

NOTARIOS DE ANDALUCÍA

BOLETÍN DE INFORMACIÓN NOTARIAL Nº 47 / ABR 2018

NOTARIOS DE ANDALUCÍA

Consejo de redacción

Redacción

Antonio Juan García Amezcua
María Isabel Viruel León
Emilio García Alemany
María Teresa Barea Martínez

Dirección

Salvador Torres Ruiz

Secretaría técnica

Miguel Ángel Travesí Idáñez

Edita: COLEGIO NOTARIAL DE ANDALUCÍA
ISSN: 2340-7875
info.bin@andalucia.notariado.org

De las opiniones de los colaboradores no se hacen
responsables los editores

01. OPINIÓN

- “Una propuesta para mejorar la eficiencia de nuestra democracia.”
Daniel Iborra Fort. Notario de Villafranca del Penedès (pág. 3)

02. DERECHO MERCANTIL

- “Disolución de sociedades presuntamente profesionales. Registro Mercantil. Dirección General de los Registros. Constitución española.”
Fernando Puente de la Fuente. Notario de Burgos (pág. 5)
- “De nuevo sobre la inconstitucionalidad de la disolución de pleno derecho de una supuesta sociedad profesional por aplicación de la DT1ª de la Ley 2/2007. Constitución española”
Aurora Campins Vargas (pág. 12)

03. NOTARIADO Y NUEVAS TECNOLOGÍAS

- “Servicio de Tramitación Inmobiliaria (STI).”
Miguel Prieto Escudero. Notario de Pinoso (Alicante) (pág. 16)

04. PRÁCTICA NOTARIAL

- “La RDGRN de 17 de julio de 2017 y el traslado a papel de copias electrónicas.”
José Carmelo Llopis Benlloch. Notario de Ayora (Valencia) (pág. 44)
- “Coordinación Catastro-Registro-Realidad física. La Ley 13/2015, de 14 de junio, de reforma de la Ley Hipotecaria y de la Ley del Catastro Inmobiliario.”
María del Pilar Baraza Domene. Notario de Vélez-Blanco (Almería) (pág. 52)
- “Plusvalía municipal. Comunicación notarial para levantar el cierre registral. Resolución DGRN de 15/01/2018 (BOE 26/01/2018).”
José Ignacio Suarez Pinilla. Notario de Armilla (Granada) (pág. 64)
- “Sobre las notificaciones en expedientes de rectificación de cabida.”
Carmen Quirante Funes. Notario de Priego de Córdoba (pág. 69)

Una propuesta para mejorar la eficiencia de nuestra democracia.

Daniel Iborra Fort. Notario de Vilafranca del Penedès.

En los países democráticamente desarrollados, los ciudadanos tienen dos salarios: Un salario que resta después de pagar impuestos y un salario en especie, en cuya financiación participa toda la población.

Este salario en especie está compuesto por el conjunto de servicios que la totalidad de ciudadanos recibe del Estado: educación, justicia, sanidad, seguridad ciudadana y defensa, infraestructuras.

Hay tres etapas que merecen la misma atención social y la misma responsabilidad.

La etapa primera, la contribución social, suele ser discriminatoria, aportando más recursos los que obtienen más ingresos. Para que esta discriminación no perjudique la creación de riqueza y empleo ha de ser equilibrada porque, si los ciudadanos la consideran excesiva, la desmotivación reducirá su aportación al desarrollo de la economía. Si esta reducción fuera compensada por la actividad económica de los que claman por el incremento de la presión fiscal, el nivel de renta social se mantendría pero no siempre sucede este fenómeno.

La manera de incrementar los ingresos públicos que se ha revelado más eficaz y permanente, es la de crear las condiciones legales y financieras para la germinación de actividades empresariales que generen empleo y riqueza, lo que proporcionaría más base imponible, nuevos contribuyentes a la arcas públicas y a la seguridad social y reduciría las cargas sociales.

Desde nuestros primeros artículos, hemos reiterado que la economía es la base de los derechos sociales y que, para tener un alto nivel de vida un país, su sistema productivo ha de alcanzar un nivel similar de competitividad.

No son de las promesas de los políticos sino del éxito de los productos y de los servicios nacionales en los mercados, de lo que derivan el nivel de renta de la población, la remuneración, la seguridad y la cantidad del empleo, la financiación de los servicios públicos y las prestaciones sociales y en definitiva, la calidad del Estado del bienestar.

Es, pues, la competitividad del sistema productivo el motor del desarrollo de los pueblos .

Sin tener en la sangre estas bases los pueblos están condenados a repetir sus crisis y al riesgo de quedar seducidos por estafadores políticos que aprovechándose de la buena fe de la ciudadanía ofrecen soluciones "sin esfuerzo" y "sin acreditar su financiación" para los problemas sociales. Son como los vendedores de productos tóxicos o fraudulentos que llevaron a la ruina a amplias capas sociales que se dieron cuenta, demasiado tarde, que la inversión, como la política, sólo ofreció beneficios a quien les estafó

La crisis ha evidenciado la indefensión del consumidor frente a la gestión pública. Es de las pocas actividades que no se juzga la incompetencia como responsable directa de la ruina social.

En la segunda etapa, es fundamental que el Estado racionalice sus costos para que la atención de los ciudadanos cuente con la máxima financiación.

Es lógico que los responsable políticos, una vez instalados, sientan la preocupación de lograr su permanencia. Un modo de ampliar el número de votantes es el de utilizar los ingresos de todos, durante su mandato, de una manera partidista, con el objeto de asegurarse su reelección.

01. OPINIÓN

Los pueblos con poca madurez democrática se ven perjudicados, por su desidia en el control de la gestión pública, por un proceso de trasvase de recursos hacia finalidades o sectores sociales en función, no del interés general del país, sino de la opción política que lo dirige, dando lugar a un incremento del control social, cultural e informativo progresivo y a la creación de grandes bolsas de beneficiarios en estos sectores.

Esta fase es especialmente peligrosa para la población, porque reduce, si la extracción es importante, el flujo de recursos que van destinados a financiar el Estado de bienestar y porque, al favorecer el control de la información, contribuye a ocultar la malversación de los ingresos públicos y la incompetencia del gestor político, haciendo que los problemas económicos internos no sean detectados y corregidos, lo que incrementa la ineficiencia y la improductividad del sistema en todas las fases.

En estas circunstancias, el incremento de la presión fiscal de la primera fase quedará reducido en la segunda, sin que nunca vean los ciudadanos recompensa para su esfuerzo fiscal.

En las sociedades desarrolladas es muy difícil que los ciudadanos admitan una reducción importante de ingresos para verlos evaporados en una función tan insolidaria.

El nivel educativo y la madurez democrática de la Sociedad es básico en el cambio de comportamiento de la clase política.

También es importante la tercera fase, pues es la que determina la calidad del salario en especie.

Como en una empresa con una administración competente, el Estado tiene la obligación de lograr una profesionalización de la función pública de manera que, a través de procedimientos de incentivación y reconocimiento de méritos, se encuentren los funcionarios mejores en los puestos de mayor responsabilidad y la prestación de obras y servicios públicos en manos de las empresas más competitivas en precio y de mayor calidad.

Es de gran rentabilidad para la ciudadanía el que el Estado utilice cuantas técnicas de gestión mejoren las prestaciones sociales y reduzcan el coste de las mismas. Serían prácticas contrarias, por ejemplo, las adjudicaciones politizadas de obras y servicios en favor de ofertas públicas o privadas, inferiores en precio o calidad a sus alternativas, ya que redundaría en un encarecimiento o en un deterioro de las retribuciones sociales de los ciudadanos y la politización de la función pública en beneficio de funcionarios afines. En ambos casos se produciría, igualmente, un fraude a la Sociedad.

Y finalmente, es fundamental la competencia del gestor público, la calidad técnica de su equipo y la elaboración de un programa serio y solvente, dirigido al bien común y no a ganar las elecciones. **Un Estado no puede ser eficiente si sus dirigentes no lo son.**

Un gestor diligente, cuya única preocupación sea el bienestar ciudadano, estará atento a los éxitos de otros gestores públicos, en relación a los temas que más preocupan a la ciudadanía (ejm en relación al paro o a calidad de los servicios públicos), para aplicarlos en su propio país de la manera más inmediata y con ello, intentar su rápida solución.

La competitividad del Estado dependerá de la relación entre el coste fiscal y la calidad del salario en especie que proporciona a sus ciudadanos.

02. DERECHO MERCANTIL

Disolución de sociedades presuntamente profesionales. Registro Mercantil. Dirección General de los Registros. Constitución española.

Fernando Puente de la Fuente. Notario de Burgos.

El 16 de marzo de 2007 fue una fecha importante para el derecho de sociedades. Ese día se publicó en el BOE, bajo el número 65, la Ley 2/2007 de 15 de marzo, de Sociedades Profesionales (LSP), la cual entró en vigor el 16 de junio del mismo año.

Como señala García Valdecasas, comentado la STS de 18 de julio de 2012, “*antes de la Ley citada, en España, no podía existir la verdadera sociedad profesional pues carecía de propia regulación legal. Por tanto, todas las sociedades que con objeto profesional se constituyeran eran, como dice la Exposición de Motivos de la Ley, de medios, **de comunicación de ganancias o intermediadoras**. También así había sido interpretado por la DGRN se dijera o no expresamente en los estatutos.*”

Por otro lado, antes de esa Ley, era práctica habitual que la mayoría de las sociedades se constituyeran con objetos sociales muy amplios, entre ellos algunos de corte profesional, aunque luego desarrollasen su actividad societaria solamente con uno o alguno de ellos.

Hasta ese momento, la actividad de las sociedades mercantiles se desarrollaba con normalidad, al abrigo de la seguridad jurídica preventiva española, de la predecibilidad del Ordenamiento Jurídico español, y del respeto a los principios procedimentales por parte de los operadores jurídicos que tienen por misión su aplicación e interpretación.

La entrada en vigor de la LSP, y más concretamente su Disposición Transitoria 1ª, apartado 3º, convulsiónó la vida de las sociedades, y de forma especial la de las sociedades preexistentes cuando tuvieran un objeto profesional por mínimo que este fuera, dentro de múltiples objetos.

I.- LA DISOLUCIÓN DE LAS SOCIEDADES MERCANTILES CONSTITUIDAS CON ANTERIORIDAD A LA LSP, EN APLICACIÓN DE LA DT 1ª DE DICHA LEY.

Comenzamos transcribiendo el texto la DT 1ª de la LSP:

Disposición transitoria primera. Plazo de inscripción en el Registro Mercantil.

1. Las sociedades constituidas con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley y a las que les fuera aplicable a tenor de lo dispuesto en su artículo 1.1, deberán adaptarse a las previsiones de la presente Ley y solicitar su inscripción, o la de la adaptación en su caso, en el Registro Mercantil, en el plazo de un año desde la entrada en vigor de ésta.

*3. Transcurrido el plazo de dieciocho meses desde la entrada en vigor de la presente Ley sin que haya tenido lugar la adaptación y su presentación en el Registro Mercantil, **la sociedad quedará disuelta de pleno derecho**, cancelando inmediatamente de oficio el Registrador Mercantil los asientos correspondientes a la sociedad disuelta.*

Artículo 1. Definición de las sociedades profesionales.

*1. Las sociedades que tengan por objeto social **el ejercicio en común de una actividad profesional** deberán constituirse como sociedades profesionales en los términos de la presente Ley.*

02. DERECHO MERCANTIL

La DT 1ª establece, en su apartado 1, un deber jurídico de adaptación a las sociedades preexistentes, **aunque exclusivamente a las que les fuera aplicable la LSP según lo dispuesto en el artículo 1.1.** En el apartado 3 establece la sanción de disolución de pleno derecho y cancelación de sus asientos registrales, **pero solo para** aquellas sociedades que caigan en el ámbito de la LSP.

No tiene este trabajo la finalidad de hacer un análisis crítico de la LSP, sin perjuicio de reconocer sus deficiencias técnicas, que ya han plasmado otros, sino de examinar como se ha llevado a cabo, en la vida real, la aplicación de esta Ley, y en particular su DT 1ª a las sociedades existentes con anterioridad a su entrada en vigor, y las consecuencias que dicha aplicación ha producido.

Desde su entrada en vigor y durante varios años, no se han producido mayores problemas en su aplicación. No obstante, hay dos referencias interpretativas importantes, **la Resolución de la DGR de 21 de diciembre de 2007**, y **la Sentencia del Tribunal Supremo (STS) de 18 de Julio de 2012**, que anula la anterior.

En cuanto a la primera, el supuesto era la constitución de una sociedad que pretendía acceder al Registro Mercantil, teniendo un objeto profesional, no expresándose en la escritura de constitución si la actividad la ejercería como mediadora o no. El registrador Mercantil paralizó la inscripción en tanto no se dijera expresamente que se constituía como sociedad de medios y no profesional, o en otro caso que se constituyera con sometimiento pleno a la LSP. **La DGR en resolución de 21 de diciembre de 2007**, revocó el defecto y ordenó la inscripción de la escritura de constitución, considerando, a mi juicio con demasiado simplismo que, si no se constituía como profesional, es que no lo era, y no le resultaba de aplicación la LSP, y ordenaba la inscripción.

El TS, en su sentencia de 18 de julio de 2012, anuló la resolución anterior, y dejó clara, o al menos eso creíamos, la interpretación que había de darse a la cuestión.

Vaya por delante que La STS indicada, no se refiere a un supuesto de disolución de una sociedad preexistente por no adaptación, **sino que se refiere exclusivamente a un caso de constitución de una sociedad.** *(Es importante destacar que retrasar el acceso al registro de una sociedad en constitución, resulta infinitamente menos lesivo en todos los órdenes, que disolver una sociedad en pleno funcionamiento).* Pues bien, el TS, para ese concreto caso de constitución de una sociedad, al tener la misma un objeto que pudiera ser profesional, y pretender acceder al Registro Mercantil, lo que establece es que, **se deje constancia expresa por los socios, sobre si se trata de una sociedad profesional o simplemente de medios**, para que como dice el TS **“las cosas sean lo que parecen, y parezcan lo que son”**.

Es decir, el TS no considera que una sociedad es profesional por el mero hecho de que tenga un objeto profesional, solo será profesional cuando lo sea, **según el art 1 de la LSP, esto es, cuando realice el ejercicio común de una actividad profesional, es decir que los actos propios de la actividad profesional sean ejecutados directamente bajo la razón social**, atribuyéndose a la sociedad los derechos y obligaciones inherentes al ejercicio de la profesión, **siendo titular (la sociedad) de la relación jurídica establecida con el cliente.** Por lo tanto, no será profesional si se constituye como una sociedad de medios, intermediación o comunicación de ganancias, y **eso solo se puede saber solicitando a los socios que así lo manifiesten, a priori** en la propia escritura fundacional, o **a posteriori** si se tratase de una sociedad ya constituida con anterioridad y tuviese en su objeto social actividades con trazas profesionales.

Por tanto, ante esa circunstancia, calificar a una sociedad mercantil preexistente como sociedad profesional, no depende propiamente de una “quaestio facti”, sino de una “quaestio iuris”. No estamos ante la comprobación de un mero transcurso de un plazo, o la no superación de una cifra de capital social, sino ante una auténtica valoración jurídica de una situación que impide que se pueda aplicar automáticamente la DT 1ª disolviendo la sociedad, a lo que hay que añadir que por muy profesional que parezca podría no serlo, si la sociedad se constituyó como de medios o intermediación, y como establece el TS, la determinación de

02. DERECHO MERCANTIL

si es profesional o no, depende de que los socios manifiesten si se constituyó como de medios o no.

Por otro lado, conviene recordar, como decía García Valdecasas, “*que todas las sociedades que con objeto profesional se constituyeran (antes de la LSP) eran, como dice la Exposición de Motivos de la Ley, de medios, de comunicación de ganancias o intermediadoras. También así había sido interpretado por la DGRN se dijera o no expresamente en los estatutos*”

II.- EL REGISTRO MERCANTIL:

a.- Actuación del Registrador Mercantil

Vamos a analizar ahora cuál ha sido la actuación de algunos Registradores Mercantiles cuando han procedido a disolver sociedades en aplicación de la DT 1ª de la LSP.

En el año 2016, salvo error u omisión, se produce la primera disolución de pleno derecho de una sociedad preexistente a la LSP, por parte del Registrador Mercantil correspondiente, con ocasión de la presentación el registro de cualquier documento a inscripción, v.g. un cambio de administradores, una ampliación de capital, o cualquier otro acuerdo. Ya resulta sorprendente que, sin ninguna razón aparente, se comience a disolver sociedades cuatro años después de la STS de 18 de julio de 2012, en la que fundamentan la actividad disolutoria. ¿Por qué no antes?; ¿Por qué no todos, o la gran mayoría de Registradores Mercantiles, y solo lo hacen unos pocos?

A partir de ese momento, tienen lugar alguna otra disolución aislada en el territorio nacional, pero masiva en el ámbito de un Registro Mercantil concreto, **donde su titular llega a disolver en torno a 20 sociedades, con las consecuencias más dispares, pero no disuelve a otras en idénticas circunstancias.**

¿Cómo se produce la actuación del Registrador Mercantil, cuando disuelve de pleno derecho una sociedad preexistente a la LSP?

Se produce con ausencia total y absoluta de procedimiento del acto registral disolutorio.

Vamos a tomar como referencia el supuesto de la Resolución de la Dirección General de los Registros (DGR) de 22 de noviembre de 2017 (BOE 14.12.2017), (reúne la línea argumental de la mayoría de los recursos interpuestos y la posición de la DGR) recaída en relación con un recurso por mi interpuesto frente a la calificación del Registrador Mercantil competente, por virtud de la cual disolvía de pleno derecho una sociedad mercantil, en momento de presentar a inscripción un simple cambio de administradores, **al apreciar**, en su exclusivo fuero interno, que era una sociedad profesional que no se había adaptado en plazo a la Ley de Sociedades Profesionales (LSP), y ello con base en la Disposición Transitoria 1ª de la LSP (DT1ª), y en la Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de Julio de 2012.

Los hechos se desarrollan de la siguiente manera: Se presenta una escritura con cualquier acuerdo (en el caso del recurso anterior, un cambio de administradores), aunque no tenga nada que ver con el objeto social. Ese hecho motiva que el Registrador Mercantil de turno examine el objeto social de la sociedad que consta en su Registro. Si observa algún tinte profesional, considera por sí y ante sí, que la sociedad es profesional, y la disuelve de pleno derecho. De tal forma que **la sociedad que por la noche se acostó vigente, se despierta disuelta**, enterándose por la prensa (el BOE), y comienza un calvario para la sociedad disuelta en forma de costes, trámites burocráticos, pérdida de oportunidad de negocio y de financiación, pérdida de reputación de la propia sociedad, sus directivos y asesores, riesgo evidente de desaparición si no se consigue la unanimidad para la reactivación, problemas laborales y un largo etcétera. Y todo ello sin que la sociedad hubiera hecho nada y, lo que es peor, sin poder hacer nada por evitarlo, pues nada se le ha notificado.

02. DERECHO MERCANTIL

b.- El Registrador Mercantil y la Constitución Española.

Encaje de esta forma de actuar del Registrador Mercantil en la Constitución Española.

La actuación del Registrador Mercantil cuando disuelve de pleno derecho la sociedad, como lo ha hecho, lo efectúa a través de un levísimo procedimiento registral iniciado de oficio, sumarísimo, secreto, sin pruebas, sin garantías ni posibilidad de defensa, en el que quien denuncia, conoce, instruye, resuelve, sanciona, ejecuta y materializa la sanción es la misma persona, pura acción, todo por la vía de hecho. Por lo tanto, constituye una actuación que vulnera los principios fundamentales del procedimiento común para las administraciones públicas, la Constitución Española, multitud de Leyes y Reglamentos, así como normas internacionales y Derechos Fundamentales (no indefensión), al decidir por sí solo la muerte civil de una persona jurídica, sin posibilidad de audiencia y defensa por su parte.

Como dice Higuera Serrano, en trabajo inédito: *"El registrador mercantil efectúa en forma sumarísima (le íntima) un proceso complejo de consideración jurídica de un supuesto concreto, anteponiendo una decisión que nadie le ha pedido, ni ninguna norma le ha atribuido y **la va a adoptar sin procedimiento formalizado alguno** (art. 103,1; 117,1; 117,3 CE), **sin audiencia** (art. 24; 105,c CE) **ni notificación a nadie** (art 24,1 CE), **para concluir unilateralmente sin motivación** (art. 127,3 CE) con una decisión que **no exterioriza o plasma en documento escrito alguno** (art. 9,3; art. 29,1 CE), **y ejecuta por sí mismo, practicando a resultas de todo ello el correspondiente asiento registral de disolución** de la sociedad, alterando la situación registral previa y plena de la sociedad **-que estaba bajo la salvaguardia de los tribunales-** (art. 9,3 y 117,3 CE) , **sin consentimiento del titular registral (105 c CE) ni de resolución judicial o administrativa alguna, sin título material ni formal alguno para su práctica** (art. 103 CE), **privando de buena parte de sus derechos -degradándolos- a esa sociedad y socios, entre ellos los de la propiedad plena y libre transmisibilidad de sus participaciones sociales** (art. 33 y 106 CE), que no sólo afecta a los propietarios sino a los titulares de derechos reales sobre las mismas (usufructos, prendas, opciones, etc).*

Como puede comprobarse, además de la ausencia de procedimiento en cuanto a la forma de su actuación, **en lo que se refiere al fondo**, el Registrador Mercantil no respeta la doctrina sentada por el TS en su sentencia de 18 de Julio de 2012, ni la Resolución de la DGR de 11 de Enero de 2016, que al igual que aquella exige la *"declaración expresa de que estamos en presencia de una sociedad de medios, de comunicación de ganancias o de intermediación, de tal modo que, a falta de esa expresión concreta (y solo a falta de ella), deba entenderse que en aquéllos supuestos estemos en presencia de una sociedad profesional sometida a la ley imperativa 2/2007, de 15 de marzo..."*

Como conclusión, parece claro que la actuación del Registrador, (servidor público), cuando decide disolver la sociedad y cancelar sus asientos registrales, no supera la más mínima prueba de resistencia constitucional, ni por el procedimiento utilizado, ni por el fondo de la cuestión de que se trata.

III.- LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO.

a.- Reacción de la DGRN.

Como es de imaginar, se han producido varios recursos sobre esta cuestión ante la DGR, por lo que resulta de interés conocer cuál es la posición de la indicada Dirección al respecto.

En dichos recursos, en especial en el citado más arriba, se le han planteado dos cuestiones:

1ª.- Que resolviera sobre si un Registrador Mercantil puede disolver de pleno derecho una sociedad mercantil, por sí y ante sí, de la noche a la mañana, sin noticia, ni audiencia de la sociedad afectada, por considerar sin más que en alguna parte de su objeto social puede encontrarse alguna traza de profesional.

02. DERECHO MERCANTIL

2ª.- Que determine si la DGRN tiene algo que decir o no, **frente a una actuación inconstitucional** de un Notario o de un Registrador, en base a la autoridad jerárquica y de control en el ejercicio de ambas funciones que le corresponde, y velar porque dichos funcionarios, notarios y registradores, en su actuación no conculquen derechos fundamentales de los ciudadanos.

La DGR no ha respondido. No ha entrado ni en el fondo, ni en la forma de la actuación del Registrador Mercantil que disuelve. Se ha limitado a decir lo siguiente:

1.- Que los recursos interpuestos son el cauce para combatir las calificaciones que se opongan a la práctica del asiento solicitado, pero nunca contra una calificación por la que se extiende el correspondiente asiento.

2.- Que no puede entrar en el fondo de la cuestión, pues una vez practicado el asiento disolutorio, queda bajo la salvaguardia de los tribunales, produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud en los términos previstos en la Ley Hipotecaria (art. 1-3º; 40 y 82), todo ello, “aun cuando discrepe de la forma en que el hecho, acto o contrato de que se trate ha sido objeto de reflejo tabular”. Incluso la DGR llega a sugerir la “rectificación del eventual error padecido” y el procedimiento y requisitos para lograrlo.

Es decir, a pesar de la gravedad de lo que está en juego, la DGR no adopta una posición al respecto.

Ante lo explosivo de la situación, en las últimas resoluciones sobre esta cuestión, se ha limitado a recomendar cautela al Registrador Mercantil cuando se trate de la disolución de pleno derecho de una sociedad preexistente, reflejando una evidente preocupación y desagrado por la evolución de los acontecimientos en esta materia, en lo que se refiere a los riesgos y consecuencias que conlleva.

b.- La DGRN y la Constitución Española.

Sin embargo, lo que más llama la atención, **es la falta de reacción de la DGR frente a la evidente vía de hecho utilizada por el Registrador cuando disuelve**, como lo hace, una sociedad mercantil. Falta de reacción que pone a la DGR en contradicción con su habitual forma de proceder en sus resoluciones desde la publicación de la Constitución Española, pues siempre ha mantenido la doctrina de la aplicación directa de los principios constitucionales, defendiendo sus traslados al ámbito registral, especialmente en lo relativo al **procedimiento determinante de un asiento**.

Así, ha expresado el Centro Directivo que **“el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos y de interdicción de la indefensión procesal, que limita los efectos de la cosa juzgada a quienes hayan sido parte en el procedimiento, garantizando así el tracto sucesivo entre los asientos del Registro, que no es sino un trasunto de la proscripción de la indefensión, exige que el titular registral afectado por el acto inscribible, cuando no conste su consentimiento auténtico, haya sido parte o, si no, haya tenido, al menos, legalmente la posibilidad de intervención en el procedimiento determinante del asiento”** (Resolución 9 de Julio de 2013). En numerosas resoluciones habla directamente de la proscripción de la indefensión, dentro del principio de protección jurisdiccional de los derechos e interdicción de la arbitrariedad (R 30.3.2000, 9.7.2013, 24.3.2017)

Incluso la DGR se ha basado en principios constitucionales para amparar una calificación frente a documentos judiciales inscribibles, sobre los que el ámbito de la calificación registral es mucho más reducido, y ha sostenido la **“obligación de calificar determinados extremos”** como son **“examinar si en el procedimiento han sido emplazados aquellos a quienes el Registro concede algún derecho que podría ser afectado por la sentencia, con el objeto de evitar su indefensión, proscriba por el artículo 24 de la Constitución Española y su corolario registral del artículo 20 de la Ley Hipotecaria”**.

02. DERECHO MERCANTIL

Y continúa “**Es doctrina reiterada de este Centro Directivo, apoyada en la de nuestro Tribunal Supremo ... ya que precisamente el artículo 100 del Reglamento Hipotecario permite al registrador calificar del documento judicial «los obstáculos que surjan del Registro», y entre ellos se encuentra la imposibilidad de practicar un asiento registral si no ha sido parte o ha sido oído el titular registral en el correspondiente procedimiento judicial**” (R 2.3.2017).

Entonces, ¿cómo consiente la DGR que se practique el asiento de disolución y cancelación de la sociedad, sin haber sido oído, ni notificado el titular registral?

¿Cómo se concilia esta consolidada posición de la DGR, con la disolución de una sociedad, sin notificación, sin audiencia, por la vía de hecho y con total indefensión de la sociedad disuelta?

La contradicción y falta de coherencia de la DGR con sus propias tesis en esta materia, parece evidente, y no requiere más comentarios.

V.- SITUACIÓN ACTUAL Y CONSIDERACIONES FINALES.

Podemos señalar que, afortunadamente, los supuestos de disolución de sociedades por las causas y en la forma indicada en este trabajo, son muy escasas en España en relación con el número de sociedades existentes y con el número de Registros Mercantiles demarcados en todo el territorio nacional.

El noventa y cinco por ciento de las disoluciones practicadas se han producido en un solo Registro Mercantil.

La gravedad de la situación no es menor por el hecho de que no sean muchas proporcionalmente las sociedades disueltas, **ya que si este modo de proceder no se corrige por la DGR**, bien sea **ex ante** por medio de una instrucción que exija el respeto a los principios constitucionales y de procedimiento común, notificando previamente a las sociedades afectadas para que se manifiesten si son de medios o no, y evitar así su disolución, por cierto, dando cumplimiento al mandato del TS, o **ex post** aplicando los principios constitucionales que siempre ha defendido como aplicables a los registros, anulando el asiento de disolución por defecto de procedimiento, si no se corrige, insisto, podría generalizarse este modo de actuar con consecuencias deplorables para las sociedades españolas y, por extensión, para la economía local y nacional, y para el Estado de Derecho.

Es justo, sin embargo, dejar constancia de que **la doctrina registral más relevante del país**, es contraria a la disolución de sociedades en la forma indicada. Así, **García Valdecasas** en la web Notarios y Registradores: *“La situación que se plantea en estos casos puede ser muy comprometida para el registrador. En su día sostuvimos que dado que el **registrador ante un objeto, por muy profesional que sea, no puede apreciar si se trata de una sociedad profesional** por no conocer si se da el requisito de poner en común su actividad profesional por parte de los socios y actuar la sociedad como tal, estableciendo una relación directa en el mercado de servicios (cfr. [artículo 1 de la Ley 2/2007](#), de 15 de marzo), **el registrador no debía proceder a la disolución de la sociedad y a la cancelación de sus asientos. Parece a la vista de todo ello que lo más aconsejable en estos casos es no proceder a la disolución hasta que por los socios se aclaren las cosas.** Y Fernández del Pozo, *en el blog Hay Derecho: Como registrador no me parece sensato que el legislador me imponga un deber de cancelar.... **sin ni siquiera ser oído el interesado.** Siempre he defendido que esa técnica muy probablemente infringe el artículo 22.4 de la Constitución.” Yo como registrador me tiento mucho la ropa cancelando **“a la brava”.** Hay intereses constitucionalmente tutelados en juego.**

Por otro lado, la inmensa mayoría de los Registradores Mercantiles de España, aplican la doctrina sentada por la STS de 18 de julio de 2012, y ante un posible objeto profesional, requieren a la sociedad para que manifieste si es de medios o no, dejando constancia de ello en su objeto social, evitando la inconstitucionalidad de la disolución sorpresiva y garantizando la continuidad y supervivencia de la empresa.

02. DERECHO MERCANTIL

En mi personal experiencia con el Registro Mercantil que me compete, quiero dejar constancia de que, de las casi 20 sociedades disueltas por su titular, todas menos una, fueron reactivadas como sociedades de medios, aunque con los consiguientes costes de todo tipo y notable estrés para sus socios y directivos.

Ninguna resultó ser sociedad profesional. ¿No habría sido más sensato, más justo y más constitucional, notificarles previamente? **Habrían manifestado lo mismo, se habría respetado la STS de 18 de julio de 2012, se habría llegado a la misma situación y se habrían evitado los riesgos, costes y el sufrimiento subsiguiente.**

Una de las sociedades disueltas, sin embargo, no se ha podido reactivar por la oposición de un socio ultraminoritario, (algo que ya algunos anunciábamos que podía suceder) que mantiene en jaque a la sociedad. Sociedad que tiene en riesgo por su anómala disolución intereses millonarios, que pueden conllevar una evidente situación de responsabilidad patrimonial. La disolución de esta sociedad, hace depender de una ínfima participación del capital social, no un acuerdo cualquiera, sino la propia desaparición de la misma, y todo ello por una circunstancia de la que la sociedad no tuvo noticia, ni pudo hacer nada por evitarlo, estableciéndose un inaceptable agravio comparativo con la mayoría de las sociedades del país, que en la misma situación que la sociedad que nos ocupa, son previamente notificadas, se las otorga audiencia y resuelven la cuestión sencillamente, evitando su disolución y sus consecuencias.

La DGR en su condición de superior jerárquica y coordinadora y unificadora de la practica notarial y registral en todo el territorio nacional, no debería permitir tamaña inseguridad jurídica y agravio comparativo, en aras a otro principio constitucional, que no debe ser conculcado, como es **el de que todos los españoles y, por ende, todas las sociedades, tienen que ser iguales ante la Ley y su aplicación.**

Burgos, a 26 de febrero de 2018

Fernando Puente de la Fuente
Notario de Burgos. ■



De nuevo sobre la inconstitucionalidad de la disolución de pleno derecho de una supuesta sociedad profesional por aplicación de la DT1ª de la Ley 2/2007. Constitución española

Aurora Campins Vargas.

Esta vez se trata de la [RDGRN de 22 de noviembre de 2017](#).

Los hechos

son similares a los de otras Resoluciones que se han ocupado de este problema. El registrador deniega la inscripción registral (en este caso, de un acuerdo social de cambio de administrador único) solicitada por una sociedad al considerar que las actividades incluidas en su objeto social ("*El ejercicio de la medicina en sus aspectos clínico, quirúrgicos y de urgencias en centro médico, excepto interrupción voluntaria del embarazo, ligadura de trompas y vasectomía*") hacen referencia a actividades profesionales en los términos que prevé el art. 1.1 de la LSP.

Dado que han transcurrido los plazos de adaptación establecidos en la DT1ª de la Ley 2/2007, el Registrador estima que

"la sociedad ha quedado disuelta de pleno derecho" y "en consecuencia, deberá presentarse, para su inscripción: 1. Bien el acuerdo de liquidación de la sociedad. 2. Bien el acuerdo de reactivación de la sociedad y simultáneamente, su adaptación a la Ley 2/2007. 3. O bien la reactivación de la sociedad y simultáneamente, la modificación del objeto social, suprimiendo las actividades profesionales que el mismo contiene".

La Dirección General confirma la nota de calificación del registrador y reitera su doctrina registral respecto a la presunción en favor del carácter profesional de todas aquellas sociedades que incluyan en su objeto actividades profesionales y respecto a la posible reactivación de sociedades declaradas disueltas [RRDGRN de 11.1.16, 17.10.16, 16.12.16, 2.3.17, 5.4.17, 14.6.17].

El interés de esta Resolución está en el

Recurso interpuesto por el Notario contra la calificación negativa del Registrador

Tres son los aspectos más destacables del Recurso:

- (i) la detallada exposición de la normativa, doctrina judicial y registral en orden a determinar qué es una sociedad profesional a los efectos de su sujeción al ámbito de aplicación de la Ley 2/2007;
- (ii) la advertencia del peligro cierto que supone para la seguridad jurídica de las sociedades que operan en el tráfico la consolidación registral del criterio interpretativo del registrador calificador y
- (iii) lo más importante, porque es la primera vez que, en el ámbito de las sociedades profesionales, el acto de decisión de disolución decidido por el Registrador se plantea en un recurso como una cuestión de inconstitucionalidad en línea con lo que Alfaro ha apuntado [aquí](#) y [aquí](#) a propósito de la RDGRN 14-VI-17 con idéntica fundamentación a la que ahora nos ocupa.

Procedemos, a continuación, a resumir el contenido del recurso

Como **cuestión preliminar** el Notario critica el **silencio de la Dirección General frente a la actuación inconstitucional del Registrador**. En efecto,

02. DERECHO MERCANTIL

En las anteriores ocasiones en las que la DGRN ha resuelto sobre esta materia, (conviene recordar que en Registrador Mercantil de Burgos ha disuelto ya, que se conozca al menos, diez sociedades (Inver-Tecavi, SL; Heimbach Ibérica SA; Terracota Ingenieros, SL.; Afide, SL; Construcciones Jacinto Lázaro, SL.; Gesuvis, SL; Elige Juguetes y Regalos, S.A; Lidercon SL; FCH París, SL. y Calzadas Policlínica, SL, esta última de fecha 1 de agosto de 2017), en ningún momento ha avalado la actuación disolutoria del Registrador, sino que ha omitido pronunciarse sobre el fondo de la cuestión, con los siguientes argumentos: 1.-Que los recursos interpuestos son el cauce para combatir las calificaciones que se opongan a la práctica del asiento solicitado, pero nunca contra una calificación por la que se extiende el correspondiente asiento. 2.-Que una vez practicado el asiento disolutorio, queda bajo la salvaguardia de los tribunales, produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud en los términos previstos en la Ley Hipotecaria (art. 1.3.º; 40 y 82). 3.-Admite la DGRN que cabe la rectificación del error padecido, sujeto al procedimiento y requisitos para lograrla (art. 211. LH y 314 a 331 del RH), que requiere la intervención y consentimiento de todos a los que afecte la rectificación, y en especial, el consentimiento del Registrador, a falta del cual solo cabe la resolución judicial.

A continuación, el Notario da la vuelta al argumento de la Dirección General y señala que la disolución decidida por el Registrador se contradice con el mismo principio de que **los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los Tribunales**. En el caso, el asiento de inscripción de la sociedad que data de 2004, asiento que parece merecer menos protección que el asiento disolutorio. El asiento de inscripción, en efecto, puede ser “suprimido... por el Registrador... sin audiencia de los interesados y... sin intervención judicial”. El Notario continúa señalando que la actuación del Registrador ha de ser calificada como un acto administrativo que, como tiene consecuencias desfavorables para el administrador, no puede adoptarse sin cumplir con las reglas del procedimiento administrativo que incluye, necesariamente, la audiencia del interesado.

Además, añade que

“el Registrador no es competente para declarar que la sociedad es profesional. La cancelación del asiento de oficio es un acto de ejecución que precisa de esa declaración previa realizada por el órgano competente y el procedimiento adecuado... al registrador lo que se le impone en los casos comentados es la cancelación de oficio por la DT1 nº 3 de la LSP, pero sólo una vez que se haya producido el detonante de todo ello: el transcurso de un plazo sin que hayan tenido lugar unos hechos.”

Pero en ningún caso se atribuye al Registrador la competencia para declarar la concurrencia del supuesto de hecho (que se trata de una sociedad profesional en el sentido legal y, por tanto, que opera la disolución de pleno derecho por falta de adaptación).

En fin, el Notario advierte de las enormes perturbaciones que, al tráfico jurídico, genera esta doctrina registral al obligar, potencialmente, a miles de sociedades a entrar en liquidación o reactivarse (facilitando el chantaje por parte de socios minoritarios), sociedades la mayoría de ellas constituidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Sociedades Profesionales y que, en la voluntad de los socios, nunca han pretendido ejercitar, por cuenta propia, una actividad profesional. Además, resulta arbitrario que la inscripción del asiento de disolución se produzca sólo en el momento en que cualquiera de estas sociedades pretende realizar una inscripción.

Combate el Notario, a continuación, la interpretación de la jurisprudencia del Tribunal Supremo recaída sobre las sociedades profesionales realizada por el Registrador y comienza señalando que el caso enjuiciado por el Supremo se refería, no a un supuesto de falta de adaptación sino a un supuesto de constitución de una sociedad con objeto profesional pero sin forma de “sociedad profesional”. Según el Notario, el Tribunal Supremo, en [la sentencia de 18 de julio de 2012](#) afirma que

02. DERECHO MERCANTIL

al tener la sociedad que se constituye un objeto que pudiera ser profesional, y pretender acceder al Registro Mercantil, se deje constancia expresa por los socios, sobre si se trata de una sociedad profesional o simplemente de medios, para que como dice el Tribunal Supremo «las cosas sean lo que parecen, y parezcan lo que son». Es decir,...deja... a la voluntad de los socios que la sociedad que se constituye sea profesional o no profesional.

De forma que si la constitución de una sociedad profesional depende de la voluntad de los socios, no hay por qué imputar a ésta la constitución de una sociedad profesional en lugar de una sociedad de medios simplemente examinando el tenor literal de la cláusula estatutaria que regula el objeto social. Será necesario examinar cómo realiza su actividad la sociedad, es decir, comprobar que *“la actividad profesional se realice por la sociedad directamente bajo su denominación social.*

Análisis

No puede sino compartirse la opinión expuesta en el recurso del Notario, al menos, en los siguientes puntos:

- la cancelación del asiento de oficio de la DT 1.^a LSP es un acto ejecución que precisa, en todo caso, de un acto declarativo previo que acredite el carácter profesional de la sociedad y
- la declaración sobre el carácter profesional (o no) de la sociedad es una cuestión de prueba compleja que debe dilucidarse en un procedimiento contradictorio en sede judicial, o cuando menos, en el marco de un procedimiento administrativo, con audiencia de los interesados a fin de que queden garantizados, en todo caso, la protección de los derechos fundamentales de audiencia, alegación y defensa y con ello cumplir el principio de no indefensión del art. 24 CE.

Además, como bien apunta Alfaro, conforme al [22,4](#), pero sobre todo el art. [24,1](#) ni el Registrador ni siquiera la Ley (en este caso, la DT 1.^a LSP) pueden declarar la disolución de una sociedad en contra de la voluntad de los socios sino existe una resolución judicial motivada que lo declare y garantice que, en ningún caso, se produce la indefensión de los interesados.

Sentado lo anterior, resulta evidente que la actuación del Registrador cancelando de oficio el asiento de inscripción de la sociedad ex la DT, 1.^a LSP, en la medida que “embebe” el acto jurídico previo de declaración del carácter profesional de la sociedad así como el de disolución de la sociedad constituye una clara vulneración de la Constitución, por arrogarse una competencia que no le corresponde y generar indefensión en los interesados al impedir que sean oídos y aleguen lo que a su derecho corresponda. Además, la cancelación de oficio del asiento de inscripción de la sociedad por el Registrador, sin previa audiencia a los interesados, constituye un acto administrativo nulo de pleno derecho conforme a lo que dispone la [Ley de Procedimiento Administrativo Común](#).

Así las cosas, la única interpretación posible conforme a Derecho del párrafo tercero de la DT 1.^a LSP es entender que (i) la declaración de disolución de la sociedad a que se refiere el precepto solo existirá una vez exista resolución judicial que la declare y (ii) la cancelación de oficio impuesta al Registrador solo procederá una vez acreditado el carácter profesional de la sociedad a través de la correspondiente resolución judicial motivada o cuando menos, a través de procedimiento administrativo, con previa audiencia de los interesados. Y la vía apropiada para resolver definitivamente el problema es el planteamiento de una cuestión de inconstitucionalidad por parte de algún tribunal.

Ahora bien, la interpretación que hace el Notario de la doctrina del Tribunal Supremo no puede compartirse. No parece que la jurisprudencia deje a la voluntad de los socios la cuestión de si la sociedad que han constituido es profesional o no aunque tenga un objeto profesional. La [STS de 18 de julio de 2012](#) puso fin a la doctrina registral fijada con anterioridad que se remitía a la intención de las partes como criterio

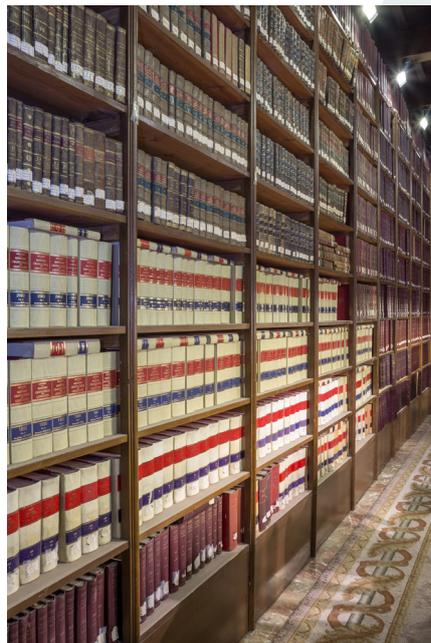
02. DERECHO MERCANTIL

decisivo del carácter profesional o no de la sociedad y que en última instancia convertía materialmente en dispositiva una ley que formalmente es imperativa (art. 1.1 LSC). De hecho, la Sentencia ha establecido una presunción en favor del carácter profesional de las sociedades que incluyen en sus estatutos actividades profesionales (sobre el tema del objeto social de las sociedades profesionales v lo que dijimos [aquí](#)). Cuestión distinta, y en eso estamos de acuerdo con el notario, es que, ni la STS ni las RRDGRN basadas en esa sentencia, pueden interpretarse en el sentido de que permiten automáticamente la disolución de pleno derecho de las sociedades con objetos aparentemente profesionales como interpreta el registrador calificador.

Es cierto que los Registradores deben ser más cautelosos aún en las “cancelaciones de oficio” de asientos de sociedades inscritas con anterioridad a la entrada en vigor de la LSP que con las sociedades de nueva constitución y lo propio debe decirse de las resoluciones judiciales que declaren la disolución de sociedades en contra de la voluntad de los socios pero una cosa es tener en cuenta los mayores perjuicios que puede suponer para una sociedad la nulidad de las actuaciones y acuerdos de sus órganos desde que acabó el período de adaptación a la Ley a esta parte, y otra muy distinta defender que solo deben adaptarse a la nueva regulación las sociedades constituidas a partir de su entrada en vigor, no quedando sujetas a esta obligación las sociedades constituidas con anterioridad como parece deducirse del recurso del Notario.

Por otra parte, aunque la “solución” de la Dirección General de permitir la reactivación de sociedades profesionales declaradas disueltas, aunque “forzado” por su difícil encaje legal, puede ser un “remedio” de justicia material que evite la extinción de estas sociedades (sobre el tema v. [aquí](#)) tampoco constituye, ni mucho menos, la solución definitiva al problema y ello porque, o bien la reactivación únicamente se permite eliminando del objeto social cualquier actividad profesional para evitar ser calificada como tal, o bien obliga a las partes a declarar expresamente que se constituyen como sociedades de medios o intermediación (excluidas del ámbito de aplicación de la Ley de Sociedades Profesionales según reza su Exposición de Motivos) lo cual, a pesar de ser la solución más generaliza en la praxis de las sociedades que han “sufrido” el problema, en la mayoría de los casos no se corresponde con la realidad (en la que la sociedad sigue prestando en su propio nombre algún servicio profesional al mercado sin por ello ser una auténtica sociedad profesional).

Por Aurora Campins Vargas
almacenederecho.org ■



03. NOTARIADO Y NUEVAS TECNOLOGÍAS

Servicio de Tramitación Inmobiliaria (STI).

Miguel Prieto Escudero. Notario de Pinoso (Alicante).

Glosario de abreviaturas

STI – Servicio de Tramitación Inmobiliaria
AT – Alteraciones de titularidad
MF – Modificaciones físicas
IUI – Índice Único Informatizado
GML – Geography Markup Language (Lenguaje de Marcado Geográfico)
CSV – Código Seguro de Verificación
PG - Programa de Gestión
SI - Suministro de Información
CD - Comunicación Directa
CI - Comunicación Indirecta
CYS - Comunicar y Subsananar
ANAC - Agente Notificador Administrativo de Catastro
SIGNO – Sistema Integrado de Gestión Notarial
SE- Sede Electrónica

Índice

1. Esto es lo que yo sabía sobre el STI hasta que (con algún retraso) me enfrente por fin a él
2. El STI y el Índice Único Informatizado (IUI)
3. Diferencia entre SI y CD
4. ¿Qué notificación de Catastro es esa?
5. Inclusión de autorizaciones de uso del STI en las escrituras: ¿Qué ponemos en nuestras escrituras?
6. Hay que lanzarse
7. ¿Comienzo con las comunicaciones que tengo atrasadas?
8. El estreno: Una compraventa de plaza de aparcamiento
9. Entonces ¿qué ocurre si el transmitente está casado en gananciales y se comunica la AT indicando los datos de su cónyuge?
10. El tracto catastral
11. Cotejo
12. Desaparición de comunicaciones
13. Un supuesto más complicado
14. Avanzando en el asunto de la eliminación de Expedientes
15. ¿La AT del STI puede verse afectada por diferencias de cabida en la finca?
16. La quiniela
17. Hoy he tenido otro caso de “Titularidad coincidente con la existente en Catastro”
18. Un caso de herencia con una sola finca
19. ¿Será posible en algún momento utilizar el Servicio para una AT que, por cualquier motivo, esté pendiente de constatar en el Catastro?
20. Siendo obligatorio el STI para el Notario, ¿podría alguien negarse a que se le efectúe la comunicación?
21. ¿A por las MF?
22. Una escritura con veintinueve referencias catastrales
23. Repercusión del STI en la estructura de trabajo de la notaría
24. Cosas sueltas

03. NOTARIADO Y NUEVAS TECNOLOGÍAS

25. Comunicar y Subsanan Catastro
26. Los casos más difíciles y que más miedo me dan
27. Modelos y una enorme escritura de herencia
28. Una catastral está a nombre de los hijos de una señora que es la verdadera propietaria
29. Agrupación con arreglo a Catastro
30. ¿Los gastos de una escritura con STI son los mismos que sin STI?
31. La influencia del sistema de Ficha Notarial en el STI
32. Consolidación de usufructo y nuda propiedad
33. Dos registrales y una catastral
34. Dos catastrales y una registral
35. El domicilio de los no residentes en España
36. Transmisiones sucesivas de una vivienda piso
37. El legado reducido y el STI
38. Expedientes terminados que constan como pendientes
39. Parte de catastral, finca en investigación y “Comunicar y Subsanan”
40. ¿A dudar se ha dicho?
41. ¿Dudar significa liberarse del STI?
42. Dudar en equipo
43. Mi opinión tras siete meses de uso del STI
44. Mejoras para el STI

Servicio de Tramitación Inmobiliaria (STI)

Antes de causar alguna confusión (o decepción), advierto de que esto no es más que el traslado a papel de mi experiencia personal en el uso del STI. No he pretendido escribir un manual de uso. Este trabajo es solo la refundición y actualización de todos los posts escritos en mi blog “Justito El Notario” sobre el STI desde junio de 2017 a febrero de 2018.

Agradezco a todos los compañeros y técnicos que se curran todo esto en beneficio de todos nosotros (y de nuestros clientes) y alabo su infinita paciencia. Especialmente gracias a Elena Estañ, Oficiala del Colegio de Valencia, Juan Antonio Corredera de Ancert y a mis compañeros José Carmelo Llopis Benlloch y Gonzalo Cano Mora, ambos también del Colegio Notarial de Valencia.

El STI es un sistema que hasta hace pocas fechas estaba solo en funcionamiento en el Colegio Notarial de Valencia, en el que fue implantado en modo piloto, aunque se podía utilizar respecto de fincas de toda España. Actualmente, creo que ya está en funcionamiento en todos los Colegios Notariales.

1. Esto es lo que yo sabía sobre el STI hasta que (con algún retraso) me enfrente por fin a él

Su obligatoriedad se deriva de la reforma de la Ley de Catastro 13/2015. Según señala la propia web del Catastro:

“En cumplimiento del artículo 36.3 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, los notarios y registradores de la propiedad deben remitir telemáticamente a las Gerencias del Catastro la información relativa a los documentos por ellos autorizados o inscritos de los que se deriven alteraciones catastrales de cualquier orden, en los que se hará constar si se ha cumplido o no la obligación de aportar la referencia catastral por los requirentes u otorgantes. El suministro de dicha información se realizará dentro de los veinte primeros días de cada mes, con respecto a los documentos otorgados o inscritos en el mes inmediato anterior. Cuando dicho suministro se refiera a las comunicaciones conforme a lo dispuesto en el artículo

03. NOTARIADO Y NUEVAS TECNOLOGÍAS

14 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, la remisión de la información deberá producirse dentro de los cinco días siguientes a la autorización del documento público que origine la alteración. La forma de dar cumplimiento a dicha obligación, viene establecida en las siguientes resoluciones:

Resolución conjunta de 26 de octubre de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad.

Resolución de 26 de octubre de 2015, de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para dar cumplimiento a las obligaciones de suministro de información por los notarios establecidas en el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario”.

El STI permite efectuar AT que son obligatorias, MF que, por el momento, no lo son (aunque algunos ya estamos en modo piloto) y Notificaciones. Recomiendo en cuanto al tema de las notificaciones, la lectura del trabajo de nuestro compañero Carlos Higuera Serrano para el blog notaríaAbierta, titulado “Procedimientos de incorporación al Catastro de alteraciones de características de inmuebles”.

2. EL STI y el Índice Único Informatizado (IUI)

Tener los datos del IUI introducidos en el PG de la notaría y exportarlos a SIGNO, es la forma más recomendable de uso del STI, ya que de esta forma cuesta mucho menos realizar las comunicaciones. Puesto que el plazo para efectuar las comunicaciones es de cinco días a contar desde el otorgamiento de la escritura, la exportación desde el PG de la notaría se ha ejecutar en ese plazo, siendo muy conveniente que se haga, a ser posible, en el mismo día del otorgamiento.

La aplicación de Signo, permite generar un expediente desde cero o aprovechar los datos del IUI. Si se crea desde cero también se reutilizarán los datos para el IUI, es decir, los datos se introducen una sólo vez, sea vía IUI o mediante creación de un expediente y ambos trámites estarían sincronizados entre sí, pero los expedientes que puedan crearse no estarían sincronizados con el PG de la notaría, de ahí que lo recomendable sea que el flujo sea del PG al IUI. Los datos de los PG no se pueden trasladar al expediente creado, es decir (y lo repito), aunque podríamos generar desde cero un expediente y éste se podría sincronizar con el IUI, el IUI no se sincronizaría con el PG. El IUI, en principio (aunque es recomendable lo contrario) no tiene que estar completamente pasado, sólo se requieren aquellos datos que afectan al STI para poder comunicar el trámite.

Para aclararnos, hablamos del siguiente flujo de información:

PG – IUI – STI

STI – IUI – sin sincronizar con el PG

Por la no sincronización decía que parece recomendable la primera opción y como el plazo es de solo cinco días, si optamos por ella los datos del IUI se deben cumplimentar rápidamente, al menos en la parte del IUI que corresponde a la AT o MF operada y enviar las copias y las comunicaciones de manera casi inmediata al otorgamiento.

Meter el expediente manualmente no sólo es desaconsejable, sino que además puede provocar después conflictos si exportas al IUI de manera ordinaria desde el PG y hay campos no coincidentes. Con el STI se obtiene una comunicación de Catastro en la que se indica si la comunicación realizada por la notaría ha provocado el cambio de titularidad (CD) o no (en este caso hablamos de una CI o de un SI). El

03. NOTARIADO Y NUEVAS TECNOLOGÍAS

documento que se obtiene del STI puede ser incorporado a la escritura o no (aquí tiene que valorar cada uno su modus operandi), pero el cliente debe llevarse la notificación que Catastro proporciona cuando se hace el trámite *“en su copia”* o *“con su copia”*.

3. Diferencia entre SI y CD

La CD suple la obligación del cliente de presentar ante la oficina catastral el modelo 901 correspondiente al cambio de titularidad y provoca que la modificación de titularidad se haga al momento, es decir, la consecuencia es que, si entramos en la SE y sacamos una Certificación Descriptiva y Gráfica, ya estará a nombre del nuevo titular catastral. Catastro generará una notificación indicando que se ha hecho el cambio de titularidad que el Notario puede dar al cliente en el momento (*“en su”*, *“con su”*, copia).

El SI no suple la obligación del cliente de presentar ante la oficina catastral el modelo 901 correspondiente al cambio de titularidad catastral y provoca que el cambio de titularidad no se haga al momento y por tanto que el cliente tenga que acudir a Catastro a hacer la oportuna declaración. Catastro emite un pdf para el Notario indicándole tal circunstancia y le remite una carta al cliente indicándole que tiene el deber de ir a la Sede Catastral a presentar el modelo 901. Toda firma en la notaría de escrituras que afecten a Catastro da lugar a las correspondientes cartas de notificación (el Notario puede ser ANAC, pero no existe, de momento, como he dicho obligación de que actuemos como tales). Esas cartas se envían tanto cuando el Catastro se cambia y todo está bien, como cuando el Catastro no se cambia porque no todo está bien.

Recientemente, tras una herencia, en la que había una importante descoordinación entre escrituras, registro y Catastro que da lugar a unos cuantos SI, observé como el Catastro pone en marcha su procedimiento en el que la notaría ya no puede hacer nada (salvo a modo de “gestión” extra-notarial ayudando en la confección del 902) porque el asunto ya es solo cosa de los interesados y del propio Catastro. En las cartas se pide que se utilice el CSV de la comunicación en la SE o que se presente al Catastro la copia de la escritura (que, por cierto, ya tienen enviada telemáticamente desde la notaría) y el modelo 901. En principio, no hay ningún error en la escritura (no nos hemos equivocado, ni ellos, ni nosotros) y lo que ocurre es que, simplemente, escritura y Catastro no cuadran y eso es lo que se intenta resolver o al menos que sea informado debidamente. Probablemente mucha gente no hará nada, pero no me consta ningún expediente sancionador por esta causa. Recibir la carta del Catastro constituye el momento ideal para intentar resolverlo todo lo mejor posible o, al menos, de cumplir con lo que te piden y quedar liberado de responsabilidad.

Es obligatorio incluir la copia simple de la escritura al realizar el trámite STI, de manera que si no se incluye constituirá un error del expediente (en realidad, con la versión actual será imposible efectuar la comunicación sin la incorporación de la copia). Cuando no adjuntas la copia simple electrónica, el número de protocolo figura en color rojo teja. No veo que te advierta de lo que pasa, pero al menos ya ves que pasa algo a diferencia de lo que ocurría en versiones anteriores.

Esta copia nada tiene que ver con la que podíamos (y podemos) seguir enviando mediante la aplicación de envío de copias de SIGNO a la Dirección General del Catastro. Esa aplicación parece que entonces contribuía (y contribuye) a conformar un fondo de armario de escrituras del que Catastro podía y puede disponer, cuando sus otros mecanismos y flujos habituales no le funcionan. Desde que el envío de copia es obligatorio, Catastro ya dispone de copia de todas aquellas AT y MF que le comuniquemos, por lo que el trámite anterior podemos descartarlo y valorar seguir con él cuando no hagamos las AT o las MF (cuando utilicemos el STI, que recuerdo, otra vez, es obligatorio para las AT). A fin de cuentas, ¿Catastro se había generado (con nuestra ayuda) un repositorio o nube de escrituras?

03. NOTARIADO Y NUEVAS TECNOLOGÍAS

4. ¿Qué notificación de Catastro es esa?

Una cosa es la notificación del inicio del procedimiento y el cierre del mismo que Catastro notifica al Notario con respecto a la CD, la CI o el SI que el Notario le ha realizado y otra es la comunicación administrativa al titular catastral que suple la comunicación posterior de Catastro.

En el segundo caso es en el que, por así decirlo, el Notario hace de ANAC eximiendo a éste de realizar las comunicaciones. Esta notificación es, por el momento, voluntaria para el Notario.

Visto de otro modo, independientemente de las comunicaciones que se reciben por el Notario y que este puede adjuntar a la escritura (o mejor "en la", "con la" copia) para que el cliente se vaya de la notaría con su cambio realizado, el Catastro notifica como Administración Pública cualquier modificación sobre la que quepa recurso de reposición, cuyo plazo empieza a contar desde el momento de la propia comunicación. Si el Notario decide que quiere ser ANAC, su notificación tendría las mismas características que la notificación administrativa de Catastro tiene actualmente en cuanto a plazos, recursos, etc...

5. Inclusión de autorizaciones de uso del STI en las escrituras: ¿Qué ponemos en nuestras escrituras?

Si el STI es obligatorio parece que no habría que solicitar autorización alguna a nuestros otorgantes, aunque si el Notario actúa como ANAC, sí que entiendo necesaria la autorización y las oportunas diligencias con el resultado de nuestras actuaciones.

Propongo actuar mediante unos simples párrafos en la matriz (y no poner nada en las copias mediante diligencia) con el siguiente contenido:

*"REFERENCIA CATASTRAL: ***, como se acredita con certificación catastral descriptiva y gráfica, que incorporo a esta matriz, obtenida de la Sede Electrónica de Catastro a través de los medios telemáticos legalmente previstos.*

En cuanto a la obligación de declarar la alteración catastral, establecida en el artículo 13 de Ley del Catastro, hago saber a los comparecientes, que habiéndose aportado la Referencia Catastral y siendo uno de los supuestos de comunicación notarial previstos en el artículo 14 de la mencionada Ley, no están obligados a realizar la correspondiente declaración de alteración catastral.

Si el resultado de la comunicación por mí efectuada es positivo en su totalidad, la parte adquirente me autoriza para adjuntarle a la copia autorizada de la presente, nueva certificación descriptiva y gráfica obtenida, a mi elección, a través de Signo o de la Sede Electrónica del Catastro, lo que haré acompañándosela a la copia autorizada de la escritura junto con la comunicación de inicio del procedimiento. Si no fuera total, la acompañaré con las notificaciones recibidas de Catastro.

Para el caso de que la comunicación no consiga automáticamente la alteración catastral, pero haya iniciado la comunicación de datos, se acompañará a dicha copia autorizada la comunicación generada desde la Sede Electrónica de Catastro donde se indicará que es posible que el interesado deba acudir a las oficinas catastrales para verificar el cambio.

Los comparecientes, me requieren a mí, el Notario, para que remita a la Dirección General del Catastro, copia simple electrónica de la presente escritura por los medios telemáticos habilitados a tal fin".

03. NOTARIADO Y NUEVAS TECNOLOGÍAS

6. Hay que lanzarse

Sí. Como en todo, no queda más remedio que olvidarse de los manuales, las recomendaciones y las lecturas y comenzar a efectuar las comunicaciones, aprendiendo el uso de esta herramienta con nuestro personal, hasta que sea posible que nuestros empleados lo utilicen con nuestra mera supervisión (y bajo nuestra responsabilidad).

7. ¿Comienzo con las comunicaciones que tengo atrasadas?

Un compañero comentó en la reunión apercibitoria que el Colegio de Valencia organizó para darnos un toque a todos los que andábamos algo retrasados, que él había optado por empezar por las pendientes y me habló de que tenía doscientas setenta y una comunicaciones fuera de plazo desde que el STI empezó a funcionar y solo seis dentro de plazo y que había optado por empezar con las que estaban fuera de plazo, aunque en dos o tres días trasteando con la aplicación, su PG y la SE de Catastro, llegó a la conclusión de que había que descartar ponerse al día. Era mejor olvidar las que no se habían comunicado a tiempo y centrarse en aquellas que estaban dentro de plazo. No obstante, me pasó sus investigaciones y las conclusiones de su fallido plan.

Lo primero que descubrió es que por razón del tiempo transcurrido desde el comienzo del funcionamiento del STI, muchas de las AT que “intentaba” comunicar fuera de plazo, no se podían hacer sencillamente porque ya estaban hechas y comunicarlás podía ocasionar un error grave. Como junto a esos trámites del STI había un botón que ponía ELIMINAR, pensó en pulsarlo, pero fue prudente y consultó a su vez a otro compañero que ya utilizaba el STI. La respuesta del compañero fue rotunda: “¡No, no, no, no, no elimines nada!” ¡Casi la fastidio!, pensó. Literalmente le dijeron algo que ya hemos comentado antes:

“El trámite está sincronizado con el expediente, así que si eliminas el trámite te va a eliminar los datos del expediente electrónico (el IUI), así que déjalo como está o habla con ANCERT para que te expliquen para que sirve exactamente ese ELIMINAR, pero no elimines nada sin tenerlo claro. En cuanto a las más antiguas mi consejo es que no las comuniques ya que el cambio ya va a estar realizado en el Catastro y puedes montar un auténtico lío. En algunos de los expedientes, el STI ofrece solo la opción de ver Detalle, pero no la de ELIMINAR. Tal vez sería otra cuestión planteable en ANCERT”.

Concretamente el mensaje que aparece en las AT ya hechas era este:

“Existen errores detectados por Catastro. Si comunica el expediente en el estado actual la actualización catastral no se llevará a cabo de forma automática”.

“La titularidad es coincidente con la existente en Catastro”.

Así que lo entendió a la perfección, “de las que me aparezcan hechas, me olvido y listo”, aunque arrastra todavía la duda de por qué algunas no se pueden eliminar (aunque ya no se le pase ni remotamente por la cabeza la opción de pulsar ese botón).

Sin embargo, en esos expedientes antiguos (los que están fuera de plazo) se ha topado con alguno en el que la AT no estaba hecha, lo ha confirmado en la SE, ha echado un vistazo a la matriz de la escritura y a la ficha del PG de su notaría y no ha observado razón alguna que justificara que en ese supuesto la AT tampoco se hubiera causado. Otra vez ANCERT o tal vez Catastro podrían dar explicación a estos casos.

Visto lo visto, el compañero con el que hablaba a la salida de la reunión ha descartado hacer algo con las que están fuera de plazo y se ha centrado en las que están dentro, en las AT, pues las MF ya llegarán,

03. NOTARIADO Y NUEVAS TECNOLOGÍAS

como las notificaciones como ANAC si se decide a hacerlas, aunque aún tiene y me transmite algunas dudas para el momento en que haga la primera.

Estas son sus dudas:

- “- ¿Qué hago con las que están dentro de plazo, pero con copia expedida, retirada y factura pagada?*
- .- ¿Qué hago con las que están dentro de plazo con copia expedida, pero sin retirar ni pagar?*
- .- ¿Me olvido también de todas ellas y empiezo desde cero?”*

Pues probablemente eso es lo que hay que hacer, redactarse tus modelos y lanzarse al vacío que representa cambiar *tu sistema operativo* (la mecánica casi ancestral de la notaría) por otro sistema que comporte: firmar, pasar el IUI, utilizar el STI, esperar comunicación, añadir algo a la copia y entregar la escritura a tu cliente con la modificación operada y sin practicar, de momento, notificación. En todo caso, también es planteable efectuar las AT que aún no le consten al Catastro, aunque cree que surgirían una serie de problemas de índole y práctica notarial, de despacho diario que no vislumbra aún como se podrían ir solucionando.

8. El estreno: Una compraventa de plaza de aparcamiento

La verdad es que pocas horas después de la reunión en Valencia (bueno, yo fui a la sede de Alicante) *me tiré a la piscina.*

Al día siguiente firmé una compraventa de una plaza de aparcamiento con su referencia catastral propia (no siempre las tienen individualizadas) y ese mismo día le pasamos el IUI desde el PG de la notaría, lo cotejé y hasta facturamos la escritura, aunque ninguna de las dos cosas (cotejo y factura) es indispensable para el STI.

Después, también en Signo, me fui al STI y seleccioné la operación que ya se encontraba entre las pendientes. He pinchado en AT, he incorporado la copia simple electrónica (con documentos unidos) y posteriormente en Comunicar Alteración. En pocos segundos el sistema me ha advertido de que no existían errores y he podido efectuar la comunicación:

“Catastro no ha detectado errores graves en el expediente. Si comunica el expediente en el estado actual la actualización catastral se llevará a cabo de forma automática. El proceso de actualización en Catastro para este expediente puede seguirse desde la pantalla de Resultados”.

Así que comunico y el STI me dice:

“Comunicación procesada con éxito”.

Al instante hemos recibido una comunicación del inicio del procedimiento. Unos minutos después ha llegado el acuerdo de alteración de la titularidad.

Entre medias, he pinchado en el botón Certificación Descriptiva y Gráfica a ver qué pasaba y lo que ha pasado (al margen, de generarme un gasto de 1 Euro más IVA que considero un suplido repercutible al cliente) es que la Certificación aún seguía figurando a nombre de los actuales titulares catastrales (el matrimonio vendedor).

Incertidumbre momentánea.

03. NOTARIADO Y NUEVAS TECNOLOGÍAS

Tal vez me he precipitado y debía haber esperado a sacarla un poco después, porque tras recibir el acuerdo de alteración me he ido a la SE del Catastro y he conseguido la Certificación Descriptiva y Gráfica, sin coste, a nombre de los nuevos propietarios.

Observo que las comunicaciones de inicio y alteración vienen a nombre de la esposa del comprador que no comparecía pero que también *comparecía* al estar casados en gananciales. No sé si conviene observar un orden de introducción de los datos por este tipo de cosas propias de la ganancialidad, aunque pienso que en principio no debería ser así. No obstante, algunas de las compraventas gananciales que se exportan sin error desde mi PG y superan la validación y el cotejo, se me atascan en el STI donde el cónyuge compareciente me aparece en dos ocasiones. Una como comprador y otra *“sin título”* solo con su nombre y apellidos. Si allí relleno lo que entiendo que se me pide y aparentemente falta, me aparece un sujeto duplicado, lo que me obliga a empezar desde el principio y a salir del atolladero, trampeando, forzando y consiguiendo solucionar el problema sin saber a ciencia cierta cuál era este. Tengo entendido que la problemática está identificada, aunque la casuística es diversa. Se trabaja en ello para la próxima versión o ajuste y creo que el asunto quedó ya solucionado.

9. Entonces ¿qué ocurre si el transmitente está casado en gananciales y se comunica la AT indicando los datos de su cónyuge?

Pues nada, no pasa nada. Se comunicará la AT sin problema. Si se está casado en gananciales y comparece sólo uno de los cónyuges, hay que indicar (esto ya lo sabíamos desde los inicios del IUI) al *“cónyuge no compareciente”* y, siempre que se haga así, el Catastro modifica la titularidad para ponerla a nombre de los dos cónyuges. A mi juicio, alguna de las preguntas del Expediente Electrónico cuando hay casados en gananciales exige varias lecturas para conseguir contestarlas sin meter la pata (casi mejor dejarse guiar por el PG y no complicarse en el IUI ni en el STI).

A veces, aunque lo parezca por pasar el indicativo de la AT de azul a verde, la AT no se ha producido. Me dicen que ocurre, por ejemplo, en supuestos de fincas en nuda propiedad y usufructo o en casos de liquidación de gananciales y herencia. En otros casos tampoco se practica la AT como en garajes o trasteros por cuotas indivisas o en fincas en investigación.

10. El tracto catastral

En cuanto al tracto, no cabe duda de que existen y existirán errores en la base de datos de Catastro, pero si el Notario indica que los transmitentes *“son los que son”*, nos aparecerá un *“error subsanable”* y se realizará el cambio, siempre que se marque *“Comunicar y Subsanar”* en vez de *“comunicar”*.

Se entiende en estos casos que el Notario ya ha comprobado que el tracto sucesivo es correcto y que por eso procede de este modo. Es recomendable siempre usar esta segunda opción que provocará el cambio de titularidad; la opción *“comunicar”* provocará un simple SI.

Precisamente sobre tracto me surgió, en mis inicios, esta duda:

Una venta de una finca con un exceso de más del 10% y catastrada a nombre de los herederos del (parcialmente, pues no era dueño al 100%) titular anterior. Estando ya en pleno otorgamiento descubro que está mal indicado el título del vendedor en la escritura, puesto que la finca pertenecía en una mitad con carácter ganancial a un matrimonio (los padres del vendedor) y en cuanto a la otra mitad a la esposa (la madre del vendedor) con carácter privativo, de forma que el actual propietario era dueño por herencia de su madre previa liquidación de gananciales. En el apartado título de la escritura no hacíamos mención

03. NOTARIADO Y NUEVAS TECNOLOGÍAS

a la liquidación de los gananciales, sólo a la herencia de la madre que firmaban el viudo y el hijo, quien la vendía hoy como dueño del pleno dominio, si bien en el Catastro constaban como titulares los "herederos del padre", cuando lo cierto es que el padre no fue nunca dueño en pleno dominio de la finca.

Yo, el Notario, tengo claro el tracto, pero el Catastro está mal (no es que falte tracto, es que el Catastro es incorrecto). ¿Qué ocurre en este caso? Pues que, al efectuar la comunicación de la AT, me aparecerá un error subsanable y podré Comunicar y Subsanar y se realizará la AT. Bueno, en realidad, habría que decir que se realizaría si no hubiera un exceso de cabida de más del 10%, porque al haberlo, se generará SI y no CD, por lo que, de oficio, el Catastro le remitirá una carta al cliente indicando que tiene que hacer la oportuna declaración.

11. Cotejo

El cotejo del documento a efectos del IUI para el que estemos utilizando el STI, no es obligatorio, puesto que alguno se me ha escapado (comunicué la AT sin cotejo) sin él y no ha pasado nada. También he comprobado que la falta de cotejo hace que las posibles discrepancias entre el PG y el IUI no se resuelvan, de modo que podrían reflejarse las AT sin que estén todos los datos perfectos, como el domicilio correcto o arrastrando una errata en un nombre o en un apellido, así que mucho mejor (diría que, más bien, indispensable) el validar y cotejar previamente.

12. Desaparición de comunicaciones

Que nadie haga mucho caso a esto, pero ¿es posible que pasado x tiempo la comunicación del inicio del procedimiento y la de comunicación de la AT se refundan en una sola? Lo digo porque nos hemos retrasado un par de días en imprimir las comunicaciones y la nueva Descriptiva y Gráfica de una compraventa y al ir a hacerlo nos hemos encontrado con la sorpresa de que ya no había dos comunicaciones, sino una. Al intentar la comparación con otras AT ya comunicadas, nos hemos encontrado con la misma situación que en este caso del que hablo.

Me devano la sesera un par de días y no consigo encontrar la solución, pero gracias a mis colaboradores habituales y pese a que parece que a nadie le pasa lo mismo que a mí, hoy recibo una llamada de Ancert que me lo explica todo. Hay una nueva versión en la que ya no recibiremos la comunicación final y resulta lógico si no actúas como ANAC. Si no lo haces y entregas la comunicación final, podrían surgir dudas en los interesados a efectos de interponer recursos (pues la notificación determina el inicio de los plazos), así que o notificas (y no es obligatorio) o ya dejas a Catastro que envíe sus habituales cartas e inicie con ello el cómputo de los plazos de recurso. Por eso han desaparecido todas las comunicaciones finales. Así que ahora solo podremos entregar "en la copia" o "con la copia" la nueva Descriptiva y Gráfica y la comunicación inicial.

13. Un supuesto más complicado

El Catastro está perfecto antes de la firma de la escritura. Unas fincas gananciales de un matrimonio están catastradas a nombre de los dos al cincuenta por ciento. Se liquidan gananciales y se adjudica la herencia del marido y resultan unas determinadas adjudicaciones de las cinco fincas entre la viuda, una hija y dos nietas. El pleno dominio se reparte tras la adjudicación hereditaria, previa liquidación de gananciales, de este modo:

- Viuda pleno dominio de una mitad.
- Hija y nietas, pleno dominio de la otra mitad.

03. NOTARIADO Y NUEVAS TECNOLOGÍAS

Acto seguido (en la misma escritura), la viuda dona a su hija y sus nietas la nuda propiedad de todas las fincas y conserva el usufructo.

Exporto la escritura desde el PG, paso el IUI y cotejo y me voy al STI. Todo parece estar perfecto, pero cuando escojo AT y luego comunico AT, me reportan cinco errores graves, uno por finca y, además, en MAYÚSCULAS que asustan más:

“No existen en Catastro los transmitentes con esos porcentajes de titularidad”.

Efectivamente, en el Catastro la transmisión intermedia (la hereditaria) no se ha “registrado” aún, de modo que cuando la viuda dona la nuda propiedad de una mitad indivisa constando en el Catastro como titular de una mitad en pleno dominio, salta el aviso y me quedo atascado, dudando que hacer.

Tal vez podría probar a comunicar la herencia sin AT, pero no puedo hacerlo porque la viuda conservará tras las donaciones un usufructo que no tendrá catastrado si digo que la herencia no genera alteración catastral. Opción descartada. La otra opción es eliminar la donación, comunicar la adjudicación hereditaria, volver a dar de alta la donación y comunicarla. Esta opción no me atrevo a ejecutarla. Así que decido no jugármela (o jugármela, aún no lo sé), y comunico a Catastro. Comunico y consigo cinco CD, una por cada finca de la herencia y cinco SI, por cada AT de la donación considerada grave y por el problema apuntado (no está catastrada la transmisión anterior).

Por lo que parece esta clase de supuesto, que es el pan de cada día (y más en la Comunidad Valenciana donde la donación tributa como tributa y comporta muchas herencias con donación), no está contemplado en el aplicativo. Supongo que, en próximas versiones o ajustes, el asunto quedará resuelto. No veamos el SI (ni la CI) como un mal o un mal menor, un desaguizado para nuestro cliente pues esta percepción es errónea.

14. Avanzando en el asunto de la eliminación de Expedientes

Al poco tiempo de comenzar el uso del STI, me he atrevido a eliminar expedientes y “no pasa nada” pues vuelven a aparecer si vuelves al PG, seleccionas Incompleto en sustitución de Exportado OK y exportas de nuevo. Acto seguido ya lo tienes otra vez en Signo para el IUI y para recomenzar con el STI. Eso sí, que no se le ocurra a nadie eliminar un expediente con el IUI enviado: *“Solo ELIMINAR, si el ÍNDICE aún has de ENVIAR”.*

Tal vez lo que ocurra es que ni siquiera se pueda eliminar, puesto que incluso para eliminar uno sin IUI enviado, tienes que proceder de un modo riguroso (modo que habrá que utilizar con frecuencia cuando a punto de comunicar a Catastro, se descubren errores que hagan necesario esto que voy a explicar):

- Lo primero es descotejar la escritura. Para descotejarla utilizo este rápido truco: cambio el número de folios, le doy a guardar, vuelvo a poner los folios correctos y le doy a guardar de nuevo. La escritura ya se ha descotejado.

- Lo segundo es volver al PG de la notaría para modificar el “Exportado ok” que indica que la escritura se ha enviado a SIGNO sustituyéndolo por un “Incompleto”.

- Lo tercero es regresar a SIGNO, entrar en el STI y eliminar el expediente que no desaparece solo, a pesar de que la escritura ya no esté en el IUI.

03. NOTARIADO Y NUEVAS TECNOLOGÍAS

- Lo cuarto es regresar otra vez al PG para introducir los cambios que deseemos (los que han motivado que volvamos atrás) para luego volver a pasar el IUI y conseguir de nuevo el "Exportado ok".

- Lo quinto es volver a SIGNO, entrar en el IUI corregir las discrepancias que puedan quedar, cotejar y pasar luego al STI.

- Y lo último es volver a intentar superar el STI.

15. ¿La AT del STI puede verse afectada por diferencias de cabida en la finca?

Cabe la posibilidad de que la finca sea más grande o más pequeña en Catastro y que se adopten diferentes soluciones a fin de conseguir o no su coordinación. Me refiero a que habrá quién dé por bueno el Catastro y quién no lo haga, pero a los efectos del STI y de la comunicación de la AT, como regla general, debe tenerse en cuenta que la AT puede verse afectada por las diferencias de cabida, de tal forma que, si se indica una superficie con una diferencia de un 10% respecto a Catastro, se provocará un SI y no una CD o CI. Me decido hoy (no empecé con ellas desde el primer día) a comunicar una compraventa en la que se constata una diferencia de cabida superior al 10%. En escritura y registro la finca mide cerca de 6.000 m² y en el Catastro mide cerca de 7.000 m². Las partes dan por buena la superficie catastral. Yo esperaba que en este caso se causaría un SI, pero cuando ha llegado el momento definitivo de efectuar la AT, he pensado ¿pero qué superficie hemos puesto en el PG? He vuelto atrás y he visto que habíamos introducido la superficie catastral con lo que he cambiado de opinión y he pensado que habría CD y no SI puesto que Catastro nada sabe de esos 6.000 m² que dicen la escritura y el registro y por lo tanto haría el cambio sin mayor problema. Distinto hubiera sido que los clientes no hubieran considerado correcta la superficie catastral pues en tal caso hubiéramos informado de que la finca medía 6.000 m² y no 7.000 m². Si hubiera sido así, entiendo que hubiera habido SI y no CD. A fin de cuentas, los excesos influyen en la AT cuando informas de una superficie distinta a la catastral, pero si se ha dado por buena la superficie catastral, tiene lugar la CD y el asunto queda solucionado.

¿Estoy en lo cierto? Pues, sí, estaba en lo cierto, generé una CD, el Catastro quedó cambiado y en pocos minutos tenía en mi poder una nueva Certificación Descriptiva y Gráfica de la finca.

16. La quiniela

Resulta que ultimando la redacción de una herencia con seis fincas me encuentro con varias situaciones diferentes, catastralmente hablando.

CASILLA 1: La finca uno está a nombre del marido (el difunto) y la mujer, pero en realidad es privativa de él. Además, en la descripción de la finca, que es una vivienda unifamiliar de planta baja, no consta la superficie de solar. Incluimos esa superficie a efectos de que también conste en escritura y registro y apuesto por que al haber acreditado "yo, el Notario", que la finca es privativa y resultar del Catastro que tiene esa superficie de solar, obtendremos una CD.

RESULTADO: CD. ACIERTO.

CASILLA 2: En este caso la finca es también privativa del difunto, pero solo en cuanto a una mitad indivisa puesto que la otra mitad es de una hermana y así consta en el Catastro, si bien la finca, según la escritura y el registro, es una sola y, conforme a Catastro, constituye dos parcelas catastrales que en conjunto miden bastante menos que la parcela de la escritura y el registro. Tenemos entonces un defecto de cabida considerable que los clientes no dan por bueno, lo que supone que nosotros informaremos de una

03. NOTARIADO Y NUEVAS TECNOLOGÍAS

superficie distinta, por lo que pienso que causaremos un SI.

RESULTADO: SI. ACIERTO.

CASILLA 3: Finca también privativa con un exceso de cabida de más del 10%. En este caso pienso que causaremos una CD, puesto que daremos por buena la superficie catastral.

RESULTADO: CD. ACIERTO.

CASILLA 4: Es la única finca en la que todo está perfecto. Titularidad (también privativa) y superficie son completamente coincidentes. Sin duda causaremos CD.

RESULTADO: CD. ACIERTO.

CASILLA 5: Finca ganancial, una de las dos de la herencia, con un defecto de cabida de más del 10% por la apertura de una nueva calle. En este caso pienso que causaremos una CD, puesto que la superficie catastral se da por buena.

RESULTADO: SI. FALLO.

Curiosamente me indica el STI: *"Titularidad coincidente con la existente en Catastro"*. Pero, esta finca está a nombre de la viuda y de los herederos del difunto (50-50) y pasa a ser de la viuda y de los hijos (50-25-25). No me cuadra.

CASILLA 6: Finca ganancial que constituye parte de una catastral que está a nombre de los herederos del padre de la viuda del causante, cuando al menos en cuanto a este trozo no ha sido nunca suya (según nos indican los clientes). En consecuencia, no tenemos, ni titularidad, ni superficie, correctas por lo que apuesto por el SI.

RESULTADO: SI: ACIERTO.

Así que he fallado una que ya he dicho que no me cuadraba. Tal vez en ese error la confusión pueda venir de hacer liquidación de gananciales y herencia en el mismo instrumento (como es habitual por otra parte). En los otros supuestos de Suministro, los esperados, el Catastro ha informado: "Referencia Catastral del inmueble incorporada y dudosa". En estos casos hemos puesto en marcha para el cliente el procedimiento de AT y habrá que esperar a las comunicaciones que lleguen del Catastro.

El STI ha estado en curso o progreso un buen rato (cosa cada vez más inusual porque cada vez funciona más rápido), subiendo y procesando la información. Una vez finalizada esa parte del proceso, el cambio en los casos de CD (que han sido tres) ha sido casi instantáneo. Comunicar y llegar el aviso del cambio. Alucinante. Esta familia recogerá la semana que viene su escritura con tres *"Catastros"* ya a su nombre y con otros cuatro en trámite.

17. Hoy he tenido otro caso de "Titularidad coincidente con la existente en Catastro"

La Señora que se adjudicaba en su totalidad una finca, tras una disolución de condominio con su ex, era ya titular de la totalidad de la finca, según Catastro. Yo esperaba que el STI causara entonces un SI y así lo ha hecho, pero no lo ha hecho por esa causa, lo ha hecho porque *"no existe en Catastro el transmitente con ese porcentaje de titularidad"*, y también era cierto porque, insisto, la que resultaba dueña al 100% tras la escritura, ya lo era en el Catastro. Pero, siendo así, ¿por qué el STI no me dice lo mismo que en el caso

03. NOTARIADO Y NUEVAS TECNOLOGÍAS

anterior? Además, en este supuesto, me dice que hay *“error en el tracto sucesivo”* y así es también, porque si yo digo que los dueños son *“este y este y que se la queda esta”* y Catastro solo tiene controlada a esta última, pues le falta el requisito del tracto. Aunque, ¿no habíamos quedado en que Catastro *“se fiaba”* de la comprobación catastral del tracto por parte del Notario?

Por cierto, podemos hablar en este caso de un cambio instantáneo. Pulsar comunicación y expediente finalizado. Increíble. Lo que no tengo del todo claro, es cómo computa el STI el número de comunicaciones, porque lo que para mí son (en este caso de disolución había dos fincas más) dos CD y un SI, me los ha computado como uno y uno.

18. Un caso de herencia con una sola finca

Se trata de una herencia en la que la única finca existente en el inventario es de carácter ganancial de los difuntos. En el Catastro, se encuentra a nombre de *“Herederos de él”* (no de ella). Yo me las prometía muy felices pensando en que tratándose de una finca ganancial causaríamos CD, pero no ha sido así y los errores que se reportan, se reparten en graves, leves y subsanables.

En primer lugar, el Catastro advierte de que no reconoce el DNI de la difunta, ni reconoce su titularidad por lo que nos indica que hay problemas de tracto.

En segundo lugar, el Catastro advierte de que tampoco reconoce el DNI de una de las hijas y heredera.

Me decido a comunicar y, lógicamente, me encuentro con un SI.

Al poco caigo. Sospecho lo que pasa. Hago unas preguntas a mi oficiala (que ha preparado la escritura y conoce a la familia) y efectúo una comprobación en la SE a fin de saber si en el Catastro, la difunta madre y su hija tenían algún bien a su nombre, y acierto: no, no lo tenían. Por eso, aunque me sorprende que sea así, el Catastro no reconoce los DNI. Evidentemente si además la finca en cuestión no está a nombre de la madre, pues no le reconoce la titularidad y falla el tracto.

Conforme voy avanzando, veo que para conseguir un buen resultado (un buen uso y una alta eficacia) en el STI, es decir, mayor número de CD en vez de SI hay que afinar en las escrituras (y antes en el trato con los clientes) con las explicaciones que sean necesarias en cuanto a la titularidad catastral. También se requiere rigor en el IUI y en el propio uso del STI (o tendremos muchos airados ex titulares catastrales con cartas en nuestras oficinas). Solo así podremos asegurarnos del tracto y asumir responsabilidades. Creo que queda, mucho que *trampear* con el STI para lograr entender todas sus variables que pueden ser tantas como situaciones catastrales puedan existir en cuanto a una finca, lo que puede dar lugar a que no sean tan predecibles los resultados que pensabas en obtener inicialmente.

19. ¿Será posible en algún momento utilizar el Servicio para una AT que, por cualquier motivo, esté pendiente de constatar en el Catastro?

Es decir, ¿podría realizarse la operación de cambio de titular presentando a través del STI una escritura que no se presentó a Catastro por los interesados?

Son frecuentes los casos en que, al preparar y firmar una escritura, te encuentras con que Catastro no está a nombre de quien debe estar. Aparentemente no hay causa que lo justifique puesto que el supuesto no presenta ninguna complicación. ¿Será posible que (tratándose de una escritura que disponga de su correspondiente Expediente Electrónico, de la que uno mismo haya enviado el IUI haga el tiempo que haga)

03. NOTARIADO Y NUEVAS TECNOLOGÍAS

podamos con base en esa escritura conseguir una AT? Me refiero a un cliente que viene a la notaría porque no está pagando el IBI y no sabe por qué no lo está pagando o porque le ha avisado el anterior propietario de que se lo están cobrando a él o por cualquier otra causa que nos haga sospechar que algo ha fallado en el Catastro sin una razón de peso en apariencia, dando lugar a que confirmemos (a través de la SE) que el Catastro es erróneo para (sin que se vaya a proceder a firmar una nueva escritura que implique un nuevo cambio de titularidad), le proporcionemos este servicio de AT al cliente sin tener que recurrir al propio Catastro para solucionar su problema. A fin de cuentas, ya hemos hablado de que, comprobado el tracto por el Notario, el Catastro confiaría en nuestra información. Seguro que muchos preferirían acudir a su notaría, *incluso pagando*, para solucionar esta clase de cosas.

¿Se podría utilizar el STI para rectificar una titularidad catastral errónea sin otorgar una escritura que provoque la AT? La pregunta es si se podría utilizar el STI para rectificar los datos de la propia finca, es decir, para modificar su superficie, sus linderos o para declarar obras existentes en su interior o modificar datos relativos a su ubicación como la calle, el número o el paraje. La respuesta es que no o más bien que todavía no: el STI solo sirve para segregaciones, agrupaciones, agregaciones y divisiones (aunque estemos en fase de pruebas), por lo que dejar las fincas niqueladas sin venderlas, aún no es posible, aunque estoy seguro de que más pronto que tarde será posible hacerlo, a través de la Subsanción de Discrepancias notarialmente y en el entorno SIGNO-STI.

20. Siendo obligatorio el STI para el Notario, ¿podría alguien negarse a que se le efectúe la comunicación?

Partiendo de la base de que habrá quien discuta nuestra obligatoriedad, yo discutiré su voluntariedad, pero si aparece alguien que no quiera, pienso que no procedería a efectuar la AT, que lo haría constar en la escritura, y que debería arbitrase alguna solución (si es que es posible la negativa) en el aplicativo.

21. ¿A por las MF?

Intento efectuar la MF de una declaración de obra terminada por antigüedad catastral. El Catastro está perfecto. La titularidad no lo está (solo figura uno de los dos propietarios) y hay un defecto de cabida en la superficie de suelo. ¿Qué va a pasar?

Pues lo que tenía que pasar, pero que yo no sabía: el STI no sirve para las obras y, además, sin archivos GML y códigos CSV no hay nada que hacer, salvo pasar por un nombramiento de técnico, vía STI, lo que no me suena fácil y no estoy por la labor de aprender. Así que habrá que esperar a que aparezca un caso con GML y CSV para ver si puedo iniciarme en las MF.

Después supe que: *“Las MF no se pueden hacer, de momento, por vía telemática salvo a través del STI; hay que hacerlas de forma presencial en el Catastro. Telemáticamente, vía Signo, lo único que se puede hacer es enviar la copia al Catastro, pero no se puede incluir ni el CSV ni el GML que es lo fundamental para que una MF pueda llegar a buen puerto. A través de la SE sí que se puede presentar esa documentación, pero no se presenta por el Notario como tal Notario, sino como cualquier ciudadano que decida hacerlo, si bien, si el cliente autoriza al Notario para realizar esa tramitación la podría hacer en su nombre (en cuyo caso, en principio, le llegarían al Notario las notificaciones administrativas). Además, de momento, el STI solo sirve para segregaciones, agrupaciones, agregaciones y divisiones (aunque estemos en fase de pruebas y de uso voluntario)”*.

03. NOTARIADO Y NUEVAS TECNOLOGÍAS

22. Una escritura con veintinueve referencias catastrales

Me enfrento hoy a una escritura con veintinueve referencias catastrales de las que dan errores, tras superar el IUI e intentar la comunicación a Catastro, un total de diez. Las diecinueve restantes generan CD y cambio de titularidad. En tres casos se causa un SI y en siete casos se causa una CI que parece que se produce cuando, en principio, no hay problemas y la AT va a provocar el cambio, si bien, dicho cambio por algún motivo no puede ser automático y requiere de la intervención de un técnico que lo supervise, tal vez por el tipo de inmueble, por su ubicación, por encontrarse dentro de un plan de revisión catastral, etc. No me queda claro si la CI cierra la comunicación con Catastro o no, aunque estoy casi seguro de que sí que la cierra pues el expediente consta como "Finalizado", por lo que entiendo que las líneas con Catastro para el asunto se han cerrado. Además, he solicitado al día siguiente una Descriptiva y Gráfica y el Catastro, continúa igual que estaba.

Las AT que causan SI corresponden a referencias catastrales de fincas de origen que son objeto de segregaciones en la misma escritura (y que podrían ser objeto de MF).

Las CI son de cuatro fincas registrales que constituyen ocho parcelas catastrales (por lo que pienso que deberían ser ocho y no siete).

23. Repercusión del STI en la estructura de trabajo de la notaría

He hablado con algunos compañeros de que el STI, como pudo ocurrir con el IUI, exigiría un empleado con dedicación exclusiva. Tal vez sea cierto en una notaría de volumen, pero lo que sí que es cierto, en todo caso, es que el STI va a exigir una comunicación entre departamentos (preparación de la escritura, índice, facturación, copias...) que supondrá (a mí ya me lo supone) un esfuerzo considerable a todos los que trabajamos en la notaría. Si queremos hacerlo bien y no organizar desaguados de los que seremos responsables, hay que extremar las precauciones a la hora de realizar las AT, para evitar cambiar titularidades erróneamente. Además, el uso del STI, requiere haber pasado el IUI y para pasar el IUI hay que señalar los folios y para señalar los folios yo necesito facturar, así que nosotros hemos cambiado el orden y hemos pasado de hacer la copia, facturar y pasar el IUI a facturar, pasar el IUI, hacer la AT y expedir la copia. Es un cambio considerable que implica al oficial que hace la escritura, al Notario, al que factura, al que pasa el IUI y al que hace la copia. Lo mejor es, en mi organización, una supervisión concienzuda del proceso por el Notario en tanto los empleados no dominen el STI, que pase el IUI quien ha hecho la escritura, que avise al que facture, que se pase el STI y que finalmente se expida la copia. El copista-auxiliar, será normalmente el encargado de sacar las nuevas certificaciones catastrales. Anticipo que, en tres meses, hemos conseguido cambiar muchas cosas y que me encuentro satisfecho con los cambios. Gracias al STI, tengo el IUI pasado y diecisiete escrituras facturadas de las veinticuatro que llevo esta quincena. Muchas ya están cobradas.

24. Cosas sueltas

A través de mensajes en la bandeja de entrada te avisan del vencimiento del plazo para el STI, al menos de un tiempo a esta parte, aunque tengo dudas al respecto, porque esa parte de Signo no está bajo mi control. Lo que más me sorprende, es de que me informan de algunas que sí que comuniqué y que no sé por qué razón han causado el aviso.

Si se utiliza el propio STI para sacar las nuevas Descriptivas y Gráficas y los Anexos de Coordinadas, es conveniente sacar solo las CD, no las que correspondan a AT que causen SI, ni las CI, para no confundir al cliente y no generar gastos innecesarios. Las referencias catastrales que continúan igual ya están acreditadas con Descriptivas y Gráficas en la propia escritura, por lo que no tiene sentido volverlas a obtener.

03. NOTARIADO Y NUEVAS TECNOLOGÍAS

Es curioso que en algún caso en el que mi AT está en curso, vaya a la SE y obtenga las Descriptivas y Gráficas. Regreso luego al STI y aunque seguimos "En curso", también las consigo con la AT aún no finalizada. Una vez sacadas desde el STI, el expediente pasa de "En curso" a "Finalizado". Parece como si la aplicación se encasquillara y que, aunque ha funcionado, no muestra la información sin este trapeo que parece le fuerza a mostrar e informar del fin del proceso. El programa a veces también se cuelga y no termina de revisar un expediente. En estos casos es mejor, después de un rato razonable, cerrar y clicar de nuevo porque probablemente a la segunda vez terminará de revisar en un momento.

25. Comunicar y Subsanan Catastro

"Si yo no entendí mal, dijeron los de Catastro que a ellos no les interesa la transmisión intermedia y que cuando como consecuencia de esta titularidad intermedia surja en la siguiente transmisión un error, el Notario lo que debe hacer es clicar sin más Comunicar y Subsanan", fue lo que me dijo hace días una compañera sobre la opción de Comunicar y Subsanan. Yo le dije que cuando clico en AT y luego en comunicar a Catastro, el sistema lleva a cabo su proceso y solo me da dos opciones, comunicar o regresar al trámite. Unos días después de este intercambio de mensajes, se me dio el primer caso de Comunicar y Subsanan.

No le cuadra al STI ni la clase de finca de la que le informo, ni su superficie. He utilizado una herramienta del PG que "absorbe" (parseo le llaman) los datos de la escritura y pienso que por ahí puede venir el problema. Veo que Comunicar y Subsanan supone que los errores no son graves, pero que el Catastro ha de subsanarlos, es decir, que se provoca comunicación haciendo prevalecer los datos informados en la notaría, según el manual de Ancert. No me convence responder de una subsanación del Catastro, y como tengo dudas, vuelvo atrás y reviso todo.

Reviso el PG. Pienso que el problema va a ser que se trata de comunicar la AT de una rústica con urbana en su interior bajo una sola referencia catastral, pero con polígono y parcela y, sin embargo, yo he indicado que se trataba de una vivienda unifamiliar. Marco la opción de incompleto en el PG para que así desaparezca el expediente del IUI, elimino el expediente en el STI, vuelvo al PG, corrijo el error, paso el IUI, cotejo, reaparece el expediente y ya entonces comunico la AT. Ahora ha desaparecido uno de los dos errores, concretamente el de la superficie de la finca (no el de la clase de finca) que debía ser el que obligaba a Comunicar y Subsanan puesto que solo queda un error calificado de subsanable, aunque la opción de Comunicar y Subsanan ha desaparecido. Hasta ahora en mis andanzas con el STI solo había tenido incidencias graves y leves, pero no subsanables. Se mantiene como leve el error de la clase de bien inmueble (que he indicado finalmente que era Rústica/Urbana riego).

De nuevo intento pasar el STI, comunicando a Catastro la AT. Al rato clico en resultados y veo que me aparecen dos referencias catastrales. Repito, no me aparece una, sino dos referencias catastrales. Vuelvo al momento al PG por si el "absorbente" ha hecho algo raro y descubro que se han informado dos referencias y que una figura como incorporada de origen. Inicial desconcierto tras el que pensamos, porque aquí se suma mi oficiala, que tal vez al absorber el PG a su vez los datos del Catastro, ha tomado los correspondientes a la referencia de rústica que nosotros pensábamos que no existía. Pero, ¡sí que existía! El PG lo ha pasado al IUI y este al STI y de ahí de nuevo al Catastro. ¡Pensábamos que comunicábamos una referencia, pero son dos en realidad las que comunicábamos! El PG lo ha detectado y en consecuencia el STI ha funcionado y ha comunicado el cambio de dos catastros. Sin embargo, cuando el expediente ha estado finalizado, el STI no nos ha dejado solicitar más que la referencia catastral que nosotros indicábamos en la escritura. Entonces me he perdido en otro de esos extraños supuestos que no sé calificar, entender, ni mucho menos resolver. En la SE, sí que hemos podido sacar las dos nuevas certificaciones. Posteriormente me ha pasado en otras escrituras.

03. NOTARIADO Y NUEVAS TECNOLOGÍAS

Por cierto, la compradora era Remedios y el Catastro la tiene como Remedio. No lo ha corregido y le ha mantenido el mismo nombre. Llamativo, pero lógico que el Catastro no se ocupe de subsanar errores en los nombres y apellidos *"del personal"*.

Lo cierto es que sin el STI no nos habríamos dado cuenta y si nos hemos dado cuenta (aunque lo hacía el PG y el IUI, pero yo lo he detectado por el STI) es por haber empleado una hora (de un viernes más allá de las tres de la tarde) en pasar el STI. Ya digo que esto supone una forma de trabajar bien distinta, si se quiere hacer concienzudamente.

26. Los casos más difíciles y que más miedo me dan

Se trata de las AT en las que existe un error en la titularidad y el titular catastral en todo o parte de la parcela catastral no es otorgante de la escritura. En estos casos debemos andar con pies de plomo, pues ese afectado no otorgante, puede perder su titularidad y montarse un lío. Se trata de titularidades ciertas y al mismo tiempo, erróneas, que pueden verse alteradas sin la comparecencia de algún interesado. El típico caso sería el de una catastral que constituye dos registrales, estando en el Catastro como titular el dueño de una de las dos porciones. Si la otra se vende y la AT se comunica a la ligera, el que es titular catastral y real, pero solo en parte, puede verse privado de su titularidad, quejarse y hacernos responsables.

Ayer tuve ese caso. El Catastro estaba bien, pero sobre una de las porciones se disolvía un condominio, continuando el condominio sobre la restante porción. Quedaba entonces un solo titular para una parte y cuatro sobre la otra porción. ¿Que hará Catastro? ¿Es preferible que se queden los cuatro a que quede uno solo? Es por casos como este, que tengo la sensación de que el catálogo tradicional de situaciones catastrales que los PG recogen (*no consta, identificada, incorporada de origen e incorporada y dudosa*) se queda corto. Yo creo que habría que reflejar otro tipo de situaciones y distinguir entre superficie y titularidad, porque de no ser así, uno tiene que lanzarse un poco a ciegas a practicar las AT y no olvidemos que, insisto, existe una responsabilidad que debemos asumir, pero sobre la base de una herramienta que contemple todas las opciones. En estos casos, la opción que se ha de tomar ha de ser siempre la de "Incorporada y dudosa", de manera que el Catastro tenga siempre que intervenir en la AT.

27. Modelos y una enorme escritura de herencia

No pude resistirme (en un ataque de vanidad y cansancio a partes iguales) en decirle a mi oficiala tras repasar una escritura de escritura de aceptación y adjudicación de herencia, en un ataque de vanidad, que: *"esto que hacemos nosotros no lo hace casi nadie"*. Y es que si tras adaptar la descripción de veintitrés fincas en cuanto a tipo de suelo (urbano o rústico o de los dos), clase de cultivo (regadío o seco, almendros u olivos), paraje, nombre de la finca (el antiguo y el nuevo), superficie (de suelo, construidas, útiles y ocupadas) y linderos, tienes que hacer todo lo demás que hacemos por razón del STI y de la coordinación Catastro-Registro, el asunto de preparar una escritura perfecta y que resuelva (o no genere otros nuevos) todos los problemas que puedan estar sobre la mesa, la cosa se puede convertir en un auténtico infierno. Infierno de primer nivel, tras el cual aún quedará pasar minuciosamente el IUI y posteriormente superar el propio STI. Antes de sentarnos mi oficiala y yo a consumir el repaso final de la escritura, ya ha habido unas cuantas reuniones de ella con la viuda e hijos del causante de esta herencia y hasta con el técnico que certifica las mediciones efectuadas.

Los bienes inmuebles quedados al fallecimiento del causante eran veintitrés y teníamos siete situaciones diferentes:

03. NOTARIADO Y NUEVAS TECNOLOGÍAS

1.= Fincas sin datos catastrales.

2.= Fincas que constituían la totalidad de una catastrada (erróneamente a nombre de XX y de herederos del causante) y parte de otra (erróneamente en su totalidad a nombre de XX).

3.= Fincas correctamente catastradas a nombre de herederos del causante (y en algún caso a nombre de XX y de los herederos del causante).

Manifestando, en algún caso, los comparecientes que en la realidad la finca descrita, por estar junto con las fincas registrales XX (nº5) y XX (nº11) descritas anteriormente, física y catastralmente agrupadas, su total superficie de parcela es de XX (XX m2), siendo la superficie total construida de XX (XX m2), con un patio descubierto de XX (XX m2) y una balsa de XX (XX m2), no siendo posible determinar la proporción de metros que corresponde a cada una de ellas en la total diferencia de cabida existente según el catastro y según manifestación de los comparecientes basada en una reciente medición que utilizarán cuando procedan a la actualización de dichas fincas en otro momento posterior. He escrito algo breve sobre este tipo de situaciones en la sección "Pequeños modelos" de mi blog.

4.= Fincas registrales que se constituían por varias catastrales (catastradas a nombre de herederos del causante).

5.= Fincas registrales que constituían parte de una catastral (erróneamente a nombre de XX y herederos del causante).

6.= Fincas registrales que constituían el resto de una catastral (erróneamente a nombre de XX y herederos del causante).

Y 7.= Fincas urbanas catastradas a nombre de herederos del causante, cuyo suelo rústico constituye parte de una catastral y la totalidad de otra (catastradas a nombre de herederos del causante).

Tras proceder a describir detalladamente su situación catastral, corresponde incluir los párrafos relativos (ya citados en este trabajo) al STI explicando lo que se va a proceder a hacer tras el otorgamiento de la escritura y hasta el momento de la entrega de la copia y, según mi costumbre, a hacer mención a la *"Coordinación de Catastro y Registro en cuanto a las fincas objeto de la escritura"*, cuestión que tengo tratada en mi blog bajo el título *"Coordinación de Catastro y Registro: Versión 3.0"*. Estoy pendiente de revisar ese trabajo al que remito al lector, tras haber comentado el asunto con mi actual Registrador, Carlos Jover Pérez, al que doy las gracias por su ayuda.

28. Una catastral está a nombre de los hijos de una señora que es la verdadera propietaria

No sé da por buena la superficie que en Catastro es inferior a la del título y el Registro. Al hacer la Comunicación, el STI me dice que hay un error en el tracto. Así es: no vende quien en Catastro es el titular, pero yo he comprobado la titularidad y por eso (en este caso y por primera vez) opto por Comunicar y Subsana y se causa CD. No lo esperaba, esperaba una CI como en algún otro caso. Parece que, si el Notario responde, el STI hace su trabajo y cambia la titularidad. Tal vez en algún otro supuesto anterior, hubiera podido generar CD, si hubiera optado por el Comunicar y Subsana. Tal vez el programa, sus versiones, vayan mejorando y por eso te sorprenden las soluciones diferentes a casos anteriores aparentemente iguales. Pienso que no estaría de más, si hay cambios relevantes que nos afectan a los usuarios, que se nos informara para solventar algunos quebraderos de cabeza que sin duda estaremos teniendo por esta causa.

03. NOTARIADO Y NUEVAS TECNOLOGÍAS

29. Agrupación con arreglo a Catastro

No era MF, en ningún caso, una declaración de obra ni por antigüedad, ni con arreglo a proyecto y licencia y no lo es una agrupación con arreglo a Catastro. Es lógico puesto que no hay nada que modificar en estos casos: el Catastro está perfecto. Siendo así debería de permitirse informar que se hace con arreglo a Catastro y así en el Catastro se sabría que se ha adecuado el título, la escritura, y el Catastro. Se sabría que está todo coordinado, cosa que ahora no se puede hacer, con lo que Catastro no es informado de esa situación y no se “despreocupa” de esta finca que ya está perfecta, causando el expediente baja en el listado de MF pendientes de hacer.

A pesar de todo, he trasteado un poco por la MF e insisto en que sin GML y CSV, no hay nada que hacer, así que no puedo prosperar mucho más, aunque he clicado en otros botones como el de “Asignar técnico” o el de “Informar referencias” a ver si conseguía algún efecto y me enteraba de alguna cosa más. No ha sido así, aunque viene bien hacer estos intentos.

30. ¿Los gastos de una escritura con STI son los mismos que sin STI?

Me centraré en el coste que genera el caso de la AT derivada de una compraventa de una sola finca. El uso del STI comporta un gasto que es el del envío de la copia simple electrónica al Catastro. Sea la escritura muy larga o muy corta, el coste es de 1 Euro más IVA (es decir, 1,21 Euros). Este coste se satisface por el Notario que lo repercute a su cliente. Además, el uso del STI, puede comportar un segundo gasto: el coste de la obtención de certificaciones catastrales Descriptivas y Gráficas. Si la AT termina positivamente, si causa CD, el Catastro cambia de titular y ha de entregarse nueva Descriptiva y Gráfica a los nuevos titulares. Cada una tiene un coste de 1 Euro con IVA, si se solicitan a través de SIGNO. Si se solicitan a través de la SE del Catastro no tienen coste, pero yo las pido por SIGNO porque por ese pequeño coste, me quedan asociadas al Expediente Electrónico con las ventajas que ello representa tanto para la mecánica de la notaría, como para mis clientes a los que puedo efectuar consultas y trámites con mayor facilidad al quedar asociada cada finca a cada escritura y a cada cliente. Si el coste fuera otro, me lo repensaría, pero con este coste, lo tengo completamente claro.

Con el modelo que utilizo en mis escrituras, yo no incorporo más que unos pocos párrafos. No incorporo diligencias, ni notas, ni nuevas certificaciones, así que la escritura no se alarga y no se encarece (aunque haya quien pueda preferir, por las razones que sean, otra opción), excepto en cuanto a lo que sería el importe que como gestión extra arancelaria aplico a cada una de las certificaciones catastrales que solicito y obtengo a petición de mis clientes. Ese es el único coste (y beneficio para el Notario) por el uso de una aplicación sumamente trabajosa para las notarías (tanto que algunos incluso piensan que nos han encajado un gol por toda la escuadra). Evidentemente, una escritura con muchas fincas, como puede ser una herencia, puede resultar más rentable, aunque también comporte mucho más trabajo para la notaría y muchas menos gestiones a realizar para nuestros clientes en el complicado mundo catastral.

Cuando las AT no producen CD, no generan más gasto al cliente que el derivado del envío de copia, aunque no veo injusto cobrar algún importe por la gestión infructuosa.

31. La influencia del sistema de Ficha Notarial en el STI

Algunas Comunidades Autónomas como la de la Región de Murcia, utiliza este sistema que es obligatorio para los Notarios del Colegio de Murcia en ciertos casos y obligatorio para los Notarios del resto de España en esos mismos casos, pero solo si queremos hacer gestión de la escritura y liquidar los impuestos. El caso es que para tener cumplimentada la ficha de una escritura y poder liquidarla, pasé el IUI

03. NOTARIADO Y NUEVAS TECNOLOGÍAS

y cuando fui a pasar el STI y comunicar la AT, no pude por uno de esos círculos viciosos que supone que la escritura exige cumplimentar ficha, aunque el supuesto no la admita.

Sin embargo, un lunes (la escritura se firmó un viernes) cuando voy a pasar el STI me encuentro que al comunicar me aparecen tres defectos graves: el titular que informo (el comprador) es el mismo que le consta al Catastro. Entonces, ¿con las fichas se cambia el Catastro? y si fuera así, ¿de qué sirve el STI, si hay un sistema más sencillo? Otra vez, doy un paso atrás y no me entero de alguna cosa que, en principio, ya tenía clara. Curiosamente en este supuesto murciano, dos días antes de acabar el plazo, ya me estaban advirtiendo de que finalizaba.

32. Consolidación de usufructo y nuda propiedad

Los casos fáciles de AT se resuelven en pocos segundos (sí, segundos, no minutos) cuando uno conoce el aplicativo, pero cuando uno se enfrenta a un caso difícil puede perder un buen rato intentando conseguir la AT, a poder ser sin errores de ninguna clase. En el caso que cuento en este post todo parecía favorable a la AT, pero el STI tiene sus complicaciones y dificultades, porque, como podréis ver, no se encontró la solución para este caso.

Compañera: Consolidación de usufructo por fallecimiento. Dentro de una herencia. ¿Eso se informa o no?

Justito: Entiendo que sí. ¿El Catastro está bien? ¿Consta el usufructo?

Compañera: Sí.

Justito: Y en la misma escritura, ¿los herederos heredan el pleno dominio de las fincas?

Compañera: Son dos hermanos. Solo hay una finca y heredan un 50%, no toda la finca. El padre ya se había muerto y ahora ha muerto la madre. Se extingue el 16.66% del usufructo que lo tenía la madre y heredan el 50% del pleno dominio. Lo he intentado y me da un error grave.

Justito: ¿Cuál? Tal vez sea porque aparenta haber dos transmisiones sucesivas cuando no las hay porque el usufructo "pasa" de la madre a los hijos y los hijos heredan un 50% además del usufructo que consolidan con la nuda propiedad. Si el STI "piensa" que hay dos transmisiones sucesivas, el problema podría ser ese, puesto que, en la segunda transmisión, el titular no sería la madre (que consta en Catastro), sino los hijos (en quienes se ha producido la consolidación).

Compañera: El error es grave y consiste en: "Que ya hay un NIF con nuda propiedad y usufructo".

Justito: Ese error no lo conocía. ¿Has metido el concepto extinción de usufructo en tu PG? Porque si no lo incluyes no podrás dar ese paso.

Compañera: En principio no lo había metido, pero ahora sí, aunque no sé el valor del usufructo.

Justito: Pero la cuantía no te hace falta para esto. La puedes poner luego, cuando la calcules. El problema de las consolidaciones es que, si ha prescrito el impuesto, no tenemos un concepto "sin cuantía" para el IUI, aunque este no es tu caso por lo que me dices (no está de más apuntarlo para que quien corresponda pueda tenerlo en cuenta). Si no está prescrito, tenemos que valorarlo y eso no es tan fácil en algunos casos. Para exportar la escritura desde tu PG, podrías recurrir a un truco: mete un valor cualquiera, pasa el IUI, exporta, valida y coteja. Así podrás hacer el STI, pero no te olvides de descotejar y de volver a

03. NOTARIADO Y NUEVAS TECNOLOGÍAS

repetir el proceso cuando tengas el valor del usufructo.

Compañera: Si no incluyo la consolidación, ¿me dará un error grave?

Justito: Si no la incluyes, como el usufructo consta en Catastro, tendrás errores y probablemente solo habría un SI. Yo, según el error que sea, lo lucho o no lo lucho. Si pienso que estoy haciendo algo mal, vuelvo atrás, pero cuando ya no me quedan más vueltas que darle, comunico a Catastro y me conformo con lo que salga, ya sea CD, CI, SI o Comunicar y Subsananar.

Compañera: Pero ahora que he intentado poner lo del usufructo me hace una cosa rara, ¿o es que les tendría que poner pleno dominio a los hijos porque consolidan? Cada vez que le doy a guardar se pone una cosa distinta en rojo.

Justito: Tal vez tengas que hacerlo como dices. Ahora mismo tienes: 50 en PD madre, 16,66 en UV madre, 16,66 en PD hijo, 8,33 en NP hijo, 16,66 en PD hija y 8,33 en NP hija. Parece que lo que le extraña al sistema es que le digas que un nudo propietario es ahora también usufructuario porque si es nudo propietario y usufructuario, es dueño en pleno dominio de ese porcentaje del 8,33%. Es decir, no estás reflejando bien el cambio y el origen del fallo debe estar en el PG, no en el IUI, ni en el STI. Entonces, ¿cómo se ha de reflejar la consolidación en el programa para que se refleje correctamente en el IUI y en el STI? Por ahí podrían ir los tiros.

Compañera: Sí, tiene pinta de eso. Mañana lo volveré a intentar desde cero. Y si me da error, llamo a Ancert. ¿Para una vez que en Catastro tenían bien reflejados los porcentajes y la clase de derecho!

Justito: Sí, no es habitual que estos casos estén bien. Yo también me plantearé el caso mañana, pero prueba a meter los conceptos en el PG en el orden contrario, es decir, el primero la consolidación y el segundo la herencia, a ver si pudiera ser eso.

Al día siguiente, continuamos con el caso.

Compañera: Nada, lo he cambiado de orden y me da el mismo error, "Existe un NIF con nuda propiedad y usufructo para el mismo bien". ¿Y si pongo solo la adjudicación del 50% entre los dos?

Justito: Pues creo que se quedará el usufructo pendiente.

Compañera: Tiro la toalla, que se lean la escritura. Si se le pudiera decir al Catastro: "mira que con la adjudicación de la herencia del padre y ahora con la de madre, cada hijo es dueño del 50% pleno dominio". ¡Solo es eso! Lo estoy intentando de todas formas y me da siempre error. Si no es una cosa es otra. A ver si en Ancert saben que hay que hacer.

Un rato después...

Compañera: Ancert dice que lo mande así. Que no tienen identificado ese error. Lo voy a comunicar sin más.

Justito: Bueno, al menos a partir de ahora, reconocerán este problema.

Unos días más tarde, el mismo caso es planteado en otro foro notarial.

"Se trata de una herencia en la que la causante era titular del pleno dominio de la mitad indivisa de unas fincas, y del usufructo de la otra mitad indivisa, por herencia de su cónyuge premuerto. La nuda

03. NOTARIADO Y NUEVAS TECNOLOGÍAS

propiedad de esta mitad corresponde al heredero, por el mismo título. Así figura en Catastro. Ahora, al hacer la adjudicación, indico que al hijo heredero se le adjudica la mitad indivisa en pleno dominio y el usufructo de la otra mitad, es decir, los mismos derechos que hasta ahora tiene la madre. Catastro, al validar, me dice que hay error grave, porque "Existe un NIF con nuda propiedad y usufructo para el mismo bien", es decir, que parece que no admite que al nuevo titular se le transmita el usufructo, si ya era titular de la nuda propiedad. ¿Qué se puede hacer en este caso?, ¿indicar únicamente que se transmite la mitad en pleno dominio y dejar colgado el usufructo? ¿Hay alguna manera de que ese usufructo desaparezca o necesariamente en estos casos va a haber un SI y el interesado tendrá que ir con su copia a Catastro? ¿O es que ese usufructo directamente lo elimina el Catastro cuando se le comunica el fallecimiento del titular?" Yo creo que Catastro no eliminará el usufructo, pues podría tratarse de un usufructo ganancial o de un usufructo sucesivo o ser incierto el nudo propietario en quien se consolide, según los casos.

Y unos días después otro caso más: "Hace años unos años se vende la nuda propiedad de una vivienda a un matrimonio y el usufructo a la hija del matrimonio comprador. En Catastro se hizo constar (erróneamente) el 100% del pleno dominio a nombre de los padres. Ahora los padres donan la nuda propiedad a la hija que consolida el pleno dominio. ¿Cómo se debe tratar este caso?"

Para mí, está claro. Se debe comunicar la AT en cuanto a la titularidad de la nuda propiedad. Transmitentes serán los padres y adquirente la hija, que no consta en el Catastro que, desde mi punto de vista y a pesar del error, practicaré una CD pues el Notario responderá del tracto sucesivo porque habrá comprobado el título anterior. Así que, aunque se esté consolidando el pleno dominio, la situación es diferente, pues es una consolidación por donación, no por fallecimiento y además el Catastro está mal con lo que la hipótesis es distinta y su solución también. Tal vez fuera este un supuesto de Comunicar y Subsananar que diera lugar a una CD.

33. Dos registrales y una catastral

Dos registrales constituyen una sola parcela catastral e informo, en consecuencia, la misma referencia para ambas, con la superficie que resulta de la escritura que en conjunto es menor que la catastral, pero sin que pueda repartir la diferencia entre las dos registrales, puesto que no existe medición técnica. Cuando llega el momento de comunicar a Catastro, el STI me da la opción de Comunicar o la de Comunicar y Subsananar. Desde el PG, yo informé de que la referencia catastral común había sido identificada por el Notario, pero Comunicar y Subsananar sin saber la verdadera superficie de cada porción no me convence y no lo hago. He comunicado y se ha causado CI. Es importante tener en cuenta que a veces, la solución no es la misma para supuestos de hecho, aparentemente iguales.

Otro caso: Me encuentro hoy con dos fincas registrales, sótano y planta baja, de un edificio en división horizontal, que constituyen una sola referencia catastral. Sopeso como rellenar las fichas de los inmuebles en mi PG y decido que no puedo señalar la referencia catastral como incorporada de origen puesto que no es el caso (no se trata de una finca registral con un Catastro que se dividiera en dos, no constando la segregación en el Catastro); tampoco la señalaré como incorporada y dudosa porque no tengo dudas de que la catastral es la suma de las dos registrales, metro a metro, además, y porque, si la indico como dudosa, no conseguiré la CD. Solo me queda una alternativa: señalarla como identificada por el Notario.

Supero la exportación, supero la validación y el cotejo y llego al STI. Incorporo la copia, comunico y: "Error (dos) grave: Envío con varias alteraciones sobre el mismo inmueble".

No tengo claro que varias alteraciones sea lo que yo he comunicado (aunque pueda parecerlo). Será lo que el STI interprete, pues solo hay una referencia, aunque esa referencia se refiere a dos inmuebles, es decir, se refiere a parte y parte o parte y resto, si se prefiere ver así. No me consta que hubiera habido

03. NOTARIADO Y NUEVAS TECNOLOGÍAS

una segregación que no haya tenido constancia catastral y me parece lógico que esta segregación tenga lugar ahora puesto que dos son las fincas independientes y dos deben ser sus referencias catastrales, pero entonces, ¿debería haber señalado "Incorporada y dudosa"? Si lo hubiera hecho, ¿en vez de conseguir una CI y un procedimiento que queda en curso, hubiera conseguido un SI?

El caso es que con algún supuesto más en el repertorio de opciones y con alguna pregunta más que el PG permitiera (o alguna observación), creo que sería más sencillo, no digo ya el trámite catastral o la solución del caso, sino que pudiéramos completar las comunicaciones sin tantas dudas (y pérdidas de tiempo) por nuestra parte. Tal vez con la copia el Catastro lo tenga todo claro, pero nosotros, puede que no tanto.

34. Dos catastrales y una registral

Me encuentro hoy casi a punto de culminar el STI de una compraventa que incluye dos fincas, una de las cuales comprende una referencia catastral de rústica y otra de urbana.

Cuando llega el momento de Comunicar o de Comunicar y Subsananar (pues se me da esta opción), el STI me advierte, respecto de la referencia de lo urbano, de que:

- .- *Existe un error de superficie.*
- .- *El domicilio no se corresponde.*
- .- *La clase de inmueble no consta.*

Mi instinto STI me dice que algo no va bien, así que decido volver al PG.

Una vez allí veo que hemos informado de la transmisión de una finca que calificamos como de "Otras edificaciones" citando como referencia catastral "principal" la del terreno y añadiendo la de la obra (la de urbana) como "otras". Una y otra constan como identificadas por el Notario. Además, señalamos como superficie la del suelo, según catastro, y como superficie de elementos comunes (¿qué elementos comunes?, ¿quién ha puesto esto?) la superficie según título y registro, que solo incluye la de una antigua edificación que en la misma escritura vamos a ampliar. No me cuadra nada lo que hemos hecho y decido mantener como referencia principal la del suelo, pero la señalo como rústica secano pues está calificada en la Descriptiva y Gráfica como de "pastos". Inmediatamente la ficha se convierte en la de una rústica (lógico) en la que solo cabe poner la superficie de suelo, optando por poner la superficie catastral, que, aunque no coincida con la registral se ha dado por buena por las partes (lo que no significa que esté bien, sino que simplemente se da por buena). Además, como "Otra referencia", mantengo la de la urbana sin que sea posible (como ocurría antes) poner más datos respecto de la misma. Una vez que termino con los cambios vuelvo a pasar el IUI.

Operación realizada con éxito. Vamos a ver qué pasa en el cotejo y en el STI. Perfecto a la primera. Ninguna objeción.

Tras los cambios efectuados, aparecen dos errores uno para la rústica y otro para la obra (antes eran los tres de la finca rústica). El error de la urbana consiste en que sigue existiendo un error en la validación de la superficie consignada frente a la existente en el Catastro. En realidad, yo pienso que lo que ocurre es que no hemos dicho la superficie, no que esta sea errónea. El error es subsanable. El error de la rústica consiste en que la clase de bien inmueble recibida no es correcta. El error es leve. Ha desaparecido lo de "*el domicilio no se corresponde*" y lo de que "*la clase de inmueble no consta*".

03. NOTARIADO Y NUEVAS TECNOLOGÍAS

Llegados a este punto puedo Comunicar o Comunicar y Subsanan. No me atrevo a subsanar nada, así que simplemente comunico. Me quedo con la duda, pero sin tenerlo claro, lo que sí tengo claro es que no hay que arriesgarse a subsanar. El resultado es una CD de la urbana y una CI de la rústica. Yo hubiera apostado justo, por lo contrario.

En breve tendremos la nueva Descriptiva y Gráfica de una (la CD). La de la otra tardará algo más y sigo teniendo la duda de si en las CI el procedimiento sigue en curso hasta que se convierte en CD o si finaliza y ya no se produce ningún cambio.

De nuevo se confirma que hay que ser minucioso y revisar los errores por si alguno pudiera evitarse.

35. El domicilio de los no residentes en España

¿A un extranjero no residente que dirección le ponen en el Catastro tras el uso del servicio (STI)? Ayer tuve una compraventa de dos registrales con tres referencias catastrales y al obtener (al finalizar el expediente) una de las Descriptivas y Gráficas vía SE y otra vía STI (no podía conseguir las dos por el STI puesto que una de urbana estaba incluida como "Otra" y "las otras" no se pueden conseguir por esta vía), observo que se ha indicado como domicilio de los extranjeros no residentes que adquirirían las fincas, el siguiente:

"Domicilio no disponible"

No han puesto ni el domicilio del extranjero, ni el del representante fiscal que nombraban, ni el domicilio para notificaciones y requerimientos que también indicaban. Queda claro, a mi entender, que el Catastro pone como domicilio en estos casos uno del que ya dispone, no uno de los que puedan derivarse de la escritura y que, como en este caso no dispone de ninguno, pues pone *"domicilio no disponible"*.

Duda resuelta, aunque ahora me pregunto ¿y cuál pone? Pues solo se me ocurre que ponga el que pueda constar en Hacienda o el que proporcionaron los extranjeros al solicitar el NIE, que podrían estar en manos del Catastro. Estos Señores tenían NIE, pero no se les ha puesto ese (ninguno, en realidad), con lo que me inclino por la primera opción y por considerar que alguien tendrá que dar a estos compradores de alta en Hacienda, pues no parecer estar controlados por el fisco hasta el momento.

Otra cosa es en qué lugar (en que domicilio) les practicarán el Catastro las notificaciones que se derivan del procedimiento (que las hay, aunque haya CD). Me inclino a pensar que las notificaciones quedarán supeditadas al alta en Hacienda o que las obtendrán de la copia de la escritura o tal vez de la información que resulta del IUI.

Otra opción es que se ponga como domicilio el de la vivienda que los no residentes adquieren y probablemente sea así en el caso de las fincas urbanas y se adopte una solución distinta cuando sea una rústica, puesto que también se me han dado casos en los que el domicilio que ha sido consignado por el Catastro es el del representante fiscal designado en la propia escritura. Para facilitar el tema, creo que hay indicar domicilio en España, si lo hay, en el extranjero y designar representante y domicilio para notificaciones.

36. Transmisiones sucesivas de una vivienda piso

Herencia con liquidación de gananciales y acto seguido, en escritura aparte, una donación.

03. NOTARIADO Y NUEVAS TECNOLOGÍAS

De la primera escritura solo conseguimos un SI porque la vivienda heredada y luego donada estaba a nombre de la donante en el Catastro cuando era ganancial de ella y su esposo. Por esa razón, el STI nos informó de un error grave que causó un SI. Cuando se liquidan los gananciales y se hereda la finca, el STI nos pone la pega de la titularidad puesto que en vez de encontrarnos con 50-50, partimos de un 100% para la viuda. Cuando comunicamos la donación (al día siguiente, para que el STI haga bien la digestión), se causa el cambio, sin tenerse en cuenta que había un SI por la escritura de ayer.

Si lo hubiéramos hecho de seguido ayer, ¿qué hubiera pasado?, ¿hicimos bien o mal? Y si hubiera seguido el criterio de considerar la situación catastral como dudosa y no como identificada por el Notario, ¿qué hubiera pasado al día siguiente?

37. El legado reducido y el STI

Realmente lo de la reducción del legado, no es representativo a efectos del STI, pero me ayudará a recordar más adelante a que supuesto me refería en este caso de un inmueble ganancial a nombre de "Herederos del difunto marido".

Se adjudica en parte a una sobrina y en parte a la viuda. Adjunto copia, le doy a comunicar, no me salen errores y et voila, después el STI se me desdice y me aparecen dos errores graves (*"Envío con varias alteraciones del mismo inmueble"*). Vale, sí, es verdad, pero no me digas primero que sí y luego me saques dos errores que causan finalmente una CI cuando yo esperaba tener una nueva Descriptiva y Gráfica.

38. Expedientes terminados que constan como pendientes

Algunos expedientes modificados en el trámite STI (tras haber validado y cotejado IUI), y que volvieron a requerir validación y cotejo del IUI, vuelven a estar en el STI como pendientes como si no se hubieran hecho. Parece lógico. Lo que no es tan lógico es que otros que estén terminados en el STI y de los que hayas conseguido tu CD y tus Descriptivas y Gráficas, sigan como pendientes. No me ha pasado solo a mí.

39. Parte de catastral, finca en investigación y "Comunicar y Subsanaar"

Me enfrente hoy a una donación con cinco fincas o partes indivisas de fincas. Una está correcta en cuanto a titularidad y presenta una diferencia de superficie, siendo la catastral inferior a la del título y el registro. Los clientes la dan por buena y estimo que tendremos una CD. Además, tenemos una finca registral que es parte de una catastral y que se encuentra "En investigación". El título es de los años sesenta y la otra parte parece ser de un familiar que paga el IBI, aunque no se explican por qué, cuando en el Catastro no es él tampoco el titular (puede que esté pagando la de un vecino que no haya dicho nada al respecto). Esto pinta a SI. Interesa saber que además no existe Certificación Descriptiva y Gráfica. Contamos solo con una Descriptiva (no Gráfica).

Finalmente, las porciones indivisas, las clásicas eras, pozos, balsas o ensanches que tenemos por esta zona, no disponen de datos catastrales. Entiendo que habrá un SI. Acierto con la primera y se genera CD. Me equivoco con las porciones: sin Catastro, no hay STI. Probablemente se me ha pasado por alto en otros casos similares con varias fincas. Pienso que no estaría de más que algo se pudiera hacer en estos supuestos desde la notaría. Y, por último, la que es parte y está en investigación, me da un error "Subsanable" (error en el tracto). No lo pensé, el titular no es el donante pues la finca figura "En investigación".

03. NOTARIADO Y NUEVAS TECNOLOGÍAS

Entonces, ¿comunicamos o comunicamos y subsanamos? La verdad es que si comunicamos y subsanamos creo que vamos a avanzar más en la resolución de este caso, puesto que tal vez se ponga toda la propiedad a nombre del donatario que luego arreglaría el tema con su familiar, dueño del resto. Mejor será esto a que figure "En investigación", ¿no?, aunque no sé si haciéndolo así conseguiré lo que pretendo. Me arriesgo, comunico y subsano. Pocos segundos después me encuentro con que hemos conseguido una CI. Tal vez si hubiera habido Descriptiva y Gráfica hubiéramos conseguido la Directa. Me da la sensación de podemos haber salvado el SI y que en unos días esto puede presentar mucha mejor pinta que hasta ahora (y que en los últimos 50 años).

Además, parece que de momento con nuestros datos y el STI no es posible conseguir la Gráfica en los supuestos en que no existía al tiempo del otorgamiento por la simple razón de haber utilizado el sistema.

40. ¿A dudar se ha dicho?

Ayer mismo tuve una herencia con liquidación de gananciales que incluía cinco registrales (de dos de ellas solo se inventariaba una mitad indivisa) y seis catastrales (una rústica también tenía referencia de urbana).

Había un montón de inconvenientes, sobre todo en materia de titularidad, pero también de superficie. ¿Sabéis cuántas CD conseguí? Ni una y eso que una vez pasado el IUI por el oficial que había hecho la escritura, tuve que reenviarlo dos veces más porque había algunos datos informados que no me convencían e hice la comunicación con mal sabor de boca porque se veía lo que iba a pasar.

Todo fueron SI y CI, pero lo luché y se dio un paso en favor de mi cliente. SI y CI, insisto, no son un fracaso, son el primer paso que se da desde la notaría (con todo lo bueno que eso tiene) en el proceso de regularización de unas fincas que en algunos casos tenían títulos otorgados antes de que yo naciera. Por supuesto lo de Comunicar y Subsano, si el sistema te ofrece la opción, exige prudencia y, en mi opinión, solo debe utilizarse si se está seguro de lo que se hace.

41. ¿Dudar significa liberarse del STI?

El STI no puede suponer que de entrada nos blindemos poniendo en duda aquello sobre lo que antes no dudábamos. Los criterios en nuestros PG, en la exportación y cotejo del IUI y, antes de todo, en la preparación de las escrituras han de ser los mismos. Será la evolución en el uso de la herramienta lo que nos haga cambiar la forma de trabajar, que, insisto, no puede cambiarse de antemano, porque el expediente STI de la escritura que lo conlleve no desaparece porque tengamos dudas. Desaparecerá cuando lo cumplimentemos y su resultado puede estar condicionado por nuestras dudas. A menos dudas, menos errores y viceversa, aunque por supuesto hay que estar seguro, insisto, de lo que se hace.

42. Dudar en equipo

Con esta nueva herramienta los Notarios también nos podemos permitir las *dudas fundadas*. Cuando las tengamos, según la organización de cada oficina, hay que comunicar criterio al jefe (nosotros los Notarios somos los responsables) o el jefe tiene que comunicar su criterio a la gente.

Al terminar una firma, el oficial encargado del IUI (que por razones de ocupación no es siempre el que ha hecho la escritura), recibe (en el organigrama de mi oficina) mis instrucciones: *"En este caso tenemos una identificada, el resto son dudosas. Así que dile a Pili que facture y cuando pases el IUI me*

03. NOTARIADO Y NUEVAS TECNOLOGÍAS

avisas para que yo me vaya al cotejo y validación y luego al STI". Al rato me han informado de que la factura estaba hecha y el IUI pendiente de validar y cotejar (validar es más importante, si cabe, que lo era hasta ahora). Esperaba una CD y el resto CI o SI.

El STI se pone a pensar y poco después informa: Una CD, 2 CI y 2 SI. Sí pero no la CD que yo esperaba que finalmente ha sido CI. Por contra, una CI, ha sido finalmente CD.

¿Por qué? Pues porque pensábamos que el Catastro estaba bien, pero en realidad no lo estaba. Error nuestro. He pedido la matriz he mirado y he remirado y por fin me he dicho: *"Ah, ya sé lo que pasaba"*. Se trataba de una herencia y la finca estaba a nombre de "Herederos del difunto", pero en realidad no era de los herederos del difunto en su totalidad. Era solo al 50% en nuda propiedad y al 50% en usufructo vitalicio (fue ganancial y se adjudicó así en la herencia de la esposa). Por eso se ha ido al garete la CD.

Dudar en equipo y revisar es fundamental.

43. Mi opinión tras siete meses de uso del STI

Me atrevería a proponer a aquellos que comiencen a enfrentarse al STI, que tengan paciencia y que vayan progresivamente aumentando la dificultad de los casos que comuniquen, puesto que empezar con los supuestos más difíciles sin el conocimiento suficientemente de la herramienta, puede causar desaguisados que nos harán pasar un mal rato (a nosotros y a nuestros clientes). Que no se olvide que el STI, una vez que hayamos clicado en el botón "Comunicar a Catastro", ya no tiene marcha atrás. Me han llegado noticias de un compañero que por lo visto ha podido rectificar una comunicación errónea, pero diría que eso no es posible por el momento y que por ello es mejor dejar para más adelante los supuestos menos sencillos. Solo es cuestión de tiempo. Es cosa de unas semanas (de tres meses en mi caso) tener prácticamente dominado el aplicativo. Así que, ¿qué prisa hay si el STI ha llegado para quedarse entre nosotros?

Hace unos días tuve un caso que me costó lo suyo resolver. Después de un rato lidiando con el IUI y el STI, descubrí que había un error en la determinación de los derechos y porcentajes de cada sujeto que lo arrastrábamos desde el PG y además (y esto no me cuadra porque entonces el IUI no debería haberse podido exportar) campos sin rellenar a efectos del STI. Una vez que hemos arreglado el error en el PG, hemos exportado de nuevo, cotejado y vuelto de nuevo al STI. Lo curioso, insisto, es que (con la información teóricamente completa) aún haya habido campos sin completar. Una vez completados, el asunto ha quedado resuelto.

Hay que seguir actuando igual en la preparación de las escrituras, en el PG, en la exportación del IUI, en la validación y en el cotejo. Cuando estemos en el STI y veamos los errores, ya nos plantearemos si podemos hacer algo mejor o de manera distinta.

Hay que empezar con los casos fáciles e ir pasando progresivamente a los difíciles. Yo tardé cuatro meses en consumir ese proceso y aún no he dejado la herramienta en manos de mi personal. Con los días podremos ir incrementando la dificultad y resolviendo más situaciones, sin recurrir, a la mínima incidencia, a señalar la casilla de "Incorporada y dudosa", puesto que, además, vuelvo a insistir, no nos liberaremos con ello del STI, sino que podemos (incluso) generar más errores (evitables e innecesarios).

En esa evolución, la mecánica de la notaría se irá adaptando a las exigencias de un procedimiento nuevo, pues hay que tomar decisiones sobre lo que decimos en la escritura y sobre cómo lo decimos o sobre si lo hacemos también vía diligencias y documentos unidos, o si optamos por no decir nada más que es como yo he decidido hacerlo (recordemos el "con la copia" o "en la copia"). Esa evolución puede influir en la facturación, en el día en que se pasará el IUI (el del otorgamiento a ser posible) y en otros detalles

03. NOTARIADO Y NUEVAS TECNOLOGÍAS

que pueden pasar a ejecutarse de manera completamente distinta a como lo hacíamos hasta ahora. No veo que el STI pueda estar en manos de los copistas, auxiliares o de los encargados del IUI que no están familiarizados con la herramienta y que no han preparado la escritura, al menos sin la debida formación en la materia. No caben las improvisaciones.

Adaptados en nuestra mecánica y expertizados, será cuando podamos afrontar todo tipo de casos y hacer útil y rentable la herramienta que es una herramienta que otorga, otra vez, más valor añadido a nuestra función pues nuestros clientes se irán con sus nuevos Catastros debajo del brazo. Si nos acogemos a las dudas de manera excesiva no habremos conseguido todo lo que el STI es capaz (y estamos empezando este camino) de conseguir. Aquello de que *“es que el Catastro está muy mal”*, puede empezar a dejar de ser una excusa.

Insisto, recurrir en cualquier caso de problemas de titularidad, de tipo de inmuebles o de superficies, por decir algunas cosas, al “Incorporada y dudosa”, no es la solución. Estamos a tiempo de aprender a usar el STI de otro modo. Por supuesto, pasarán meses (siete en mi caso) y continuarán vuestras dudas.

44. Mejoras para el STI

Con ánimo constructivo, se me ocurren estas de momento:

.- Cambiar el nombre a la aplicación. Lo de STI no es intuitivo de lo que esta herramienta viene a facilitar y solucionar a notariás y usuarios notariales (y al Catastro, claro). No sé si estamos a tiempo, puesto que además ya nos acostumbrado a hablar del STI. ¿Qué tal Servicio de Tramitación Catastral (STC)?

.- Fichas en los PG y posteriormente en IUI y STI con, exactamente, las mismas casillas que contiene una Descriptiva o una Descriptiva y Gráfica, con posibilidad de indicar las discrepancias existentes.

.- Mayor catálogo de situaciones: No basta identificada por el Notario, identificada y dudosa, de origen y no consta (además esto de “no consta” no puede suponer ignorancia de la situación en el Catastro y algo habría que hacer al respecto).

.- Mayor variedad de opciones: Finca que es parte, finca que es otra parte y sumada a la otra la totalidad de una catastral. Dos registrales y una catastral. Dos catastrales y una registral. Finca ganancial. Finca procedente de los gananciales, etc.

.- Listado de posibles errores y explicaciones de los mismos. Estaría bien que se pudieran imprimir los errores y que los motivos de los errores se explicaran más extensamente. Cuando hablamos de una escritura de muchas referencias catastrales, uno se vuelve loco regresando del STI al IUI y de este al PG. Una impresión de los errores facilitaría el proceso, porque cuando los errores aparecen, no hay que conformarse, hay que lucharlos, volver atrás y ver si han surgido por causa de nuestros propios errores. El STI debería ser más intuitivo.

Espero que este particular Manual os sea útil. Pronto habrá más material con lo relativo a las MF que podréis seguir en la pestaña STI de mi blog “Justito El Notario”.

Miguel Prieto Escudero. Notario de Pinoso (Alicante)

10 de marzo de 2018.

www.justitonotario.es ■

La RDGRN de 17 de julio de 2017 y el traslado a papel de copias electrónicas.

José Carmelo Llopis Benlloch. Notario de Ayora (Valencia)

Hace relativamente poco tiempo que tratamos en este blog por última vez la cuestión del traslado a papel de las copias autorizadas electrónicas remitidas entre notarios, y la verdad, parecía una cuestión relativamente pacífica... hasta la llegada de la Resolución de 17 de julio de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, que ha supuesto una innecesaria, errónea y rebuscada forma de mantener el Reglamento Notarial anclado en el año 2007, o antes.

De hecho, **la falta de conflictividad real de la materia estaba tan clara**, que la forma de operar ha sido abrumadoramente admitida por notarios y registradores sin problemas hasta la fecha, lo cual implicaba la innecesidad de estudiar con una gran profundidad, más allá de por un ejercicio teórico, dicha situación... hasta que llega esta Resolución y hace que tengamos que ponernos a descender al detalle de la normativa, e incluso alterar o modificar algunas de las conclusiones que dábamos por sentadas en la materia.

Resumen breve de la situación

Pero antes de comenzar con el análisis de la Resolución, quizás sea necesario sentar tres simples premisas que ya apunté en el post que enlazo al comienzo:

1. El Reglamento Notarial **no contiene disposición expresa ni permitiendo ni prohibiendo** la posibilidad de que el traslado a papel de la copia autorizada electrónica se realice para entregarla al interesado y que este traslado pueda utilizarse para el tráfico jurídico general.

2. Por tanto, es **absolutamente necesario acudir a la interpretación de la normativa**.

3. **Esa interpretación nos plantea dos posibilidades**: una opción es entender que el Notario únicamente puede trasladar a papel la copia en relación a otra escritura que el mismo Notario va a autorizar, de modo que la copia trasladada a papel no puede circular en el tráfico, siendo esta opción la basada principalmente en la interpretación literal de la norma. **La otra opción** es entender que en el momento en que se trasladaba a papel, esa copia tenía entidad propia y podía ser objeto de circulación en el tráfico sin ningún impedimento, basada en la finalidad actual de la norma hoy en día, o lo que es lo mismo: la realidad social del tiempo en que debe ser aplicada.

Finalizaba el post con las reflexiones siguientes: primero, si se admite para las copias autorizadas también debería poder hacerse extensivo a otros documentos notariales, como los testimonios de legitimación de firma; y segundo, que debemos valorar si un traslado a papel es la forma en la que queremos que circulen y se cotejen las copias electrónicas de documentos notariales.

Pero esos dos puntos ya merecerán entradas separadas y desarrolladas en el blog, pues es indudable que sería utilísimo disponer de un sistema de remisión electrónico seguro de otros documentos notariales como los testimonios de legitimación de firma. Del mismo, también es indudable que, como ocurre en tantos otros aspectos, el Reglamento Notarial necesita una puesta al día en el modo en que circulan y se cotejan las copias autorizadas electrónicas, especialmente cuando afectan a personas o funcionarios no reconocidos como destinatarios en la normativa.

04. PRÁCTICA NOTARIAL

Y entonces llega la Dirección General de los Registros y del Notariado...

Como si fuera premonitorio dicho post, al poquísimo tiempo resulta publicada la mencionada **Resolución de 17 de julio de 2017**, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, que trata precisamente este mismo asunto.

Concretamente, resuelve sobre una calificación negativa basada en que el notario había utilizado, para formarse su juicio de suficiencia sobre la representación, la exhibición de un traslado a papel de una copia autorizada electrónica remitido a otro notario distinto, basada en dos cuestiones: que la reseña era incompleta, pues no se había hecho constar la finalidad de la expedición de la copia y el nombre del notario receptor de la misma, lo que imposibilitaba la calificación registral, y que un traslado a papel de una copia electrónica enviada a otro notario no tenía la consideración de copia autorizada.

El razonamiento de la Dirección General, que no admite el recurso y confirma la calificación, **enlaza directamente con la primera de las opciones** que expuse en mi post, derivada de la interpretación literal del Reglamento Notarial, si bien **por un camino incorrecto**, y además con cierta incoherencia entre el razonamiento principal y el final.

La interpretación literal de la norma como única salida

Comenzando, como debe ser, por el principio, siempre que hay que acudir a la interpretación de la norma, ésta debe ser acorde a lo dispuesto en el **artículo 3 del Código Civil**, de modo que habrá que estar al sentido propio de las palabras en que está redactada la norma, a la relación de la norma con el contexto, a sus antecedentes históricos y legislativos y a la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente a su espíritu y finalidad.

Llama poderosamente la atención que entre las normas que utiliza para resolver, mencione la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, pero **únicamente para referirse al de sobra conocido artículo 98**, sin mencionar algunos importantes artículos de dicha normativa como el artículo 110 o el 113, que tienen rango jerárquico normativo de Ley y que solo en parte han sido adoptados por el Reglamento Notarial.

Es también llamativo que la Dirección General se centre en el Reglamento Notarial, norma importantísima pero subordinada jerárquicamente a la Ley 24/2001 y a la Ley Orgánica del Notariado, y que contiene un desarrollo incompleto de la normativa con rango de ley.

También llama la atención que emplee la literalidad de las normas como medio principal y exclusivo para resolver, pues **la literalidad solo debe ser empleada como medio único por el intérprete** cuando nos encontramos ante un supuesto de "in claris non fit interpretatio", lo que niega la propia Dirección General en lo único que acierta de su razonamiento cuando declara que la cuestión es interpretable al decir que "la regulación legal no termina de aclarar la cuestión esencial que se plantea en este expediente...".

Las ¿dos? cuestiones que trata la Dirección General de los Registros y del Notariado

Dice la Dirección General que **el análisis de la cuestión debe hacerse por partida doble**: por un lado, el relativo a la doctrina en materia de calificación registral de la **congruencia del juicio de suficiencia** (dicho de otro modo: volvemos a la cuestión de la calificación de los poderes... y de ahí la referencia al artículo 98 de la Ley de 2001) y por otro a la regulación sobre las copias autorizadas electrónicas y su **traslado a papel**, concretamente "...si el traslado a papel de la copia autorizada llevado a cabo por el notario de destino puede

04. PRÁCTICA NOTARIAL

ser utilizada exclusivamente por este o, por el contrario, es un documento susceptible de ser utilizado en el tráfico jurídico a modo de testimonio de copia autorizada”.

Un notario distinto del receptor sí puede utilizar la copia electrónica

Comienza la Dirección General por remitirse al artículo 17 bis, números 3 a 6 de la Ley del Notariado, con un grave defecto: aunque el artículo 17 bis 3 deja claro que las copias autorizadas de las matrices podrán expedirse y remitirse electrónicamente por el notario autorizante de la matriz **o por quien le sustituya legalmente**, en su fundamentación **la Dirección General obvia la mención al sustituto** cuando dice “... *las copias autorizadas electrónicas sólo pueden librarse por el notario autorizante...*”.

Este punto parece irrelevante, pero es importante en otros razonamientos que luego veremos, pues igual que el notario sustituto legal (entendemos que también el sucesor en el protocolo, de darse el caso) puede expedir y remitir copia, el notario sustituto legal (y del mismo modo el sucesor en el protocolo, de darse el caso) podrá también ser destinatario de una copia electrónica, ya sea ésta expedida y remitida nominativamente a aquél, o ya sea ésta remitida al notario titular, habiendo sobrevenido causa de sustitución que el remitente de la copia desconozca.

Esto quiere decir que ya tenemos un primer caso, no recogido en la literalidad de la norma, en que **un notario que no es quién aparece como destinatario de la misma, puede utilizarla del mismo modo que el titular al que le ha sido remitida**, incluso para su traslado a papel, aunque el artículo 17 bis no lo mencione expresamente.

Cualquier interpretación contraria supone desconocer no sólo la normativa de sustituciones y sucesiones en las notarías, sino también **atacar frontalmente el principio de neutralidad tecnológica e incluso de interoperabilidad que debe imperar al acercarnos al derecho digital**: si yo sustituyo legalmente a un compañero ¿puedo utilizar las copias autorizadas en soporte papel que le han sido remitidas por correo ordinario o que le han sido entregadas en la notaría, pero no puedo utilizar las copias autorizadas electrónicas que le han sido remitidas telemáticamente? No parece que esto tenga mucho sentido.

El valor del traslado a papel de la copia electrónica

Continúa la Dirección General diciendo que “*También resulta que únicamente el traslado a papel de la copia autorizada llevado a cabo por el notario de destino tiene el valor previsto para los documentos notariales en contraposición a los traslados a papel hechos por otros funcionarios que agotan su valor y efectos en el expediente para el que han sido remitidos. En el primer caso el documento tendrá el carácter de notarial mientras que, en el segundo, el documento sólo tendrá carácter público en el ámbito del procedimiento jurisdiccional o administrativo que ampara su envío telemático*”.

Está la Dirección General claramente diciendo que el traslado a papel que hace el notario de destino (con la salvedad vista en el punto anterior), **no agota su valor y efectos en el expediente para el que han sido remitidos**, por lo que no cabe duda alguna de que afirma que el valor del traslado a papel no depende del expediente (en nomenclatura notarial posterior a la introducción de los “expedientes notariales”), sino que su valor se mantiene con independencia y más allá del mismo, y de ahí la diferencia con el traslado a papel que hacen otros funcionarios.

¿Y cuál es ese valor que no agota? Pues indudablemente el que dice el artículo 17 bis 4: **ser una verdadera copia autorizada**, pues el traslado a papel permite conservar “*la autenticidad y garantía notarial*”, siendo la autenticidad la que se deriva del hecho de ser auténtico el documento del que deriva el traslado, y

que permite de manera indudable que se cumpla con el artículo 98 de la Ley 24/2001, ya que éste pide que *“en los instrumentos públicos otorgados por representantes o apoderados, el Notario autorizante insertará una reseña identificativa del documento auténtico que se le haya aportado para acreditar la representación alegada (...) la reseña por el Notario de los datos identificativos del documento auténtico y su valoración de la suficiencia de las facultades representativas harán fe suficiente, por sí solas, de la representación acreditada, bajo responsabilidad del Notario”*.

Como vemos, **en ambos casos el artículo 98 habla de documentos auténticos**, y el traslado a papel permite conservar esa autenticidad por disposición legal, de manera expresa y clara. Recordemos además, que el traslado permite conservar la autenticidad del documento público que ha quedado reproducido fielmente en la copia, por lo que la reseña incluso no es del traslado, **sino del propio documento público cuya copia autorizada ha sido trasladada a papel**. Y es que las facultades del apoderado no se derivan del traslado, sino del documento que contiene el apoderamiento.

De nuevo, hay que **apelar al principio de neutralidad tecnológica**, tanto en materia de forma como de valor, porque también el mismo artículo 17 bis 1 lo dice claramente y sin resquicio a la interpretación: *“los instrumentos públicos a que se refiere el artículo 17 de esta Ley, no perderán dicho carácter por el sólo hecho de estar redactados en soporte electrónico ...”*, siendo esos instrumentos públicos según el artículo 17 las escrituras matrices, las pólizas, las actas, los testimonios, legitimaciones y legalizaciones... **y las copias**. Por eso no parece admisible que la Dirección General diga que *“así resulta de la propia legislación notarial que reserva el carácter de copia autorizada exclusivamente a las expedidas por el notario autorizante ya sea en papel o en formato electrónico”*.

Así resulta indudablemente también del artículo 17 bis 5, cuando dice que *“las copias electrónicas se entenderán siempre expedidas por el notario autorizante del documento matriz y no perderán su carácter, valor y efectos por el hecho de que su traslado a papel lo realice el notario al que se le hubiese enviado, el cual signará, firmará y rubricará el documento haciendo constar su carácter y procedencia”*. Lógicamente, **el valor y efectos que no pierden es el de copia autorizada** expedida por el notario autorizante, que es de lo que se ocupa el párrafo citado. En ningún momento y desde ningún punto de vista legal, traspasar a papel una copia autorizada supone mutar el valor de copia autorizada a testimonio.

Pero la clave real de la Resolución es otra, ya que es **la consideración por la Dirección General del traslado a papel como un testimonio de una copia autorizada**, admitiendo esta afirmación al decir que *“este traslado a papel (...) no es una copia autorizada y, en consecuencia, no está destinado a servir de título en el tráfico jurídico sino a otras finalidades como puede ser la de guardar memoria de la existencia de la matriz”*.

Desconozco qué lleva a la Dirección General a afirmar tan categóricamente que el traslado a papel, por el hecho de ser tal, no puede circular en el tráfico, sobre lo que luego volveré, pero **me desconcierta todavía más porque configura como finalidad del traslado la de guardar memoria de una matriz**, ya que la única memoria de una matriz es la propia matriz, custodiada por el notario autorizante o su sucesor en el protocolo. Por otro lado, existe una comunicación electrónica accesible en todo momento que hace innecesaria que esa memoria se guarde manera analógica en papel y además la propia normativa ve el traslado como voluntario y optativo para el notario de destino.

De considerar esta idea como correcta, lógicamente no cabe hablar de que un testimonio de copia autorizada, sea electrónica o en papel, sirva de base a cualquier notario para formar el juicio de suficiencia de la representación, pues está claro y es indiscutible que un testimonio por exhibición de una copia autorizada no es ni tiene el valor ni efectos del documento que reproduce, aunque éste sea una copia autorizada.

De hecho, la Dirección General reitera en varias ocasiones que la base de su decisión es que dicho traslado a papel no es copia autorizada, centrándose en ese concepto para denegar su validez cuando por

04. PRÁCTICA NOTARIAL

ejemplo dice que *“dicho traslado a papel carece de la condición de copia autorizada y, en consecuencia, y de conformidad con la continua doctrina al respecto de esta Dirección General de los Registros y del Notariado no puede servir de base al juicio notarial de suficiencia”*, lo que lleva de manera directa a negar la mayor y decir que *“no puede entenderse cumplimentado el inciso inicial del artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, porque la reseña no se ha llevado a cabo en base a la exhibición de una copia autorizada”*.

Esto es lo que yo creo que no es correcto, pues **si se considera directamente y a todos los efectos que el traslado a papel es un testimonio** de la copia autorizada electrónica, lo sería tanto para el notario receptor de ésta como para otros notarios, y **llegaríamos a la ilógica conclusión** de que el Reglamento Notarial permite al notario receptor de copia autorizada quebrar dicho principio y juzgar la suficiencia en base a un testimonio que él mismo expide de una copia electrónica que le es remitida, siempre que emplee el traslado a papel y no cuando se basa directamente en la copia electrónica.

Creo que **ni eso es lo que quiere el Reglamento Notarial ni se ampara dicho razonamiento en una lectura literal ni teleológica del mismo**, pues el juicio de suficiencia el notario lo hace directamente en relación al contenido de la matriz plasmada en la copia autorizada que él mismo ha recibido, con independencia del modo en que proceda dentro de los previstos por el artículo 224 del Reglamento Notarial. Luego es la escritura pública, que conoce por medio de la copia autorizada recibida la que utiliza el notario para formarse el convencimiento de la suficiencia, y no el traslado, o lo que es lo mismo, **el traslado a papel, por tanto, es anecdótico en relación a la suficiencia** de las facultades.

¿Pero es el traslado a papel un testimonio o no lo es?

Pues como poco, es discutible. **Si fuera un testimonio, lo sería por exhibición**, y estaría incluido dentro del artículo 251 del Reglamento Notarial, **no dándose ninguna de las circunstancias del mismo**, pues: primero, dicho documento no le es exhibido al notario, sino que éste lo recibe mediante un procedimiento telemático reglamentario; segundo, no el es exhibido por el particular, sino que es remitido por el propio notario autorizante del documento; tercero, es dudoso que sea un “documento original” y por supuesto no es un supuesto de dar fe de la coincidencia de soporte gráfico; y cuarto, ni el interesado ni el notario remitente quieren bajo ningún concepto que el efecto que produzca sea el de un testimonio sino el que marca la Ley, que es el de copia autorizada, por lo que sí implica el juicio del notario sobre la autenticidad o autoría del documento. **Esto es aplicable incluso en caso de que se exhiba un traslado en papel**, pues como dijimos, el valor del traslado a papel es exactamente el mismo que el del documento auténtico trasladado a papel.

De hecho, y pese a la dicción del artículo 253, el artículo 224.4 y el 264 del Reglamento al regular la sección primera del libro indicador, excluyen de su contenido propio expresamente el traslado a papel de una copia electrónica haya quedado incorporado a una escritura o acta matriz, debiendo indicar únicamente la fecha de traslado y la identidad del notario que expide la copia autorizada electrónica. **En ninguno de esos artículos se configura el traslado a papel de manera clara como un testimonio**, y sus prescripciones sólo tienen por objeto dejar una constancia, mayor o menor, en el libro indicador, respecto de una actuación reglamentaria que hace potestativamente el notario.

Por tanto, si el propio Reglamento Notarial no incluye expresamente en el concepto de testimonio los traslados a papel de copias electrónicas es porque **tienen un estatus diferente de un mero testimonio** y una regulación propia, clara, concisa y técnica, incluso desde el punto de vista arancelario y de responsabilidad. Dicho de otro modo: lo que es copia autorizada es la copia electrónica en sí misma, y su traslado a papel solo es una de las formas de empleo de ésta.

Pero es que **tampoco la Ley 24/2001 los configura como testimonios**. El artículo 113.1 dice que *“los*

04. PRÁCTICA NOTARIAL

notarios podrán testimoniar en soporte papel, bajo su fe, las comunicaciones o notificaciones electrónicas recibidas o efectuadas, conforme a la legislación notarial...” dejando claro que **ese concepto en cuestión solo se aplica a las comunicaciones y notificaciones, y no al resto de los actos o documentos** objetivamente incluidos en el artículo 110.1 que separa expresamente los documentos públicos notariales (como las copias autorizadas) de las comunicaciones (como los oficios notariales).

Por tanto, sin duda alguna, **los traslados a papel ni son ni tienen el valor y efectos de un testimonio, sino de una verdadera copia autorizada**, con todas las cautelas, garantías y seguridad jurídica que éstas brindan al tráfico jurídico.

La finalidad y el destinatario son la clave

Lo dicho hasta ahora creo que ya es suficiente para defender que la Resolución parte de una idea equivocada, y le hace llegar, por tanto, a una conclusión errónea, que reitera cuando trata la cuestión de la finalidad y del destinatario.

Dice el artículo 17 bis de la Ley (recordemos, norma con rango legal) que *“las copias electrónicas sólo serán válidas para la concreta finalidad para la que fueron solicitadas, lo que deberá hacerse constar expresamente en cada copia indicando dicha finalidad”*, pero el Reglamento Notarial dice que *“en la expedición de las copias autorizadas electrónicas se hará constar expresamente la finalidad para la que se expide, siendo sólo válidas para dicha finalidad, y su destinatario, debiendo dejarse constancia de estas circunstancias por nota en la matriz”*.

Aquí vemos dos datos importantes: primero, que **la Ley no menciona expresamente la necesidad de hacer constar en la copia la identidad del notario destinatario** (sino por nota en la matriz), únicamente dice en el artículo 17 bis 3 que *“...sólo podrán expedirse para su remisión a otro notario...”*; segundo, y mucho más importante, que **el hecho de la restricción de valor de la copia, de producirse, únicamente lo es respecto de la finalidad** y nunca respecto del destinatario.

Como vemos, la normativa, tanto legal como reglamentaria, atribuye exclusivamente la consecuencia de la validez a la expresión y congruencia con la finalidad, pero **no atribuye dicha consecuencia a la expresión del destinatario**, por lo que mientras la finalidad sea la correcta, el notario destinatario, ya sea de la copia electrónica o del traslado a papel, podrá basar el juicio de suficiencia en el documento recibido.

Por ello, no es aceptable que la Dirección General diga que *“...resulta con absoluta claridad que la copia autorizada electrónica no sólo está limitada, en cuanto a su utilización, por la finalidad para la que ha sido expedida por el notario autorizante y remitente sino que, además, sólo puede ser utilizada de forma válida por el notario a quien se remite, la traslade o no a papel”*. **De hecho, lo que resulta con absoluta claridad es lo contrario**: la limitación, cualquiera que sea ésta, únicamente se puede predicar, en su caso, respecto de la “finalidad” y no respecto del destinatario.

Por supuesto, tampoco es aceptable que afirme la Dirección General que *“esta afirmación es plenamente coherente con la previsión del artículo 17 bis de la Ley del Notariado que al establecer que solo el notario autorizante puede remitir la copia autorizada electrónica está prohibiendo su remisión por otro notario u otra persona y, en consecuencia, su circulación en el tráfico jurídico como documento notarial”*, pues como vimos, y trayendo ahora a colación esa importante reflexión que hacíamos al principio, **no solo el notario autorizante puede remitir la copia**, sino que el silogismo entre esa afirmación y que la circulación al tráfico está restringida carece de todo nexo, causa o explicación: se está atribuyendo una consecuencia carente de fundamentación a un supuesto de hecho que, de por sí, es erróneo. Dicho de otra manera, si ese razonamiento fuera un negocio jurídico, quizás carecería de causa, y si fuera una resolución judicial, quizás

04. PRÁCTICA NOTARIAL

careciera de congruencia.

Volviendo al post de origen, se razonaba que era necesario distinguir entre el documento matriz que recoge el consentimiento del poderdante y el uso que del poder haga el apoderado, de modo que la distinción clásica entre poder y mandato deba tenerse siempre presente. Esa y no otra es en mi opinión la razón de que la finalidad de la copia sea clave en este punto, pero es que por finalidad de la expedición de la copia no podemos entender la expresión del negocio jurídico concreto, pues eso podría llegar a anular de facto las facultades de un apoderado en función de que la forma de la copia sea electrónica o analógica.

Pensemos en un poder general que incluye la previsión de incapacidad del poderdante, del que únicamente se ha expedido una copia electrónica, a un notario concreto, con objeto de ejercitar las facultades contenidas en el mismo. Pensemos qué ocurre si no se ha expedido copia en soporte físico y el poderdante deviene incapaz, como él mismo previó, con negocios pendientes. Llegamos al absurdo de que para cada ejercicio del poder el poderdante debe comparecer físicamente en la notaria y solicitar (y pagar) una expedición de copia electrónica nueva, por lo que si no está capaz, aunque el poder subsista, éste deviene de facto inoperable por el apoderado.

Por tanto, como conclusión: **la clave de la validez del traslado a papel para el ejercicio de las facultades conferidas dependerá exclusivamente de la congruencia de la finalidad**, no del destinatario, pudiendo y debiendo entender ésta en sentido amplio.

Conclusión para la Dirección General: no valen porque no valen

Esta afirmación es la única que podemos extraer del final de la Resolución, cuando dice que “no es preciso entrar en la cuestión de si el traslado de copia autorizada a papel es un auténtico testimonio notarial o en la cuestión de si el traslado a papel de una copia autorizada electrónica puede servir de base a la emisión del juicio de suficiencia. Téngase en cuenta que el rechazo no viene determinado por el carácter de testimonio del documento exhibido al notario autorizante (cuestión que en su día dio lugar a una asentada doctrina de esta Dirección General, vid. Resoluciones 15 de febrero de 1982, 19 de noviembre de 1985, 13 de julio de 1999 y 21 de septiembre de 2001), sino por la limitación de efectos que a las copias autorizadas electrónicas y a su traslado a papel prodigan los artículos 17 bis de la Ley del Notariado y 224.4 de su Reglamento, limitación que viene determinada tanto por la finalidad que se haya hecho constar en la misma como por la persona del notario destinatario”.

Dicho de otro modo: dice que no entra en si el traslado es testimonio o no (pese a dedicar gran parte de a resolución a eso) ni tampoco en si sirve como base para el artículo 98 (pese a meterse en ese tema en varias ocasiones), sino que lo verdaderamente importante es la limitación de efectos (que no sabemos cuáles son ni por qué se aplican) de los traslados a papel determinados por la finalidad y el destinatario (cuestiones sobre las que entra, comparativamente en relación al resto de cuestiones, en muchísima menor medida).

Conclusión para mí: la cosa sigue sin estar clara

La conclusión más clara para mí es que la Resolución de la Dirección General comentada hace aguas en casi todos sus razonamientos, y no se mete a analizar lo realmente importante y definitorio que es la razón y alcance de la limitación fijada por la Ley y por el Reglamento en relación a la finalidad, que es donde debería haberse metido.

04. PRÁCTICA NOTARIAL

Quizás en mi anterior post yo tendía más a defender la posición literal en relación a esta cuestión, pero como dije, más como un ejercicio teórico que como una profunda reflexión sobre el tema, pues sigo teniendo dudas en relación al alcance de los efectos y forma de hacer constar e interpretar la finalidad de la copia expedida y remitida electrónicamente.

Pero lo cierto es que la realidad social manda, y es ilógico pedirle a un poderdante que otorga un poder general que venga tantas veces a la notaria, y se expidan tantas copias como ejercicios concretos del poder. Aunque ya he dado un ejemplo, me atrevo a dar otro: un poder especial para renovar créditos anuales del poderdante: ¿vamos a exigir cada anualidad que el poderdante acuda a la notaría y pida la expedición de una copia electrónica? Le resultaría más barato, rápido y sencillo ir a firmar la renovación de la póliza.

Como no podía ser de otra forma, y como ya se concluyó en post enlazado al principio, debemos plantearnos si, diez años más tarde de la reforma del Reglamento Notarial, no sería hora de comenzar a pensar en una reforma del régimen de la copia electrónica y de su circulación, incluyendo otros destinatarios, otras formas de cotejo seguro de la copia electrónica (¿alguien dijo blockchain?) y la eliminación del concepto de “traslado a papel” de una copia electrónica.

José Carmelo Llopis
www.notariallopis.es/blog ■



04. PRÁCTICA NOTARIAL

Coordinación Catastro-Registro-Realidad física. La Ley 13/2015, de 14 de junio, de reforma de la Ley Hipotecaria y de la Ley del Catastro Inmobiliario.

María del Pilar Baraza Domene. Notario de Vélez-Blanco (Almería)

1. INTRODUCCIÓN

La entrada en vigor de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de reforma de la Ley Hipotecaria y de la Ley del Catastro Inmobiliario ha supuesto, desde el punto de vista teórico, un gran avance en relación con el sistema anterior, al intentar coordinar las tres realidades existentes en relación con una finca, a saber, realidad física, realidad registral y realidad catastral de la misma, mediante el sistema de descripción de la misma conforme a su representación gráfica georreferenciada. Sin embargo, desde el punto de vista práctico y del día a día en la Notaría, sobre todo en una Notaría de pueblo como la mía, tal coordinación sigue siendo, a día de hoy, a más de un año de su entrada en vigor, en algunos aspectos un tanto difícil y, por no decir, casi imposible.

2. ANTECEDENTES. SISTEMA ANTERIOR A LA REFORMA DE LA LEY 13/2015.

Si recordamos el antiguo artículo 9 de la Ley Hipotecaria, en su redacción anterior a la reforma operada por la Ley 13/2015, señalaba que “*Toda inscripción que se haga en el Registro expresará las circunstancias siguientes:*

Primera. La naturaleza, situación y linderos de los inmuebles objeto de la inscripción, o a los cuales afecte el derecho que deba inscribirse, y su medida superficial, nombre y número, si constaren del título.

Podrá completarse la identificación de la finca mediante la incorporación al título inscribible de una base gráfica o mediante su definición topográfica con arreglo a un sistema de coordenadas geográficas referido a las redes nacionales geodésicas y de nivelación en proyecto expedido por técnico competente.

La base gráfica catastral o urbanística y el plano topográfico, si se utilizasen, deberán acompañarse al título en ejemplar duplicado. Uno de sus ejemplares se archivará en el Registro, sin perjuicio de su incorporación a soportes informáticos. Del archivo del duplicado se tomará nota al margen del asiento correspondiente a la operación practicada y en el ejemplar archivado el registrador hará constar referencia suficiente a la finca correspondiente. Podrá obtenerse el archivo de la base gráfica como operación registral específica mediante acta notarial autorizada a requerimiento del titular registral en la que se describa la finca y se incorpore la base gráfica.

Los registradores dispondrán de aplicaciones informáticas para el tratamiento de bases gráficas que permitan su coordinación con las fincas registrales y la incorporación a éstas de la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente.[...]”

Como se ve, se exigía solamente, la **descripción de las fincas de manera literal**, sin su ubicación en el espacio, ni su identificación sobre plano de los datos relativos a su situación, forma y superficie. Lo que daba lugar en muchas ocasiones a errores en las descripciones de las fincas, sobre todo, en cuanto a su superficie o linderos.

04. PRÁCTICA NOTARIAL

3. SISTEMA ESTABLECIDO CON LA LEY 13/2015. LA REPRESENTACIÓN GRÁFICA GEORREFERENCIADA.

Con la reforma operada por la Ley 13/2015, los nuevos artículos 9 y 10 de la Ley Hipotecaria, señalan que las descripciones de las fincas se realizarán conforme a su representación gráfica georreferenciada, utilizando como base la cartografía catastral, que complete su descripción literaria, constituyendo así, la representación gráfica el medio idóneo para lograr la citada finalidad de la ley, es decir, la coordinación entre el Catastro, el Registro y la realidad física, y alcanzar una mayor seguridad jurídica.

Pero, ¿Qué es la representación gráfica que viene exigida en el artículo 10 de la Ley Hipotecaria al decir que “la base de representación gráfica de las fincas registrales será la cartografía catastral, que estará a disposición de los Registradores de la Propiedad”?

La **REPRESENTACIÓN GRÁFICA** de una finca es la identificación sobre plano de la situación, forma y superficie de la finca registral, dando así una mayor seguridad a los datos de ubicación, delimitación y superficie de las fincas.

Y, ¿cómo se consigue la representación gráfica? Esta representación gráfica se consigue mediante la georreferenciación de la finca. Georreferenciar es aquella técnica que permite ubicar la parcela en el espacio de manera precisa, mediante su localización geográfica única, definida por unas coordenadas geográficas en un sistema determinado, determinando así los límites de la parcela en cuestión.

La georreferenciación de una parcela se expresa mediante la inclusión de su sistema de referencia, su sistema de proyección y sus coordenadas. Una vez conocido el sistema de coordenadas, se deben expresar los puntos X,Y, de cada uno de los vértices de la parcela.

4. CLASES DE REPRESENTACIÓN GRÁFICA.

Tal y como señala el artículo 9.b) LH, *“Para la incorporación de la representación gráfica de la finca al folio real, deberá aportarse junto con el título inscribible la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, salvo que se trate de uno de los supuestos en los que la ley admita otra representación gráfica georreferenciada alternativa.”*

Por tanto, podemos diferenciar dos clases de representación gráfica, dependiendo del hecho de que la descripción física y real de la finca coincida o no con la descripción que conste en la certificación catastral.

A.) REPRESENTACIÓN GRÁFICA CATASTRAL

Hablaríamos de representación gráfica catastral cuando la descripción de la finca es conforme a lo dispuesto en la certificación catastral descriptiva y gráfica obtenida de la Sede Electrónica del Catastro y cuando dicha descripción, según el titular de la finca, declara que es conforme a la realidad física.

Los propietarios deben identificar la finca objeto del acto mediante la aportación de la referencia catastral del inmueble, circunstancia que, desde mi corta experiencia profesional, ocurre en 50% de los casos, no tanto en fincas urbanas como sobre todo en rústicas, ya que, en la mayoría de las ocasiones, la finca no aparece catastrada a su nombre o desconocen el polígono y parcela.

Desde la Notaría se obtiene la certificación catastral descriptiva y gráfica y se solicitará por el Notario que los otorgantes manifiesten si la descripción catastral del inmueble se corresponde con la realidad física del mismo. En caso afirmativo, el Notario describirá el inmueble de acuerdo con la certificación catastral,

04. PRÁCTICA NOTARIAL

haciendo constar tal conformidad. Pudiendo solicitar, también, en su caso, que se inscriba tal representación, si lo solicitan los interesados, como después veremos.

B. REPRESENTACIÓN GRÁFICA ALTERNATIVA

a.) CONCEPTO. La representación gráfica alternativa, la conocida como RGA, es una representación gráfica que difiere de la representación gráfica contenida en la certificación catastral descriptiva y gráfica de un inmueble al entender el titular que no se corresponde con la realidad física. Es un plano georreferenciado que delimita de manera precisa la parcela en que se ubica mediante la expresión de las coordenadas geográficas correspondientes a cada uno de sus vértices, referidas al sistema geodésico oficial.

b.) SUPUESTOS EN LOS QUE APORTAR UNA RGA

La falta de correspondencia de la descripción catastral de una finca con la realidad puede deberse a dos motivos:

- por la existencia de discrepancias con la realidad en la descripción catastral, al existir errores en la misma, al no encontrarse el Catastro actualizado;
- o por no haberse incorporado en el Catastro una alteración en el inmueble por hechos, actos o negocios que hayan producido la modificación de la finca, como una segregación, una división o la realización de una nueva construcción.

Por tanto, los supuestos en los que cabe aportar una RGA, serían los casos mencionados en el art.10.3 LH, es decir:

- los supuestos de los procedimientos de concordancia entre el Registro y la realidad jurídica extrarregistral, previstos en el Título VI (artículos 198 y ss LH).
- los supuestos de reordenación de los terrenos, es decir, cuando se realicen operaciones de parcelación, reparcelación, segregación, división, agrupación, agregación o deslinde judicial. Se fundamenta en el hecho de que se va formalizar una operación que da lugar a una o varias fincas registrales que todavía no existen o no tienen correspondencia con la realidad catastral.

c.) REQUISITOS QUE DEBE CUMPLIR LA RGA.

Se recogen en la Resolución de 26 de octubre de 2015, de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para dar cumplimiento a las obligaciones de suministro de información por los notarios establecidas en el texto refundido de la ley del Catastro Inmobiliario y en la Resolución de 29 de octubre de 2015 de la Subsecretaría por la que se publica la Resolución conjunta de la DGRN y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registro ("Resolución conjunta"):

1. La RGA debe ser aprobada y solicitada expresamente por el propietario de la finca.
2. La delimitación geográfica de las fincas deberá realizarse mediante la expresión de las coordenadas georreferenciadas de los vértices de todos sus elementos.
3. Deberá contenerse en el fichero informático, en formato GML, previsto en el Anexo de la resolución, cuyos datos deberán corresponderse con los datos descriptivos y de superficie de la parcela o parcelas resultantes que consten en la escritura.

04. PRÁCTICA NOTARIAL

4. Deberá estar representada sobre la cartografía catastral y respetar la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulte de la misma, precisando las partes afectadas o no afectadas, de modo que el conjunto de todas las parcelas catastrales resultantes respete la delimitación que conste en la cartografía catastral.

¿CÓMO SE ACREDITA EL CUMPLIMIENTO DE ESTOS REQUISITOS A LA HORA DE APORTAR UNA RGA, ES DECIR, EN QUÉ FORMATOS NOS PUEDEN PRESENTAR UNA RGA?

Existen dos vías previstas en el Apartado Séptimo de la Resolución Conjunta:

1.) O bien Aportando una representación gráfica suscrita por técnico competente, con los siguientes requisitos:

- La definición geométrica de las parcelas derivada de un trabajo topográfico contendrá la fecha de realización, los datos del solicitante, la metodología utilizada, los datos de identificación de las parcelas catastrales afectadas, la representación gráfica de cada una de las parcelas resultantes representadas sobre la cartografía catastral, la superficie obtenida y un listado de coordenadas de sus vértices.

- El técnico que suscriba la representación gráfica deberá declarar bajo su responsabilidad que el trabajo se ha ejecutado cumpliendo las especificaciones técnicas contenidas en la citada resolución, siguiendo la metodología especificada, no estar incurso en causa alguna que le impida o limite el ejercicio legítimo de su profesión o de incompatibilidad legal para su realización, así como el cumplimiento de los requisitos técnicos de metodología de elaboración, sistema de georreferenciación, topología y representación sobre cartografía catastral y precisión métrica previstos en la citada resolución y a los cuales remitimos.

- La representación gráfica comprenderá todas las parcelas catastrales que deban ser objeto de alteración o modificación, total o parcialmente, incluyendo no sólo las parcelas que correspondan con la finca objeto de la inscripción sino también las parcelas catastrales o bienes de dominio público colindantes cuando resulten afectados, debiendo precisarse las partes afectadas y no afectadas.

2.) O bien aportando una representación gráfica que se derive de la digitalización sobre la cartografía catastral, acompañado del informe de validación técnica del Catastro.

¿Qué es el informe de validación gráfica? Es un documento electrónico firmado por la Dirección General del Catastro mediante Código Seguro de Verificación (el famoso CSV), en formato PDF, que incluye:

- Información relativa al solicitante del informe, y en el caso de que sea técnico competente, datos profesionales de este, así como especificaciones del trabajo profesional.

- Sentido del informe, si es positivo o negativo, como después veremos.

- Representación de la nueva parcelación propuesta.

- Representación de la parcelación catastral sobre la que se asienta la parcelación propuesta.

- Representación de la superposición de la parcelación propuesta con la catastral.

- Listado de parcelas catastrales afectadas indicando si son afectadas totalmente o parcialmente.

- Solo para informes positivos, listado del parcelario aportado, indicando las parcelas colindantes.

04. PRÁCTICA NOTARIAL

Así, el resultado del Informe de Validación Gráfica, puede ser:

- Positivo: contendrá la representación gráfica catastral que resultaría de la alteración catastral de las parcelas propuesta, un listado de coordenadas de sus vértices, y la superficie obtenida.
- Negativo: el informe contendrá, además de los errores o defectos advertidos, las parcelas catastrales afectadas no incluidas en la representación gráfica remitida. El informe negativo no paraliza el tráfico jurídico, si no que sirve para informar del resultado de la superposición de la representación gráfica georreferenciada de una finca, las parcelas afectadas y proceder a tramitar el procedimiento oportuno de rectificación o actualización correspondiente por imprecisiones o por ausencia de alteraciones no declaradas en Catastro, con la correspondiente audiencia de los titulares afectados.

En este sentido, la **RDGRN de 6 de febrero de 2018** señala que la aportación de un informe de validación catastral es suficiente para cumplir los requisitos técnicos que permiten la inscripción en el Registro de la representación gráfica y la remisión de la información correspondiente para su incorporación al Catastro, y ello con independencia de que el resultado de tal validación sea positivo o no. Si el resultado es positivo, supondrá que la representación gráfica es directamente incorporable al Catastro desde el punto de vista técnico, lo que no significa que sea inscribible en el Registro, ya que la representación de las parcelas colindantes afectadas deberá contar con el consentimiento de sus titulares y, además, será objeto de calificación por el Registrador. En caso de validación negativa, ello impedirá la incorporación directa al Catastro pero esto no obsta que, en caso de calificación positiva por el registrador y tras la tramitación del pertinente procedimiento del artículo 199.2 LH en el que deberán intervenir los titulares colindantes afectados, pueda inscribirse en el Registro la representación gráfica.

Por tanto, la consecuencia de que el resultado del informe de validación sea negativo no debe conllevar, por este sólo hecho, la denegación de la inscripción de la representación gráfica. Impedirá, como se ha dicho, su incorporación directa al Catastro.

FICHEROS GML. EL PUNTO DE LA DISCORDIA (ENTRE NOTARIA Y REGISTRO)

Como hemos visto, el famoso fichero GML se exige como requisito en el número 3 para aportar una RGA. ¿Pero es obligatoria su presentación para inscribir y describir la representación gráfica de la finca? **La Resolución-Circular dirigida a los registradores de la propiedad por la DGRN en 3 de noviembre de 2015, en su Apartado 3**, señala que no es necesaria la presentación del famoso fichero, pudiendo presentarse directamente la certificación catastral descriptiva y gráfica o la RGA con su previa validación técnica catastral ya que de una u otra el Registrador obtendrá la representación gráfica, le adicionará la identificación del asiento de presentación y el código de finca registral y generará su propio archivo electrónico en formato GML que se almacenará en los servidores locales del Registro y también se remitirá, junto con su CSV, al correspondiente portal del Colegio de Registradores. De todo ello y del correspondiente CSV generado dejará constancia en el acta de inscripción, lo que permitirá relacionar la nueva descripción de la finca con la representación gráfica incorporada al fichero electrónico archivado.

5. ¿CUÁNDO SE DEBE APORTAR E INSCRIBIR LA REPRESENTACIÓN GRÁFICA?

A. **CON CARÁCTER OBLIGATORIO.** Es obligatoria la constancia de la representación gráfica georreferenciada en los casos del artículo 9.b, primer párrafo LH:

- En los casos de inmatriculación de fincas. En estos casos, sólo se admite que la representación gráfica sea conforme a la certificación catastral descriptiva y gráfica, no se admite la RGA. Se exige por tanto que la descripción de la finca, para su primer acceso al Registro, sea plenamente coincidente con

04. PRÁCTICA NOTARIAL

la descripción de la misma contenida en la certificación catastral, para lo cual, se exige también que la descripción que se haga de la misma en el título se ajuste a dicha descripción catastral. En los casos de inmatriculación por el procedimiento del doble título del artículo 205 LH, deberá subsanarse y adaptarse dicha descripción en los dos títulos para ser plenamente coincidentes, que en la mayoría de los casos no lo son, y concordantes con la realidad catastral.

- En los casos en los que realice una reordenación de los terrenos, que, como hemos visto, se da en los supuestos de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación, agregación, expropiación forzosa o deslinde judicial.

B. CON CARÁCTER POTESTATIVO. Estos supuestos se contienen en el art. 9.b., segundo párrafo, desarrollados por el artículo 199 LH. Puede incorporarse con carácter potestativo al tiempo de formalizarse cualquier acto inscribible o como una operación registral específica.

- En el primer caso, la inscripción de la representación gráfica deberá ser solicitada expresamente por el titular registral del dominio o de cualquier derecho real de la finca inscrita, una vez que se realiza la descripción de la finca en el título.

- En el segundo caso, hablamos del procedimiento potestativo de inscripción de la representación gráfica del artículo 199 LH, que es aplicable tanto en los casos en los que el titular hubiese aportado una certificación catastral (apartado 1) como en los casos en los que hubiese aportado una RGA (apartado 2) y solicite su inscripción. En este procedimiento del artículo 199 LH el Registrador notificará a los titulares registrales del dominio de la finca, si no hubiesen iniciado ellos el procedimiento, y a los titulares de las fincas colindantes afectadas, para que, puedan comparecer ante el Registrador en el caso de alegar u oponerse justificadamente lo que a su derecho convenga. Si además se aporta una RGA se deberá notificar también a los titulares catastrales colindantes afectados.

Por tanto, sentado lo anterior y en relación con los supuestos en los que aportar una RGA ¿cuándo es obligatorio aportar el informe de validación gráfica que contiene el CSV de la finca y que prescinde de la obligatoriedad de aportar los ficheros GML? Pues solamente, y siguiendo la letra de la ley, en aquellos supuestos de inscripción obligatoria de la representación gráfica. Y de entre ellos, como en los casos de inmatriculación, como hemos visto, sólo se admite representación gráfica catastral, sólo será obligatorio para los casos de reorganización de terrenos. Así podríamos diferenciar dos supuestos siempre que se presente una RGA:

- Aquellos casos en los que la inscripción de la representación gráfica sea obligatoria (supuestos de reorganización de terrenos), en los que hay que presentar la RGA con su previa validación técnica catastral (artículos 9 y 10.3 LH, con los requisitos antes vistos).

- Aquellos casos en los que la inscripción de la representación gráfica es potestativa, en los que, en principio, se podría presentar la RGA tanto por la vía de Informe suscrito por técnico competente como por la vía del informe de validación, como antes veíamos en el punto 4.

Sin embargo, existe un supuesto dudoso de inscripción de representación gráfica potestativa en el que la Dirección General parece exigir informe de validación gráfica, pese a que, de la letra de la ley, en principio, no sería necesario. Hablamos de los supuestos de rectificación de superficie que se realizan por los procedimientos de los artículos 199 y 201 LH, cuando la rectificación superficial es superior al 10%. Así parece señalarlo la **RDGRN de 16 de enero de 2017**. La cuestión no deja de ser controvertida, porque si se exige informe de validación gráfica en cualquier supuesto en el que se presente una RGA, ¿Qué sentido tiene mantener que la RGA puede presentarse en informe suscrito por técnico competente como exige la Resolución Conjunta?

04. PRÁCTICA NOTARIAL

6. REQUISITOS PARA LA INSCRIPCIÓN Y PROCEDIMIENTO DE INSCRIPCIÓN

En el momento de la firma de la escritura, el Notario solicitará a los otorgantes que manifiesten si la descripción catastral del inmueble se corresponde o no con la realidad física del mismo. Aquí pueden ocurrir dos cosas:

a) Que coincida, con lo cual, el Notario describirá el inmueble de acuerdo con la certificación catastral descriptiva y gráfica que incorporará a la escritura, haciendo constar la conformidad.

b) Que no coincida, en cuyo caso, el titular puede decidir si quiere o no subsanar la discrepancia. En caso afirmativo se inicia, a su solicitud, el procedimiento previsto en el art.18.2 TRLCI, que después veremos, presentando la correspondiente RGA. En todo caso, la **RDGRN 6 de abril de 2017** dejó claro que la inscripción de la RGA no está supeditada a la previa alteración del Catastro, con lo cual, se puede inscribir la RGA, sin necesidad de esperar a la subsanación de la discrepancia en Catastro, pero solamente en aquellos supuestos en los que la inscripción de la representación gráfica sea potestativa, no en los casos de inscripción obligatoria.

En concreto, en la citada **RDGRN de 6 de abril de 2017**, se decide si procede la inscripción de rectificación de descripción de una finca resultante tras la tramitación del expediente previsto en el artículo 201 LH aportándose una representación gráfica alternativa a la catastral. En este procedimiento, el cual he tenido ocasión de realizar un par de veces desde el despacho, se nos solicita que, además de tramitar el procedimiento del artículo 201 LH, se tramite también el procedimiento del artículo 18.2 TRLCI, para subsanar la discrepancia catastral. Una vez realizados nuestros trámites, se debería proceder desde Catastro a practicar la subsanación de la discrepancia en el parcelario catastral, de tal manera, que, tal y como señala también la resolución, cuando la rectificación de superficie acceda al Registro ya esté coordinada con Catastro y sea una representación gráfica catastral, no alternativa.

Sin embargo, como señala nuestro Centro Directivo, de la regulación del procedimiento no resulta en ningún caso que la falta de aportación de la representación gráfica catastral sea defecto que impida la inscripción de la rectificación de la descripción. Lo contrario supondría hacer depender la eficacia del procedimiento tramitado ante Notario de actuaciones o trámites que corresponden a otros organismos que no intervienen directamente en dicho procedimiento.

Una vez hecho este inciso, continuando con el procedimiento de inscripción, cuando, posteriormente, se presenta la escritura al Registro, solicitando la inscripción de la representación gráfica. Para su inscripción, el Registrador debe:

a.) Identificar sin dudas la representación gráfica con la descripción de la finca que consta inscrita, y aquí puede ocurrir:

- Que la identificación sea positiva, en cuyo caso, debe confirmarse la correspondencia entre la representación gráfica y la descripción literaria de la finca (art.9.b. párrafo sexto LH: *“Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes”*).

- Que la identificación sea negativa, que se da en aquellos casos en los que el Registrador debe denegar la inscripción (art.9.b., párrafo quinto LH: *“La representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera*

04. PRÁCTICA NOTARIAL

parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público.”) ya que valora la falta de coincidencia con otra representación incorporada o invasión del dominio público. Por tanto, si la correspondencia no ha quedado acreditada a juicio del registrador, no se podrá practicar la inscripción.

b.) Si se trata del procedimiento potestativo del artículo 199 LH, notificar a los titulares de las fincas colindantes, en los términos antes vistos.

Una vez acreditada e identificada positivamente la representación gráfica de la finca con su descripción literaria que obra en el Registro se inicia el procedimiento de inscripción.

Una vez inscrita en el Registro la representación gráfica, la finca quedará coordinada gráficamente con el Catastro. Y a partir de ese momento, conforme al artículo 38 LH se presumirá que son ciertos los datos de ubicación, delimitación y superficie de la finca inscrita en el Registro a todos los efectos legales, lográndose así la finalidad de la ley, es decir, la coordinación Catastro-Registro-Realidad física.

Tampoco debemos olvidar, que mientras la incorporación de los datos al Catastro es obligatoria, la inscripción en el Registro es voluntaria o potestativa, con lo cual, se puede lograr también la coordinación con la descripción correcta de la finca en el título.

7. PROCEDIMIENTOS DE SUBSANACIÓN DE DISCREPANCIAS. CUANDO LA REALIDAD FÍSICA NO COINCIDE CON LA REALIDAD CATASTRAL.

Se prevén tres procedimientos en el artículo 18 TRLCI para subsanar las discrepancias entre el Catastro y la realidad física, derivados de las causas que hemos señalado anteriormente, aportándose siempre en este caso una RGA:

A.) Artículo 18.1 TRLCI. PROCEDIMIENTO LLEVADO A CABO POR CATASTRO. *Se iniciará por acuerdo del órgano competente, ya sea por propia iniciativa o como consecuencia de orden superior, cuando la Administración tenga conocimiento, por cualquier medio, de la falta de concordancia entre la descripción catastral de los bienes inmuebles y la realidad inmobiliaria y su origen no se deba al incumplimiento de la obligación de declarar o comunicar a que se refieren los artículos 13 y 14. La iniciación del procedimiento se comunicará a los interesados, concediéndoles un plazo de 15 días para que formulen las alegaciones que estimen convenientes. La resolución que se dicte tendrá efectividad desde el día siguiente a la fecha en que se acuerde y se notificará a los interesados de conformidad con lo dispuesto en la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria. El plazo máximo en que debe notificarse la resolución expresa será de seis meses desde la notificación del acuerdo de iniciación a los interesados.*

B.) Artículo 18.2 TRLCI. PROCEDIMIENTO DE SUBSANACIÓN DE DISCREPANCIAS MEDIANTE ACTA NOTARIAL. 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 se corresponde con la realidad física del inmueble en el momento del otorgamiento del documento público. En el caso de que aquellos manifiesten que existe discrepancia con la realidad física, pueden:

- o bien, prescindir de la subsanación de la discrepancia.

- o bien, solicitar la subsanación de la discrepancia. Para lo cual, se tramitará en acta aparte, acreditando mediante RGA la descripción correcta de la finca, la cual se hará constar también en el título, y el Notario, notificará esta tramitación a los titulares de las fincas colindantes, según Catastro, que pudieran resultar afectados por la rectificación, para que en el plazo de veinte días puedan alegar lo que a su derecho

04. PRÁCTICA NOTARIAL

convenga. De no manifestarse oposición a la misma, el notario incorporará la nueva descripción del bien inmueble declarando la notoriedad del hecho y de la rectificación solicitada.

El mismo artículo 18.2 TRLCI señala que 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 supuestos 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.

Sin embargo, esta circunstancia en la práctica no se da. He tramitado muchas actas de modificación de Catastro para subsanación de discrepancia catastral, en mi corta experiencia profesional, dado que en el término municipal donde ejerzo mi profesión, rara vez el Catastro coincide con la realidad física, y todavía ningún cliente me ha afirmado que le hubieran subsanado la discrepancia tras dicha tramitación. Por no hablar de que la comunicación por medios telemáticos, a día de hoy, sigue inoperativa.

c.) Art. 18.3 TRLCI. PROCEDIMIENTO DE SUBSANACIÓN DE DISCREPANCIAS COMUNICADO POR EL REGISTRADOR. *La Dirección General del Catastro podrá rectificar de oficio la información contenida en la base de datos catastral cuando la rectificación se derive de uno de los procedimientos de coordinación con el Registro de la Propiedad a los que se refiere el artículo 10 de la Ley Hipotecaria, en los que se hayan utilizado otros medios distintos de la cartografía catastral para la descripción gráfica de las fincas.*

A tal efecto, una vez tramitado el correspondiente procedimiento de conformidad con la normativa hipotecaria, el Registrador informará a la Dirección General del Catastro sobre la rectificación realizada, por medios electrónicos y en el plazo máximo de cinco días desde la inscripción. Una vez validada técnicamente por la citada Dirección General se incorporará la correspondiente rectificación en el Catastro. La Dirección General del Catastro comunicará la incorporación al Registro de la Propiedad junto con la certificación descriptiva y gráfica actualizada, para que éste haga constar la circunstancia de la coordinación e incorpore al folio real la nueva representación gráfica de la misma.

8. ALGUNOS EJEMPLOS PRÁCTICOS DE COORDINACIÓN

1. DESPLAZAMIENTO DE CATASTRO. Es frecuente que la representación gráfica contenida en la certificación catastral se encuentre desplazada en cuanto a la realidad física. En estos casos, la **RDGRN de 26 de octubre de 2015**, resolución conjunta, señala que si se realiza un levantamiento topográfico que ponga de manifiesto que la cartografía catastral presenta un desplazamiento o giro, la representación gráfica resultante se deberá apoyar en la cartografía catastral existente respetando las distancias relativas. El técnico hará constar en su informe la magnitud y dirección del desplazamiento o giro observado.

En el mismo sentido **la RDGRN 07.noviembre de 2016** que reitera la Resolución de 24 de octubre de 2016 procede a abordar el defecto relativo a la existencia de un desplazamiento patológico o generalizado en la cartografía catastral del municipio que impide la inscripción de la representación gráfica de la finca. Señala la DG que el tratamiento registral de los supuestos de desplazamientos de la cartografía catastral se contempla en el apartado 5 del punto séptimo de la Resolución Conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro de 26 de octubre de 2015 que dispone que «*cuando se inscriba la representación gráfica alternativa derivada de un informe técnico que ponga de manifiesto el desplazamiento o giro de la cartografía catastral, éste se remitirá al Catastro por el registrador junto con los datos de la inscripción correspondientes, a fin de incorporar los metadatos de la modificación*

04. PRÁCTICA NOTARIAL

catastral que se efectúe».

En consecuencia, para la apreciación por el registrador de tal desplazamiento de la cartografía se precisa que un técnico así lo dictamine con ocasión de la elaboración de una representación gráfica alternativa que se aporta al registro para su inscripción.

2. AGRUPACIÓN DE FINCAS.

La **RDGRN de 13 de junio de 2016** trata el caso de la agrupación de dos fincas colindantes cada una con su respectiva referencia catastral, sin aportación de representación gráfica alternativa. Señala la Resolución conjunta en su párrafo tercero de su apartado octavo que *“Cuando la coordinación se produzca entre una finca registral y varias parcelas catastrales por corresponderse con el perímetro de todas ellas, en el folio real y en la publicidad registral se hará constar dicho extremo así como las referencias catastrales de los inmuebles y la representación gráfica de cada una de las parcelas catastrales afectadas y con cuyo conjunto se corresponde la finca”.*

La **RDGRN de 13 de julio de 2017** admite que se aporte la representación gráfica georreferenciada de cada finca que se agrupa cuando no hay una representación gráfica georreferenciada de la finca resultante y siempre que no haya dudas sobre la identidad de las fincas y sean colindantes, sin exigir en este caso la LH la total coincidencia descriptiva.

3. DECLARACIONES DE OBRA

La **RDGRN 07 de noviembre de 2016** sienta la doctrina de la DG en cuanto a la inscripción de las declaraciones de obra y su georreferenciación, al señalar que el Centro Directivo ya ha tenido ocasión de pronunciarse en varias Resoluciones (8 de febrero, 19 de abril, 9 de mayo y 5 de julio de 2016) sobre el modo de proceder en la inscripción de obras nuevas y el ámbito de aplicación del artículo 202 de la Ley Hipotecaria tras la reforma operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio. En todo caso debe partirse de que el precepto proclama, de manera clara, general y sin excepciones, que *«la porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica».*

Dice la DG que aun siendo clara e incondicionada la citada exigencia legal de georreferenciar la superficie ocupada por cualquier edificación cuya inscripción se pretenda, y la especial utilidad que tal exigencia pueda tener en casos de edificaciones «antiguas» o aparentemente «prescritas», también es cierto que, de entre todos los supuestos legales en los que la nueva ley exige georreferenciación (como por ejemplo ocurre también, conforme al artículo 9, con las divisiones, agrupaciones, reparcelaciones, etc.), este en concreto de las edificaciones es el que menor complejidad requiere para su cumplimiento y constancia registral, tanto desde el punto de vista técnico como desde el punto de vista procedimental.

Además, dado que se trata de una exigencia legal referida a la concordancia del Registro con la realidad física extrarregistral de la finca (cfr. artículo 198 de la Ley Hipotecaria), sólo será exigible en los casos en que la edificación se encuentre finalizada, momento en el que podrán determinarse efectivamente las coordenadas de la porción ocupada por la misma en dicha realidad extrarregistral. En el caso de las declaraciones de obra en construcción, las coordenadas se aportarán a la hora de realizar el acta final de obra. Sin embargo, en este punto, y aunque la DG creo que no se ha pronunciado, sería más lógico aportar las coordenadas georeferenciadas de la obra en el momento de realizar la escritura de declaración de obra en construcción, puesto que es en este momento cuando se describe la obra conforme al proyecto y en el acta final de obra lo único que se hace constar es su finalización y que esta se ha ajustado al proyecto para el que se obtuvo la licencia.

04. PRÁCTICA NOTARIAL

El cumplimiento de tal exigencia legal de georreferenciación de las edificaciones, cuando además conste inscrita la delimitación georreferenciada de la finca, permite efectuar el referido análisis geométrico espacial y concluir, sin ningún género de dudas, si la porción ocupada por la edificación, debidamente georreferenciada, está o no totalmente incluida dentro de la porción de suelo correspondiente a la finca.

Pero cuando la finca no tiene previamente inscrita su georreferenciación, tal análisis geométrico espacial resultará difícil en ocasiones o imposible en otras, y puede no llegar a disipar las dudas acerca de si la concreta edificación declarada está o no efectivamente ubicada en su totalidad dentro de la finca sobre la que se declara.

Por ello, como señalan las Resoluciones antes citadas (8 de febrero, 19 de abril, 9 de mayo y 5 de julio de 2016), para que, una vez precisada la concreta ubicación geográfica de la porción de suelo ocupada por la edificación, el registrador pueda tener la certeza de que esa porción de suelo se encuentra íntegramente comprendida dentro de la delimitación perimetral de la finca sobre la que se pretende inscribir, es posible que necesite, cuando albergue duda fundada a este respecto, que conste inscrita, previa o simultáneamente, y a través del procedimiento que corresponda, la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique, tal y como ya contempló este Centro Directivo en el apartado octavo de su Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio.

Por tanto, con carácter general, la obligada georreferenciación de la superficie ocupada por cualquier edificación, no requiere, desde el punto de vista procedimental, que se tramite un procedimiento jurídico especial con notificación y citaciones a colindantes y posibles terceros afectados, salvo que el registrador en su calificación sí lo estimare preciso para disipar tales dudas fundadas acerca de que la edificación se encuentre efectivamente incluida en la finca sobre la que se declara.

4. EXCESOS DE CABIDA Y RECTIFICACIONES DE SUPERFICIE

La RDGRN 17 de noviembre de 2015 en su apartado noveno sistematiza los medios para lograr la inscripción registral de rectificaciones descriptivas en tres grandes grupos:

– Los que solo persiguen y solo permiten inscribir una rectificación de la superficie contenida en la descripción literaria, pero sin simultánea inscripción de la representación gráfica de la finca, como ocurre con los supuestos regulados en el artículo 201.3, letra a, y letra b de la Ley Hipotecaria, que están limitados, cuantitativamente, a rectificaciones de superficie que no excedan del 10 % o del 5 %, respectivamente, de la cabida inscrita, y que no están dotados de ninguna tramitación previa con posible intervención de colindantes y terceros, sino solo de notificación registral tras la inscripción «a los titulares registrales de las fincas colindantes».

– El supuesto que persigue y permite inscribir rectificaciones superficiales no superiores al 10 % de la cabida inscrita, pero con simultánea inscripción de la representación geográfica de la finca. Este concreto supuesto está regulado, con carácter general, en el artículo 9, letra b), de la Ley Hipotecaria, cuando tras aludir al límite máximo del 10%, prevé que «una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria». Este concreto supuesto tampoco está dotado de ninguna tramitación previa con posible intervención de colindantes y terceros, si bien, como señala el artículo citado, «el Registrador notificará el hecho de haberse practicado tal rectificación a los titulares de derechos inscritos, salvo que del título presentado o de los trámites del artículo 199 ya constare su notificación». Adviértase que el caso de rectificaciones superficiales no superiores al 10 % y basadas en certificación catastral descriptiva y gráfica puede acogerse tanto a la regulación y efectos del artículo 201.3, letra a, como a la del artículo 9, letra b.

04. PRÁCTICA NOTARIAL

– Y, finalmente, los que persiguen y potencialmente permiten inscribir rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza (tanto de superficie como linderos, incluso linderos fijos), de cualquier magnitud (tanto diferencias inferiores como superiores al 10% de la superficie previamente inscrita) y además obtener la inscripción de la representación geográfica de la finca y la lista de coordenadas de sus vértices –pues no en vano, como señala el artículo 199, es la delimitación georreferenciada de la finca la que determina y acredita su superficie y linderos, y no a la inversa–. Así ocurre con el procedimiento regulado en el artículo 199 y con el regulado en el artículo 201.1, que a su vez remite al artículo 203, de la Ley Hipotecaria. Ambos procedimientos, especialmente cualificados, sí que incluyen entre sus trámites una serie de garantías de tutela efectiva de los intereses de terceros afectados y todo ello con carácter previo a la eventual práctica de la inscripción registral que en su caso proceda, tales como las preceptivas notificaciones a colindantes y demás interesados, publicaciones de edictos en el «Boletín Oficial del Estado», publicación de alertas geográficas registrales, y la concesión de plazo para que los interesados puedan comparecer y alegar en defensa de sus intereses ante el funcionario público –registrador o notario, según el caso– competente para su tramitación. Y es precisamente por virtud de su mayor complejidad de tramitación y mayores garantías para colindantes y terceros en general por lo que su ámbito de aplicación y efectos es justificadamente mucho más amplio que el de los otros supuestos concretos admitidos por la ley y enunciados en los dos primeros grupos antes aludidos.

9. CONSIDERACIONES FINALES

Una vez realizado este examen del nuevo sistema implantado por la Ley 13/2015, para lograr la coordinación entre Catastro-Registro-Realidad física de las fincas, y siendo ésta una cuestión que se plantea día a día en Notarías y Registro, he de señalar, tal y como me comentan también los técnicos que pasan por el despacho, que cuando se cumpla efectivamente la finalidad de la Ley, será una de las mejores reformas de la Ley Hipotecaria. Sin embargo, a día de hoy, y desde mi experiencia, faltan todavía muchos medios para que ello pueda llevarse a cabo satisfactoriamente. Desde Notarías y Registros, me consta, que se intenta agilizar lo máximo posible para que cada vez, y sólo nos hace falta ya ser también técnicos en la materia y realizar RGA, se pueda conseguir dicha finalidad. Pero, sigue habiendo un punto de inflexión, el Catastro, que se debe agilizar, ya que todo el sistema de coordinación previsto en la Ley se sustenta en la fiabilidad de los datos que obran en el mismo.

Por ello considero, que, ya que el punto de inflexión sigue siendo la falta de medios en Catastro para que los procedimientos se agilicen, se nos debería dar a las Notarías la posibilidad de culminar satisfactoriamente el procedimiento de subsanación de discrepancias catastrales del artículo 18.2 TRLCI, ya que todo el trámite (ver RGA, planos, notificación a colindantes, etc) se realiza desde nuestros despachos. Así, al igual que ocurre con el reciente trámite de STI (Sistema de Tramitación Inmobiliaria) en el que realizamos alteraciones de titularidad catastral en el mismo día de la firma de la escritura, se agilizarían los trámites de modificación física y subsanación de discrepancias catastrales con la realidad de una manera más efectiva y rápida para el cliente, que siempre es el perjudicado.

MARÍA DEL PILAR BARAZA DOMENE
Notario de Vélez-Blanco (Almería)
Marzo de 2018. ■



Plusvalía municipal. Comunicación notarial para levantar el cierre registral. Resolución DGRN de 15/01/2018 (BOE 26/01/2018).

José Ignacio Suarez Pinilla. Notario de Armilla (Granada)

Como autor del recurso que motiva la resolución arriba indicada, hacemos estos comentarios por si pudieran ser de utilidad para algún sufrido lector.

La Ley 16/2012 de 27 de diciembre, por la que se adoptaban diversas medidas tributarias, con efectos desde 1 de enero de 2013, adicionó un nuevo apartado 5 al artículo 254 de la Ley Hipotecaria, estableciendo «5. *El Registro de la Propiedad no practicará la inscripción correspondiente de ningún documento que contenga acto o contrato determinante de las obligaciones tributarias por el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, sin que se acredite previamente haber presentado la autoliquidación o, en su caso, la declaración, del impuesto, o la comunicación a que se refiere la letra b) del apartado 6 del artículo 110 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo, 2/2004, de 5 de marzo.*»

Para agilizar la puesta en práctica de este precepto y evitar las posibles dilaciones que pudiera ocasionar a los ciudadanos en la inscripción de los inmuebles transmitidos, el Consejo General del Notariado y La Federación Española de Municipios y Provincias (FEMP), celebró con fecha de 4 de Abril del 2013 un acuerdo que tenía por finalidad desplegar aquellas herramientas tecnológicas necesarias para ayudar a dar cumplimiento a esa novedad legislativa. Dice el acuerdo:

“... El sistema permitirá que desde la Notaría, con la conformidad del obligado tributario, se remita un correo electrónico a la dirección indicada por el Ayuntamiento informando de la existencia de una copia pendiente de descargar; y generará un segundo correo al notario justificando el envío. Así, las Entidades Locales recibirán copias electrónicas de las escrituras y fichas de las mismas, que podrán ser tratadas informáticamente para generar las liquidaciones necesarias.”

Una vez desplegado el sistema, el notario a través de la plataforma electrónica notarial (SIGNO) y bajo su firma electrónica, remitía la copia simple de la escritura al Ayuntamiento respectivo, seleccionándolo del listado de Ayuntamientos de España adheridos al convenio y, recibía electrónicamente un justificante de la comunicación, que trasladaba a papel e incorporaba a la escritura para levantar el cierre registral.

Implantado el sistema, pronto algunas calificaciones registrales pusieron en duda “si la comunicación realizada por el notario al amparo del acuerdo anteriormente referenciado era suficiente para levantar el cierre registral del artículo 254 de la Ley Hipotecaria”.

La DGRN, en resolución de 28 de Agosto del 2013 (reiterada en la de 15-11-2013 y 07-12-2013), se pronunció sobre la cuestión afirmando:

- La FEMP es, una asociación que no forma parte de la administración pública, no tiene la condición de administración tributaria y, en ningún caso puede suplantarla o sustituirla como receptora de las comunicaciones a aquella dirigida. En ningún caso el justificante puede ser emitido exclusivamente por la FEMP.

- El registrador debe comprobar de forma indubitada que tal comunicación ha tenido lugar y acreditársele documentalmente.

- No existe inconveniente en que esa comunicación se realice personalmente, por correo certificado –bastando entonces, como establece la Resolución de 3 de junio último, la justificación del envío–, o

04. PRÁCTICA NOTARIAL

telemáticamente, pero en este caso no debe dejar dudas de que ha sido recibida por aquel.

- El notario puede hacer la comunicación, pero debe haber un mandato expreso al notario para la presentación de la copia simple electrónica a efectos de levantar el cierre registral dispuesto en el artículo 254.5 de la Ley Hipotecaria.

- El justificante –emitido por el ayuntamiento– puede ser un acuse de recibo electrónico, acuse técnico, justificante electrónico de registro u otro documento electrónico similar pero siempre y cuando permita averiguar su procedencia mediante comprobación en línea, o pueda el notario dar fe de la misma».

- El documento incorporado por el notario justificando la comunicación, es un documento aparentemente generado de forma electrónica pero sin que pueda identificarse la utilización de certificado de firma alguno, ni código electrónico de verificación que permita su comprobación, en el que sólo se hace constar que se ha comunicado al Ayuntamiento la firma de la escritura y se ha puesto a su disposición una copia electrónica de la escritura, sin embargo, no existe constancia alguna de que el Ayuntamiento de (...) haya remitido ningún justificante de recepción, sin que pueda ser admitido como tal el incorporado a la escritura por no proceder del organismo de recaudación competente sino –así parece deducirse– de la FEMP en ejecución de un acuerdo o convenio existente entre esta y el Consejo General del Notariado y que como se ha justificado con anterioridad no puede vincular a terceros.

Tras la reseñada doctrina del Centro Directivo y para adaptarse a la misma, por el Consejo del Notariado y la FEMP se modificó el justificante de comunicación que incorpora el notario, bajo su fe, a la escritura, haciéndose constar en el mismo de forma expresa que es el Ayuntamiento el que emite el acuse de recibo y los datos del mismo. Así reproducimos a continuación, en lo que interesa, un ejemplo real de justificante:

“A las 14:02 del día 25/09/2017 he comunicado al Ayuntamiento de Maracena la escritura número 1471 de 2017 de D./Dña José Ignacio Suarez Pinilla y he puesto a su disposición una copia electrónica de la referida escritura.

El Ayuntamiento de Maracena, a través de su servidor [sistemas informáticos acreditativos autoritativos] ha remitido un justificante electrónico de recepción el 25/09/2017 a las 14:16 con el siguiente código de comunicación: 20170925140218127989511fb6ba3d”

Tras dicha modificación, se ha venido entendiendo pacíficamente, en general, que el justificante de la comunicación notarial incorporado a la escritura cumplía ya los parámetros que la DG interpretaba como necesarios para levantar el cierre registral, esto es, se acreditaba bajo la fe notarial, aunque no se pudiera comprobar en línea, que el justificante de la recepción era emitido por el Ayuntamiento y no por la FEMP.

No obstante lo anterior, siempre quedaba algún registro que seguía cuestionando la comunicación notarial y, que en general lo solventábamos, bien por la presentación personal por el notario en el registro de entrada del Ayuntamiento o bien, por el envío de la copia por correo certificado al citado Ayuntamiento.

El problema se presentó (con dichos registros), cuando los Ayuntamientos (adheridos al convenio), empezaron a dejar de admitir la comunicación efectuada por el notario de forma personal o remitida por correo certificado, a consecuencia de la nueva Ley 39/2015 de 1 de Octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, que en su artículo 14.2 establece la obligatoriedad de notarios y registradores de relacionarse a través de medios electrónicos con las Administraciones Públicas para la realización de cualquier trámite de un procedimiento administrativo, admitiendo por tanto sólo la comunicación electrónica.

Esto último fue el motivo que provocó el recurso resuelto por la DG en la nueva resolución sobre la

04. PRÁCTICA NOTARIAL

materia, de fecha 15-01-2018 [BOE 26-01-2018] y, hemos de reconocerlo, esperábamos que la DG valoraría positivamente el contenido del justificante del envío electrónico notarial, que ya de forma expresa reflejaba que era el Ayuntamiento el que emitía el acuse de recibo.

No obstante, en el recurso, se alegaba además hechos posteriores a las resoluciones del 2013, que entendíamos exigían una revisión de la doctrina del Centro Directivo: por un lado, que el legislador por la Ley 27/2013 de 27 de diciembre, daba rango de Ley a la naturaleza administrativa de la FEMP, al introducir en la Disposición Adicional Quinta de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Régimen Local, un nuevo apartado 4, según el cual: *“Las asociaciones de Entidades Locales de ámbito estatal con mayor implantación en todo el territorio -(la FEMP lo es)- ostentarán la representación institucional de la Administración local en sus relaciones con la Administración General del Estado”*; y por otro, que las calificaciones registrales amparadas en la doctrina comentada de la DG de su resolución de 28 de Agosto del 2013 había sido considerada no ajustada a derecho por sentencia (firme) nº 34/2014 del Juzgado de primera instancia nº 2 de Bilbao de fecha 18 de Febrero del 2014, y no porque se probara que el Ayuntamiento recibiera la comunicación, sino porque, por un lado se acreditó en el procedimiento por el *“Director de la agencia Notarial de certificación (ANCERT) a través de la cual se lleva a cabo la notificación telemática a los ayuntamientos, que el sistema garantiza la recepción (...). Es decir, cuando el sistema emite el justificante, significa que la comunicación ha llegado al servidor del ayuntamiento destinatario”* y, además porque se acreditó que el Ayuntamiento estaba adherido al convenio. La Juez declara literalmente *“si el propio ayuntamiento, principal interesado en el pago del impuesto, considera suficiente la comunicación realizada a través de la plataforma ANCERT no puede el Registrador exigir un requisito superior. Por lo tanto, la suspensión de calificación no fue ajustada a derecho”*

La DG en la citada resolución de 15-01-20178 nos ha sorprendido, no sólo por mantener su doctrina anterior (aunque discrepancia jurídica siempre habrá y hay que aceptarla), sino por sobre todo por su tono, pareciendo el autor de la resolución incluso ofendido o molesto con los términos del recurso; así parece deducirse de frases como *“porque el escrito de recurso confunde lo que constituye el núcleo de la doctrina expuesta. En ningún momento esta Dirección General ha puesto en duda la viabilidad y eficacia del convenio entre el Consejo General del Notariado y la Federación Española de Municipios y Provincias, como no ha puesto en duda el valor y eficacia de las notificaciones y comunicaciones llevadas a cabo por el notario de forma electrónica en el ámbito de su competencia y por medio de la plataforma notarial existente al efecto. (...) la cuestión esencial (...), es que la justificación de la recepción sea emitida por la Administración competente (...) y no el que plantea el escrito de recurso que ni ha sido contemplado en la nota de calificación ni lo es en alzada por esta Dirección General (...).”*

Al margen de lo anterior, la DG mantiene, como hemos adelantado, su tesis de que la comunicación notarial (en los términos que hoy se emiten) sigue sin cumplir los requisitos necesarios para levantar el cierre registral y ello, reiteramos, a pesar de que las actuales comunicaciones, que están bajo la fe del notario, dejan constancia expresa -como parecía exigir el Centro Directivo- de que es el Ayuntamiento el que emite el recibo electrónico de la recepción de la comunicación y lo identifican con un código electrónico que recoge el año, mes día y hora de recepción, seguido de otros datos alfanuméricos de la identificación del documento.

La DG sigue dudando del justificante electrónico recibido en la plataforma notarial porque sigue considerando que *“no procede del organismo de recaudación competente sino -así parece deducirse- de la FEMP en ejecución de un acuerdo o convenio existente entre esta y el Consejo General del Notariado”* y, sigue refiriéndose a él como *“un documento, al parecer, generado de forma electrónica (...) sin que pueda identificarse la utilización de certificado de firma alguno, ni código electrónico de verificación que permita su comprobación(...) no indica sino la remisión y puesta a disposición de una copia de la escritura, no tiene ninguna de las características antes señaladas. El documento contiene un largo «código de comunicación», sin que se indique contra qué base de datos y en qué ubicación puede ser contrastado a fin de justificar que efectivamente la Administración competente ha emitido un justificante electrónico de recepción”*

04. PRÁCTICA NOTARIAL

En definitiva, la Dirección General nos dice en esta nueva resolución:

- que **“no duda de la viabilidad y eficacia del convenio** entre el Consejo General del Notariado y la Federación Española de Municipios y Provincias”;

- que **“no ha puesto en duda el valor y eficacia de las notificaciones** y comunicaciones llevadas a cabo por el notario”;

- que **“no afirma la falta de eficacia de la notificación** llevada a cabo por el notario desde la plataforma notarial”;

- reconoce y **“afirma la validez y obligatoriedad de la notificación electrónica** llevada a cabo por el notario a la Administración competente, que viene determinada por el ordenamiento jurídico (artículo 14 de la Ley 39/2015, de 1 octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas),

No obstante todo lo anterior, sigue afirmando que *“también viene determinado por el ordenamiento jurídico (no cita precepto legal) que sólo la justificación de recepción llevada a cabo por la Administración Tributaria competente es admisible a los efectos de acreditar aquélla”* y el justificante incorporado por el notario *“no puede ser contrastado a fin de justificar que efectivamente la Administración competente ha emitido un justificante electrónico de recepción”*

Ante tales afirmaciones,

Nosotros si podemos dudar de la eficacia de un convenio, que tiene por exclusiva finalidad levantar el cierre registral y, que sin embargo no lo levanta.

No entendemos que la DG, que los es de los Registros pero también del Notariado, afirme reiteradamente que *“no duda de la viabilidad y eficacia del convenio”* y que *“no duda del valor y eficacia de las notificaciones y comunicaciones llevadas a cabo por el notario”* y sin embargo, califica el justificante electrónico de la plataforma notarial como **“un documento, al parecer, generado de forma electrónica”** y no da credibilidad a su contenido sino puede ser contrastado en línea por terceros, y sigue sosteniendo que el justificante *no procede del organismo de recaudación competente sino “-así parece deducirse- de la FEMP”*.

Se nos hace difícil entender, como decía la jueza en la sentencia antes comentada, que *“si el propio ayuntamiento, principal interesado en el pago del impuesto, considera suficiente la comunicación realizada a través de la plataforma ANCERT, se puedan exigir por el registrador un requisito superior”*.

Y finalmente, por contrario al sentido común, más difícil se nos hace explicar al consumidor que nos requiere para que hagamos la comunicación al Ayuntamiento para levantar el cierre registral, que tenemos que hacer una doble comunicación: por un lado, la comunicación telemática que hacemos a través de la plataforma electrónica notarial (única eficaz para la administración tributaria); y, por otro lado, la comunicación personal (si la admiten) o por correo certificado, para evitar una calificación registral negativa amparada en la doctrina de la DG de los Registros.

CONCLUSION.- Como hacer esa doble comunicación nos parece hoy día contraria a cualquier lógica jurídica, mientras no se pueda técnicamente emitir el acuse de recibo del Ayuntamiento con CSV, y acogiéndonos a las propias palabras de la DG, que en todas las resoluciones comentadas afirma: que la forma de acreditar que el justificante electrónico ha sido emitido por el Ayuntamiento, es *“su comprobación en línea”* o *“que el notario de fe de la misma”*; no bastando al parecer la simple incorporación del justificante con su contenido actual; proponemos la siguiente diligencia a incorporar a la escritura, para no dejar dudas

04. PRÁCTICA NOTARIAL

de que es el notario el que da fe del envío y es el notario el que da fe del acuse de recibo emitido por el Ayuntamiento:

“DILIGENCIA DE COMUNICACIÓN AL AYUNTAMIENTO COMPETENTE A AFECTOS DE LEVANTAR EL CIERRE

REGISTRAL: YO, ****, el Notario autorizante de la precedente escritura, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 14.2 c) de la Ley 39/2015 y en el convenio celebrado por el Consejo General del Notariado y La Federación Española de Municipios y Provincias (FEMP), con fecha de 4 de Abril del 2013, **DOY FE:**

1º.- Que a través de la plataforma electrónica del Sistema Integrado de Gestión Notarial (SIGNO) y con mi Firma Electrónica Notarial, a las ****horas del día **** he comunicado al Ayuntamiento de ***** la escritura número **** de mi protocolo, y he puesto a su disposición una copia electrónica de la referida escritura.

2º.- **Que el Ayuntamiento de *******, a través de su servidor (sistemas informáticos acreditativos autoritativos) **ha remitido un justificante electrónico de recepción** el día **** a las **** horas con el siguiente código de comunicación: *****”.

Dicha comunicación se hace a requerimiento de/los interesado/s, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 110.1, 110, nº 6. b del R.D. Legislativo 2/2004 de 5 de Marzo (T.R. de la Ley reguladora de las Haciendas Locales) y, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 254.5 de la Ley Hipotecaria, en su redacción dada por la Ley 16/2012.

Dejo incorporado a esta matriz el traslado a papel del justificante de dicha comunicación con su acuse de recibo, todo lo cual queda bajo la fe pública notarial.- DOY FE”

En Armilla (Granada) a 31-01-2018. ■



04. PRÁCTICA NOTARIAL

Sobre las notificaciones en expedientes de rectificación de cabida.

Carmen Quirante Funes. Notario de Priego de Córdoba.

Resumen de la resolución de 7 de noviembre de 2.017.

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/12/02/pdfs/BOE-A-2017-14146.pdf>

Se plantean dos cuestiones:

A) A quien hay que hacer la notificación cuando una finca colindante es un edificio constituido en régimen de propiedad horizontal.

La respuesta es que basta la notificación al Presidente de la comunidad de propietarios, que es quien ostenta legalmente la representación de la comunidad, en juicio y fuera de él, en todos los asuntos que la afecten (artículo 13.3 de la Ley sobre propiedad horizontal).

Señala como argumentos la aplicación analógica del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, y porque la notificación a todos y cada uno de los titulares de dominio y cargas de los elementos de un edificio dividido horizontalmente supone una exigencia desproporcionada en relación con la tutela de los intereses de los titulares de fincas colindantes, que es finalidad de este trámite.

B) La forma de hacer las notificaciones.

Debe hacerse de forma personal, y solo el caso de que alguno de los interesados fuera desconocido, se ignore el lugar de la notificación o, tras dos intentos, no fuera efectiva la notificación, se hará mediante edicto insertado en el «Boletín Oficial del Estado», que tiene carácter supletorio.

Carmen Quirante Funes.

Notario. ■



