas y urbanas será preferentemente perimetral, sobre la base de datos físicos referidos a las fincas colindantes o datos catastrales de las mismas tomados de plano oficial. (Regla 4ª)

Cuando la base gráfica catastral sea utilizada para la descripción de las fincas deberá incorporarse al título en ejemplar duplicado, archivando el Registrador un ejemplar.

Para la correcta ejecución de esta nueva medida del Reglamento Hipotecario sería de la mayor utilidad que los Registradores de la Propiedad dispusiesen con carácter general de la base gráfica del Catastro, a los efectos de identificación de las fincas por los interesados y facilitarles así la obtención de certificaciones catastrales de dichas bases gráficas para su incorporación al título inscribible en los términos señalados en el artículo 51 regla 4ª que nos ocupa. El instrumento mas adecuado para ello podría ser un convenio de colaboración entre el Catastro y el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que regulase la entrega y utilización de dicha información gráfica. ■

(6) La regulación actual del Impuesto sobre Bienes Inmuebles contenida en la Ley reguladora de las Haciendas Locales considera como sujetos pasivos de dicho impuesto a las Entidades relacionadas en el artículo 33 de la Ley General Tributaria, entre las que se encuentran las Comunidades de Bienes. Por ello, resulta imposible considerar como sujetos pasivos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles a cada titular de la cuota indivisa de garaje y trastero con adscripción concreta de uso y disfrute, no pudiéndose en consecuencia emitir recibo de este tributo a cada uno de ellos, a pesar de que sí pueda considerarse como unidad urbana distinta y ser objeto de propia referencia catastral. Esta incongruencia debería ser subsanada mediante las modificaciones legales pertinentes.