

**COMUNICACIÓN DEL PLENO DEL CONSEJO GENERAL DEL NOTARIADO RELATIVO
AL PROCEDIMIENTO DE SUBSANACIÓN DE DISCREPANCIAS PREVIA
INTERVENCIÓN NOTARIAL CONTENIDO EN EL ARTÍCULO 18.2 DEL TEXTO
REFUNDIDO DE LA LEY DE CATASTRO INMOBILIARIO, REDACCIÓN DADA POR LA
LEY 2/2011, DE 4 DE MARZO, DE ECONOMÍA SOSTENIBLE**

La reciente Ley 2/2011, de 4 de marzo, de economía sostenible (en lo sucesivo, LES), ha introducido numerosos cambios en el Texto Refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo (en adelante, TRLCI).

Como se afirma la Exposición de Motivos de la LES en su apartado IV se pretende con las citadas modificaciones de la actividad catastral mejorar la conciliación entre la base de datos catastral y la realidad física inmobiliaria, tras la intervención notarial.

Los citados objetivos de la reforma buscan reducir *“las cargas administrativas que soportan los ciudadanos”*, siendo el instrumento normativo empleado el *“refuerzo en la colaboración que prestan al catastro los notarios y registradores de la propiedad”*, ya que, de un lado, se amplían *“los supuestos en los cuales la información que comunican [aquellos] supe la obligación de presentar declaración”* y, de otro, se incorpora *“la posibilidad de mejorar, tras la intervención notarial, la conciliación entre la base de datos catastral y la realidad física inmobiliaria”*.

El objeto de esta comunicación será, por tanto, establecer criterios orientativos que aclaren las dudas que puedan surgir al notario en su actuación, esencialmente, en lo relativo al procedimiento de subsanación de discrepancias previa intervención notarial, del artículo 18.2 del TRLCI que supone una novedad esencial y que, como acaba de exponerse, es uno de los dos medios a través de los que se pretende alcanzar los citados objetivos de la reforma. Por tanto, la interpretación que se proporcione en esta Comunicación tenderá, siempre y en todo caso, a cumplir con los objetivos normativos establecidos.

Tales objetivos normativos se condensan en lo que se refiere a este procedimiento en el artículo 46.4 de la citada LES. Dicho precepto afirma que

“Con el fin de aumentar la disponibilidad de la información catastral para el conjunto de la sociedad y de dar mejor respuesta a los principios de eficiencia, transparencia, seguridad jurídica, calidad, interoperabilidad e impulso a la administración electrónica y a la productividad, que rigen la actividad catastral, y en los términos que establece el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, en la redacción derivada de la disposición final decimoctava de la presente Ley:

(...)

4. A fin de incrementar la calidad de la información catastral, se amplía y mejora el procedimiento de comunicaciones y el diseño de nuevos mecanismos de conciliación de la información catastral con la realidad inmobiliaria, a cuyos efectos los notarios podrán participar en la solución de discrepancias y rectificación de errores."

Igualmente, y dado que se trata exclusivamente de abordar la actuación notarial tendente a coordinar la realidad física con la catastral, se ha solicitado informe previo de la Dirección General del Catastro, cuyas observaciones en las materias de su competencia se han incorporado al texto de la Comunicación.

1.- Objeto.

Como ha quedado expuesto, esta Comunicación tiene por exclusivo objeto el procedimiento de subsanación de discrepancias previa intervención notarial, previsto en el artículo 18.2 del TRLC¹, lo que no obsta para reconocer que la reforma introduce modificaciones de calado en otros múltiples aspectos, ya sea desde el mismo artículo 3 hasta el tratamiento que se aborda de la cartografía catastral.

2.- Cuestiones conceptuales: referencia catastral; parcela objeto del procedimiento de subsanación de discrepancias previa intervención notarial; aspectos susceptibles de ser coordinados; concepto de interesado y colindante.

2.1.- Procedimiento de subsanación de discrepancias previa intervención notarial, previsto en el artículo 18.2 del TRLCI: Hechos, actos y negocios jurídicos a los que resulta de aplicación.²

El procedimiento de subsanación de discrepancias previa intervención notarial será de aplicación a aquellos hechos, actos o negocios jurídicos autorizados en un documento público, que serán aquellos que conforme al artículo 3.2 del TRLCI sean susceptibles de generar una incorporación en el Catastro Inmobiliario, así como en su caso en el registro de la propiedad en los supuestos previstos por ley. Serán, entre otros, aquellos de trascendencia real relativos al dominio, y demás derechos reales, con la excepción de los relativos a constitución y cancelación de derechos reales de garantía.

En dichos documentos públicos, que contengan hechos, actos o negocios jurídicos, se incorporará la Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica contemplada en el artículo 3

¹ Todos y cada uno de los artículos que se citen en la presente nota serán objeto de incorporación a un Anexo normativo.

² Todos y cada uno de los artículos que se citen en la presente nota serán objeto de incorporación a un Anexo normativo.

del TRLCI, dado que el procedimiento de subsanación tiene como objetivo subsanar las discrepancias relativas a la configuración o superficie de la parcela.

2.2.- Concepto de parcela, bien o finca susceptible de quedar sujeto al Procedimiento de subsanación de discrepancias y de rectificación a que se refiere el artículo 18.2 del TRLCI.

El primer párrafo del artículo 18.2 afirma que *“podrán subsanarse las discrepancias relativas a la configuración o superficie de la parcela”*.

El concepto parcela se define en el artículo 6.1 del TRLCI al disponer que *“a los exclusivos efectos catastrales, tiene la consideración de bien inmueble la parcela o porción de suelo de una misma naturaleza, enclavada en un término municipal y cerrada por una línea poligonal que delimita, a tales efectos, el ámbito espacial del derecho de propiedad de un propietario o de varios pro indiviso y, en su caso, las construcciones emplazadas en dicho ámbito, cualquiera que sea su dueño, y con independencia de otros derechos que recaigan sobre el inmueble”*.

Con relación a inmuebles sujetos a régimen de propiedad horizontal sólo se podrá modificar la configuración o superficie de la parcela sobre la que se asienta la construcción. En estos casos, deberá acreditarse ante el notario el previo cumplimiento de los requisitos de alteración del título constitutivo (artículos 5 y 17 a) de la Ley de Propiedad Horizontal).

2.3.- Aspectos susceptibles de ser coordinados a través del Procedimiento de subsanación de discrepancias previa intervención notarial.

El único ámbito susceptible de ser coordinado entre la realidad física y la catastral es el relativo a la configuración o superficie (párr. primero del artículo 18.2 del TRLCI). En suma, por configuración o superficie ha de entenderse los cambios afectantes a tal expresión (p.ej., y entre otros, exceso o defecto de cabida).

En el sentido expuesto, se recuerda que el artículo 18.2 del TRLCI no se ve afectado por la limitación a que se refiere el artículo 53 Cinco.1 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre³, ya que este precepto se refiere a materia o cuestión distinta. No obstante,

³ Este precepto se refiere a la relación entre catastro y registro, que no a la coordinación entre la realidad física y la catastral que es el objeto del procedimiento del artículo 18.2 del TRLCI. Afirma tal artículo que

“Cinco. En todo caso, el titular registral podrá solicitar la constancia de la identificación catastral de la finca inscrita, como operación específica conforme a las siguientes reglas:

1.ª Si aporta certificación catastral que describa la finca en los mismos términos de denominación, situación y superficie, que los que figuran en el Registro se hará constar la referencia catastral por nota al margen del asiento y al pie del título. Lo mismo procederá si, coincidiendo la descripción y situación, la diferencia de superficie es inferior al 10 por 100 de la reflejada en el Registro, o cuando habiendo diferencia en el nombre o número de la calle, se justifica debidamente la identidad.”

es adecuado que si la rectificación de cabida, por exceso o defecto, afecta a más de un 10% de la superficie del bien inmueble, se advierta al otorgante de las consecuencias de tal precepto.

En consecuencia, atendida la dicción legal que limita a la superficie y configuración no serán susceptibles de ser coordinados a través de este procedimiento todos aquellos elementos descriptivos de la finca que no sean los antes indicados.

Muy especialmente, y como a continuación se señalará, no es objeto de este procedimiento, sino del de declaración previo cumplimiento de los requisitos previstos en la normativa catastral, lo relativo a cambios de uso o aprovechamiento, destino o cultivo.

Igualmente, no será objeto de subsanación a través del procedimiento regulado en el artículo 18.2 lo relativo a cambio de titularidades catastrales o de identificación o modificación de la titularidad de los colindantes, pues todos estos elementos cuentan con su procedimiento de alteración de las bases de datos catastrales, ya sea el de declaración o comunicación.

Cuestión distinta es que:

- a) Tal y como establece el artículo 18.2 en su párrafo final del TRLCI se amplíe en el futuro el procedimiento de discrepancia a "*otros elementos de la descripción del bien inmueble*", lo que requiere resolución de la Dirección General de Catastro, previo informe favorable de la Dirección General de los Registros y del Notariado.
- b) En aras de un adecuado servicio a los ciudadanos se informe que, por ejemplo, los cambios de cultivo, aspecto que frecuentemente se plantea en notarías del ámbito rural, sin perjuicio de su recomendable constancia en documento público, deben ser declarados ante la Dirección General de Catastro ex artículos 13 y 16.2 b) del TRLCI en la forma, plazos y modelo previstos reglamentariamente ⁴.

Lo que, como se ha expuesto, en ningún caso será objeto del procedimiento de subsanación de discrepancias y rectificación son aquellos aspectos incluidos en la certificación descriptiva y gráfica que no se refieran a configuración o superficie de la parcela, destacando muy especialmente, los relativos a la identificación de los colindantes.

⁴ A tal fin, se recuerda que en la página web <http://www.catastro.meh.es/esp/procedimientos/declaraciones> existe descripción detallada de los modelos a emplear y de su ámbito. Por ejemplo, el relativo a cambio de cultivo, uso o aprovechamiento es el modelo 904-N

2.4.- Concepto de interesado y colindante.

2.4.1.- Interesado en el Procedimiento de subsanación de discrepancias previa intervención notarial.

El otorgante que está legitimado y puede iniciar el procedimiento de subsanación de discrepancias previa intervención notarial es el propietario de la parcela a que se refiere el acto, hecho o negocio jurídico autorizado por el notario y objeto de documentación ⁵.

Obviamente, al afectar a la configuración o superficie del espacio físico respecto del que se ejerce el derecho de propiedad, el citado procedimiento sólo puede ser iniciado por quien ejerza facultad dominical plena.

En tal sentido, y si el propietario actuara a través de representante, el notario deberá emitir un juicio de suficiencia relativo a las concretas facultades que dicho apoderado tenga con relación al procedimiento de subsanación y rectificación de discrepancias de modo que:

- a) Será necesario una especial cautela en la apreciación de la suficiencia de las facultades del apoderado para poder iniciar y concluir el procedimiento de rectificación y subsanación, lo que
- b) Eximirá al notario, en los términos que ulteriormente se expongan, de preguntar a dicho otorgante que actúa en representación de quien sea dueño

⁵ Nótese que el artículo 18.2 aparentemente identifica al interesado del procedimiento de subsanación de discrepancias y de rectificación con el otorgante del documento público notarial.

Sin embargo, es precisa una interpretación estricta en aras de alcanzar la finalidad perseguida por la reforma, partiendo del hecho insoslayable de que el notario no es un funcionario público integrado en la estructura orgánica de la Dirección General de Catastro, sino que es un colaborador de ésta.

Tal interpretación estricta exige comenzar desechando la equiparación entre interesado en el precitado procedimiento de subsanación de discrepancias y de rectificación y el interesado a que se refiere el artículo 23 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (en lo sucesivo, LRJPAC); igualmente, y dado el carácter tributario de los procedimientos catastrales y, entre ellos el de subsanación de discrepancias y rectificación (artículos 11.2 b) y 12.1 del TRLCI), entendemos que no sería de aplicación el concepto amplio de obligado tributario o el estricto relativo a todo aquel que debe cumplir con una obligación tributaria meramente formal (artículo 35.1 y 3 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, general tributaria).

Igualmente, tal interpretación exige desechar la equiparación entre cualquier tipo de otorgante e interesado en el procedimiento de subsanación de discrepancias y de rectificación, dado que es previsible que pueden existir otorgantes que incidan a través de hechos, actos o negocios jurídicos en el ámbito descriptivo de una parcela pero que, sin embargo, no ejerzan facultad dominical sobre el bien inmueble

acerca de la concordancia entre la realidad física y la catastral, si carece de poder al efecto.

En el sentido precitado, y por ello, no es posible equiparar a dicho otorgante susceptible de desencadenar el procedimiento de subsanación de discrepancias y rectificación con la totalidad de los titulares a que se refiere el artículo 9.1 del TRLCI y, muy especialmente, con los previstos en las letras b) a d).

En consecuencia, y se reitera nuevamente, la mejor interpretación es reducir el concepto de otorgante al que se refiere el artículo 18.2 del TRLCI sólo a aquél que sea dueño de la parcela o bien inmueble objeto del procedimiento de subsanación de discrepancias.

La acreditación al notario de quién sea propietario deberá hacerse por el otorgante previa exhibición de los títulos justificativos de su derecho de propiedad sobre la parcela objeto de coordinación. Asimismo será necesario, para iniciar el procedimiento de subsanación, la Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica, en el que se verifiquen los datos de titularidad, de forma que, no bastará para iniciar dicho procedimiento, con que el interesado acredite su derecho de propiedad a través de los correspondientes títulos, sino que a estos debe acompañarse la Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica para examinar la concordancia entre quien sea propietario con forme a aquellos y ésta.

En este sentido, se podrían dar los siguientes supuestos:

- Plena coincidencia entre otorgante y el titular del derecho de propiedad que figura en la Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica, en cuyo caso, puede iniciarse el procedimiento de subsanación.
- Coincidencia parcial en los supuestos de cotitularidad, de manera que al menos uno de los otorgantes coincida con la titularidad que consta en la Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica, en cuyo caso, puede iniciarse el procedimiento de subsanación.
- Absoluta falta de coincidencia entre los otorgantes y los titulares que constan en la Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica, en cuyo caso no puede iniciarse el procedimiento de subsanación; en este caso, previamente habrá de corregirse la base de datos del Catastro mediante el procedimiento de incorporación que corresponda, si bien a lo largo de todo el procedimiento y antes de su conclusión deberá haber concurrido necesariamente el consentimiento de los restantes copropietarios, tal y como se explica en el apartado b) del párrafo siguiente.

No obstante, las precedentes afirmaciones deben ser precisadas:

- a) Usufructo: nada obsta, en principio, a que tratándose de finca usufructuada el nudo propietario sea otorgante hábil a los efectos de la iniciación del

procedimiento de subsanación de discrepancias y de rectificación. Sin embargo, dada la incidencia cierta que tal procedimiento tiene en el usufructuario será preciso en el correspondiente procedimiento obtener el consentimiento del usufructuario.

- b) Propiedad en pro indiviso: como en el caso precedente, nada impide que el procedimiento pueda iniciarse a instancia de uno de los comuneros, pero el notario deberá recabar y obtener el consentimiento de todos y cada uno de los copropietarios para iniciar el procedimiento de subsanación de la discrepancia entre la realidad física y la catastral. Tratándose de un régimen de comunidad romano opera *latu senso* el artículo 397 del Código Civil, del que se deriva que ningún condueño puede efectuar alteración de la cosa común sin consentimiento del resto de los copropietarios.

Obviamente, nada impide la presencia de negocios jurídicos representativos en virtud del cual los restantes comuneros sean para este concreto procedimiento representado por uno de ellos. En tal caso, el notario deberá juzgar acerca de las facultades representativas –subsistencia y suficiencia- del representante.

- c) Propiedad horizontal: como quedó expuesto, se podrá coordinar la realidad catastral con la física en los términos expuestos (vid. ut supra epígrafe 2.2). No obstante, y dada la repercusión de dicha coordinación respecto de los titulares de cualesquiera elementos privativos será preciso que se cumplan los requisitos de la legislación de propiedad horizontal y, muy especialmente, los relativos a la alteración del título constitutivo previa adopción del acuerdo correspondiente en los términos previstos en los artículos 5 y 17. 1ª de la Ley de Propiedad Horizontal, lo que deberá ser acreditado ante el notario.
- d) Otro tipo de copropiedades: sin perjuicio de la presencia de comunidades de carácter germánico o de régimen específico, atendida la legislación civil especial en el territorio donde exista, es preciso recabar el consentimiento de todo aquel que sea copropietario a los efectos del procedimiento de subsanación de discrepancias y de rectificación.
- e) Por último, y en relación con aquellos supuestos en que existan varios copropietarios, en virtud de aceptación y adjudicación de herencia, será necesario para tramitar el procedimiento de subsanación que la titularidad catastral figure a nombre del causante o a nombre de los herederos del mismo, según la Certificación Catastral Descriptiva o Gráfica.

2.4.2.- Concepto de colindante.

Son aquellos titulares catastrales, según lo dispuesto en el artículo 9.5 del TRLCI, que puedan resultar afectados por la rectificación, de los cuales por tanto el Notario autorizante deberá obtener el consentimiento expreso, de conformidad con lo establecido en el artículo 18.2 del TRLCI; en caso de discrepancia entre la titularidad catastral de las

fincas colindantes y la del correspondiente derecho según el Registro de la Propiedad, respecto de fincas de las cuales conste la referencia catastral en dicho registro, se tomará en cuenta la titularidad que resulte de aquel, salvo que la fecha del documento por el que se produce la incorporación al Catastro sea posterior a la del título inscrito en el Registro de la Propiedad.

Si aparecen colindantes cuya titularidad no está recogida en el Catastro (bien en virtud de lo dispuesto en el artículo 9.5 del TRLCI, bien por señalarlos el otorgante), el procedimiento no podrá continuar, siendo necesario previamente que se corrija el Catastro por medio de alguno de los procedimientos de incorporación.

El concepto de colindante no se refiere a la totalidad de los que rodeen a la finca objeto de rectificación o subsanación, sino sólo a aquél que, tratándose de una rectificación de la configuración de la finca, pueda verse afectado por la misma.

En consecuencia, si la rectificación sólo afecta a uno de los lindes de la parcela o bien inmueble, sólo será preciso obtener el consentimiento del colindante catastral que se vea afectado por la modificación de dicho linde.

3.- Procedimiento: realidades coordinables; voluntariedad del procedimiento de subsanación previa intervención notarial; cumplimiento de la legalidad del acto o negocio jurídico; documentación del procedimiento; sus trámites.

3.1.- Realidades coordinables.

Como se ha expuesto anteriormente (vid. ut supra, epígrafe 2.3) el único objeto del procedimiento regulado en el artículo 18.2 del TRLCI es la coordinación de la realidad física con la realidad catastral de la que es expresiva la certificación catastral descriptiva y gráfica.

3.2.- Voluntariedad del Procedimiento de subsanación de discrepancias previa intervención notarial.

El procedimiento de subsanación previa intervención notarial es de carácter voluntario, como se concluye de la dicción literal del artículo 18.2 del TRLCI, cuando expresamente dice que "podrá subsanarse".

Por ello, en cualquier caso, el notario deberá informar al otorgante de la existencia del procedimiento de subsanación de discrepancias para, en segundo lugar, preguntar siempre al otorgante dueño de la parcela y coincidente con el titular catastral si la realidad física es la misma que describe la certificación catastral descriptiva y gráfica.

En este sentido:

- a) Si el ciudadano desconoce si la realidad física coincide con la catastral, el acto o negocio jurídico que pretende concluir no se verá afectado en cuanto a su validez. Por tanto, el notario atendida la naturaleza del acto o negocio jurídico y los requisitos sustantivos aplicables al mismo deberá decidir en los términos habituales si, en ejercicio de su juicio de legalidad (STC 207/1999, de 11 de noviembre), autoriza dicho acto o negocio jurídico.
- b) Igualmente, es potestativo el procedimiento en el sentido de que manifestado al notario que no coincide la realidad física con la descripción catastral, **deberá existir rogación expresa al notario para que se inicie el correspondiente procedimiento de subsanación de discrepancias previa intervención notarial**. En consecuencia, aun cuando el otorgante manifieste la existencia de discrepancia, si no existe dicha rogación, **que habrá de hacerse constar en el título**, el notario no iniciará el procedimiento de subsanación.

Cuestión distinta es que, atendida la manifestación del otorgante acerca de la discrepancia entre la realidad física y la descripción catastral, y no mediando dicha rogación, el notario en los términos previstos en el artículo 18.2 d) deba "*por medios telemáticos informar de su existencia a la Dirección General de Catastro*".

3.3.- Exigencia del cumplimiento de la legalidad material, sustantiva y urbanística.

El procedimiento de subsanación de discrepancias previa intervención notarial tiene como único fin la subsanación de discrepancias en cuanto a la configuración o superficie de la parcela, no obstante lo cual deberán cumplirse el resto de los requisitos jurídicos de validez del acto o negocio jurídico documentado.

Más en concreto, si para la validez del hecho, acto o negocio jurídico contenido en el documento público se requiere la presencia de licencia administrativa el notario sólo podrá autorizar el mismo en caso de cumplimiento de dichos requisitos de legalidad sustantiva, por lo que no podrá iniciar el procedimiento de subsanación si no se le acredita el cumplimiento de tales requisitos, pues en otro caso se admitiría ante una Administración Pública –Dirección General de Catastro–, lo que para otra es ilegal o inexistente.

En consecuencia, la sola manifestación del otorgante de que no coincide la descripción catastral con la realidad física, no podrá dar lugar al procedimiento de subsanación previa intervención notarial si al notario no se le acredita la realidad de dicha discrepancia y, sobre todo y esencialmente, que se cumplen el resto de los requisitos de carácter jurídico aplicables a dicha discrepancia y, muy especialmente, los relativos a la legalidad urbanística, en su caso, que fueren de aplicación.

A tal fin, el notario deberá solicitar algún principio de prueba de la existencia de dicha discordancia o discrepancia y la acreditación documental del cumplimiento del resto de los requisitos aplicables a la validez del acto, hecho o negocio jurídico contenido en el documento público.

3.4.- Documentación del procedimiento.

El artículo 18.2 c) del TRLCI sólo se refiere a la documentación del procedimiento cuando medie discrepancia que sea objeto de subsanación, afirmando que la *“nueva descripción del bien inmueble [se hará] en el mismo documento público o en otro autorizado al efecto”*, así como cuando mediando tal discrepancia no se obtenga consentimiento para su subsanación o no resulte debidamente acreditada (18.2 d) del TRLCI).

En los restantes supuestos -el otorgante no sabe si existe discrepancias o no se manifiesta al respecto o indica que existen discrepancias y a pesar de ello no desea iniciar el procedimiento de subsanación- deberá exclusivamente quedar constancia en el título de que *“se ha advertido al otorgante respecto a lo dispuesto por el artículo 18.2, no obstante lo cual dicho otorgante no se manifiesta respecto a la correspondencia”* entre la descripción que contiene la Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica y la realidad física del inmueble.

Una vez informado de la existencia del procedimiento, si el otorgante manifestare que coinciden la realidad física con la descripción de la parcela obrante en la certificación catastral descriptiva y gráfica, el notario deberá recoger en el título esta manifestación de dicho otorgante.

Por ello, y dentro del ámbito de apreciación por el notario de cualquier otra circunstancia, debe evaluarse por éste si en los supuestos del artículo 18.2 c) y d), la subsanación o rectificación acreditada o, en su caso, la negativa a la misma o la imposibilidad, debe hacerse constar en el mismo documento o en otro. A tal fin, recuérdese que dada la necesidad de cumplimentar quincenalmente los índices será usual la necesidad de acudir a otro documento público en el que se acredite la existencia o inexistencia de dicha discrepancia.

Por otro lado, si fuera preciso notificar y requerir a colindante cuyo domicilio pertenece a otro distrito notarial al del notario autorizante del acto o negocio jurídico, este notario deberá acudir al exhorto notarial a los efectos de solicitar del notario hábil para actuar en el domicilio del colindante que le notifique la existencia del procedimiento de subsanación de discrepancias previa intervención notarial a los efectos de que, en su caso, preste su consentimiento al mismo.

3.5.- Trámites del procedimiento:

3.5.1.- Inicio.

El procedimiento de subsanación de discrepancias previa intervención notarial se iniciará a petición del otorgante. El notario solicitará siempre a los otorgantes que le manifiesten si la descripción catastral incorporada a la certificación catastral descriptiva y gráfica se corresponde con la realidad física de la finca.

En el supuesto en que el interesado, no obstante haber solicitado expresamente la iniciación del procedimiento de subsanación, manifieste desconocimiento o dudas sobre la existencia de discrepancias, el Notario no deberá iniciar el procedimiento.

3.5.2.- Finca real y catastral coinciden.

El notario puede encontrarse con dos situaciones posibles:

a) Que la finca descrita en los títulos coincida también con la real y la catastral. Entonces nada debe ser variado, debiéndose así hacer constar en el mismo documento público donde se consta el acto o negocio jurídico objeto de autorización.

b) Que la finca descrita en los títulos -hoy en muchos casos coincidente con la descripción registral- no coincida con la real y la catastral. En este caso, *“el notario describirá el inmueble en el documento público de acuerdo con dicha certificación (catastral) y hará constar en el mismo la manifestación de conformidad de los otorgantes”* (art. 18.2.b).

Nótese que en el supuesto precedente, lo que es objeto del procedimiento de subsanación es la realidad física y catastral como ya se ha reiterado, pero la misma ha de ser confrontada con la previa ya obrante en un título.

Por ello, y en lógica inferencia, el párrafo segundo del artículo 18.2 b) del TRLCI añade que en este supuesto y *“de existir un título previo que deba ser rectificado, los nuevos datos se consignarán con los que ya aparecieran en aquél”*, si bien que *“en los documentos posteriores sólo será preciso consignar la descripción actualizada”*.

En cualquier caso, y a los efectos de evitar a los otorgantes al máximo posible cualquier defecto que pudiera oponer el registrador, relativo a sus dudas sobre la identidad de las fincas, se recomienda que en los títulos posteriores se incorpore siempre la descripción actualizada, por ser exigencia legal, así como la identificación primitiva de la finca objeto en su día de rectificación, poniendo en relación una y otra.

3.5.3.- Realidad física y catastral incorporada a la certificación catastral no coinciden.

El notario solicitará ante todo el requerimiento de quien tiene facultad para iniciar el procedimiento de subsanación de discrepancias previa intervención notarial, en los términos definidos en el epígrafe 2.4.1 de esta Comunicación.

El notario solicitará de los otorgantes aquellos medios de prueba que le permitan acreditar la discrepancia –medición y certificado expedido por técnico competente; peculiaridades de la finca por tener lindero fijo (carretera o similar), etc.-. Sería conveniente que asimismo se aporte plano de la alteración representado sobre la cartografía catastral, ya que en este supuesto la Dirección General del Catastro realizará la alteración en el plazo de 5 días.

Si la rectificación afecta a colindantes, definidos en los términos previstos en el epígrafe 2.4.2 de esta Comunicación, también se precisa su consentimiento expreso para la rectificación. Dicho consentimiento deberá hacerse constar en el mismo o en el documento público en donde consten las sucesivas actuaciones que desarrolle el notario a partir del momento en que se le manifieste la existencia de discrepancia, y se exprese el requerimiento del otorgante para que el notario lo subsane.

Con relación a los colindantes, pueden darse, esencialmente, tres situaciones:

- a) Que preste su consentimiento, dando por supuesto que tratándose de superficie de la finca como objeto de rectificación, en cuyo caso incorporará la nueva descripción del inmueble en el mismo documento público o en otro posterior autorizado al efecto.
- b) Que no preste su consentimiento o que manifieste su imposibilidad de prestarlo.

En este segundo supuesto, no habrá lugar a la rectificación en ningún caso, produciéndose el efecto a que se refiere el artículo 18.2 d) del TRLCI, esto es, que no se subsanará a través del procedimiento previsto en el citado artículo, si bien que el *“notario dejará constancia de ella en el documento público y, por medios telemáticos, informará de su existencia a la Dirección General del Catastro para que, en su caso, ésta incoe el procedimiento oportuno”*.

Asimismo, en el supuesto en que no se acredite la discrepancia, no habrá lugar a la rectificación, y el notario dejará constancia de ella en el documento público, y por medios telemáticos informará a la Dirección General el Catastro para que, en su caso, ésta incoe el procedimiento oportuno.

En consecuencia, y a través de los medios técnicos que se establezcan, el notario deberá poner a disposición de Catastro los elementos de juicio empleados por el notario –documentos, esencialmente- que le han llevado a su convicción de que la discrepancia estaba acreditada, si bien que no se ha

podido subsanar por no prestar su consentimiento el colindante o serle imposible, o

- c) Que el colindante no haya contestado al requerimiento efectuado por el Notario, o no se haya podido solicitar su consentimiento (por ejemplo, por ser desconocido), en cuyo caso, debe concluirse en los términos previstos en el artículo. 18.2.d); en consecuencia, el notario dejará constancia de la discrepancia en el documento público o en aquél donde consten las sucesivas actuaciones, procediendo a informar de su existencia a la Dirección General del Catastro.

Aceptada la discrepancia por todos, incorporará la nueva descripción del inmueble al propio documento público o en otro posterior (art. 18.2 c).

El Notario notificará telemáticamente la rectificación realizada a la Dirección General del Catastro en el plazo de cinco días. La rectificación de la finca catastral para hacerla coincidir con la real, se efectuará, una vez sea validada técnicamente por la Dirección General del Catastro.

3.5.4.- Plazos.

La efectividad del artículo 18.2 queda condicionada a que puedan realizarse los correspondientes intercambios telemáticos de información entre notarios y la Dirección General del Catastro, lo que requerirá su previa definición mediante Resolución del mencionado centro directivo en los términos del artículo 36.3 del TRLCI.

Respecto a los plazos de 5 días previstos en el apartado c) del artículo 18 resultarán de aplicación el día 6 de marzo de 2012, de conformidad con la nueva disposición transitoria octava del Texto Refundido.

3.5.5.- Efectos; solicitud del notario en el título, previo requerimiento de los otorgantes de que la nueva descripción de la finca, fruto de la certificación catastral descriptiva y gráfica actualizada, obre en el registro de la propiedad.

El efecto básico y primario es que no existan dos realidades –la real o física y la catastral-. Dando por supuesto tal efecto, sin embargo surgen otros colaterales que tienen relación directa con la traslación de esa descripción física actualizada a otros registros o Administraciones Públicas.

Respecto del registro de la propiedad, *“la descripción de la configuración y superficie del inmueble conforme a la certificación catastral descriptiva y gráfica actualizada a la que se hace referencia en los párrafos b) y c) se incorporará en los*

asientos de las fincas ya inscritas en el Registro de la Propiedad, sin perjuicio de las funciones que correspondan al registrador en el ejercicio de sus competencias”.

Estas funciones no son otras que determinar si hay identidad de fincas (párrafo tercero del artículo 18.2 d), que remite al artículo 45 del TRLCI).

En consecuencia, la nueva descripción se debería incorporar siempre por mandato expreso del TRLCI, si bien que surgen dos posibilidades, según que el registrador estime o no que hay identidad con la finca registral:

a) “Cuando exista identidad, en los términos del artículo 45, con la correspondiente finca registral inscrita [la habrá si coinciden los datos de situación, denominación y superficie, la diferencia de superficie no es superior al 10%, y no existen dudas fundadas, art. 45] en los asientos posteriores se tomará como base la nueva descripción física y gráfica.”

b) “En los supuestos en que no exista dicha identidad, el registrador de la propiedad, por medios telemáticos, pondrá esta circunstancia en conocimiento de la Dirección General del Catastro, que, tras analizar la motivación expuesta, emitirá informe cuyas conclusiones se harán constar en el Registro de la Propiedad e incoará, en su caso, el procedimiento oportuno (artículo 18.2 d), párrafos tercero y cuarto del TRLCI

En todo caso, y consecuencia de la normativa notarial, que obliga a que el consentimiento del otorgante sea en todo momento informado, el notario explicará al otorgante la conveniencia de que la descripción actualizada se incorpore siempre al asiento de la respectiva finca, lo que deberá solicitarse al registrador expresamente en el correspondiente título, sin que ello suponga prejuzgar las facultades del registrador a que se refiere el artículo 45 del TRLCI, sino mera rogación a éste de que cumpla el artículo 18.2 d) del mismo Texto Legal que, como se ha indicado, exige dicha incorporación y constancia en el asiento siquiera sea con carácter provisional.

Es más, esa descripción actualizada incorporada de ese modo al asiento registral es el único medio para conseguir que se cumplan los fines de publicidad atribuidos legalmente al registro de la propiedad, incluso en aquellos supuestos en que el registrador aprecie que no existe identidad entre finca coordinada (realidad física y catastral) y finca registral y, por tanto, que de este modo sea de aplicación en todos sus extremos el procedimiento de subsanación de discrepancias previa intervención notarial en lo relativo a que por la Dirección General de Catastro se emita el preceptivo informe (párrafo cuarto del artículo 18.2 d) del TRLCI) o, en su caso, se incoe el procedimiento regulado en el artículo 18.1 del TRLCI.