

**BLOQUE V. TEMA 4**

FORMACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL CATASTRO INMOBILIARIO (I):
PROCEDIMIENTOS DE INCORPORACIÓN, TIPOS.
RÉGIMEN JURÍDICO Y DISPOSICIONES COMUNES.
DECLARACIONES, COMUNICACIONES Y SOLICITUDES.
EFICACIA Y NOTIFICACIÓN.

1. FORMACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL CATASTRO INMOBILIARIO (I). PROCEDIMIENTOS DE INCORPORACIÓN, TIPOS.**1.1. FORMACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL CATASTRO INMOBILIARIO (I).**

El Art.4 del TRLCI, aprobado por RDL 1/2004 de 5 de marzo establece que la formación y el mantenimiento del Catastro Inmobiliario, así como la difusión de la información catastral, es de competencia exclusiva del Estado. Estas funciones, que comprenden, entre otras, la valoración, la inspección y la elaboración y gestión de la cartografía catastral, se ejercerán por la Dirección General del Catastro, directamente o a través de las distintas fórmulas de colaboración que se establezcan con las diferentes Administraciones, entidades y corporaciones públicas.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, la superior función de coordinación de valores y la de aprobación de las ponencias de valores se ejercerán en todo caso por la Dirección General del Catastro.

1.2. PROCEDIMIENTOS DE INCORPORACIÓN, TIPOS.

Art.11.1. La incorporación de los bienes inmuebles en el Catastro Inmobiliario, así como de las alteraciones de sus características, que conllevará, en su caso, la asignación de valor catastral, **es obligatoria** y podrá extenderse a la modificación de cuantos datos sean necesarios para que la descripción catastral de los inmuebles afectados concuerde con la realidad.

Art.11.2. Dicha incorporación se realizará mediante alguno de los siguientes **procedimientos**:

- a) Declaraciones, comunicaciones y solicitudes.
- b) Subsanación de discrepancias y rectificación.
- c) Inspección catastral.
- d) Valoración.

Art.11.3. (introducido por la Ley 13/2015 de Reforma de la Ley Hipotecaria). En caso de fincas que hayan sido objeto de coordinación conforme a la legislación hipotecaria, se tomará en cuenta, a los efectos del Catastro, la descripción gráfica coordinada, salvo que la fecha del documento por el que se produce la incorporación al Catastro sea posterior a la de la coordinación.

A los procedimientos de incorporación anteriormente señalados, la **Ley 16/2012** por la que se adoptan diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica añadió el **procedimiento de regularización catastral**, regulado en la **Disposición Adicional Tercera** del TRLCI. Se trata de un procedimiento temporal, que se inicia de oficio y tiene el objetivo de mejorar la lucha contra el fraude fiscal que supone la falta de incorporación al Catastro de los bienes inmuebles y de sus alteraciones físicas, con el fin de garantizar la concordancia de la descripción catastral de los inmuebles con la realidad inmobiliaria.

2. RÉGIMEN JURÍDICO Y DISPOSICIONES COMUNES.**2.1. RÉGIMEN JURÍDICO (Art.12 TRLCI)**

1. Los procedimientos de incorporación tendrán **naturaleza tributaria** y se regirán por lo dispuesto en esta ley, siendo de **aplicación supletoria la Ley 58/2003 General Tributaria, y de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común**, así como sus disposiciones de desarrollo.
2. A efectos catastrales, **no será de aplicación lo establecido en:**
 - **los artículos 54 y 55 del TR de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados**, aprobado por RDL 1/1993
 - **el artículo 33 de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones**
 - las demás normas concordantes (*NOTA: Todas estas normas se refieren a la carencia de producción de efectos en las oficinas de Registros Públicos de aquellos documentos que se presenten sin la previa liquidación de los impuestos correspondientes*)a las escrituras y documentos que contengan hechos, actos o negocios susceptibles de inscripción en el Catastro Inmobiliario.
3. **Los actos resultantes** de los procedimientos de incorporación serán **motivados** con referencia a los hechos y fundamentos de derecho. **Cuando el acto incluya la determinación de un nuevo valor catastral**, éste se motivará mediante la expresión de la ponencia de la que traiga causa y, en su caso, de los módulos básicos de suelo y construcción, el valor en polígono, calle, tramo, zona o paraje, el valor tipo de las construcciones y de las clases de cultivo, la identificación de los coeficientes correctores aplicados y la superficie de los inmuebles.
4. Los actos citados en el apartado anterior son **susceptibles de ser revisados en los términos establecidos en el título V de la Ley 58/2003 General Tributaria**, sin que la interposición de la reclamación económico-administrativa suspenda su ejecutoriedad (salvo que excepcionalmente sea acordada la suspensión por el tribunal económico-administrativo competente, cuando así lo solicite el interesado y justifique que su ejecución pudiera causar perjuicios de imposible o difícil reparación, ordenando, en su caso, la adopción de las medidas cautelares que sean necesarias para asegurar la protección del interés público y la eficacia de la resolución impugnada).
5. En los procedimientos a que se refiere el artículo anterior, **las actuaciones se entenderán con el obligado a realizar la declaración o comunicación o con quien formule la solicitud**, según los casos.

2.2. DISPOSICIONES COMUNES (Art.12 TRLCI)

El **RD 417/2006, por el que se desarrolla el TRLCI**, en el capítulo I del título III establece una serie de **disposiciones** que son **comunes** a todos los procedimientos de incorporación:

- **Art.24:** Para la práctica de las inscripciones catastrales derivadas de los distintos procedimientos de incorporación, se podrá utilizar cualquier **medio de prueba admitido en derecho** que sea suficiente para acreditar la realidad de los hechos, actos o negocios que las motiven. En particular, se considerarán medios de prueba idóneos:
 - la certificación expedida por el Registro de la Propiedad,
 - la escritura pública,
 - cualquier documento público, y el documento privado respecto del que conste fehacientemente la realidad de su fecha, de los intervinientes y, en su caso, de los requisitos a que se refiere el Código Civil.
- **Art.25:** La inscripción catastral tendrá **carácter provisional** en algunos supuestos muy limitados:
 - a) Cuando se realice en virtud de certificación de inscripción registral practicada con arreglo al procedimiento establecido en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria y hasta tanto haya desaparecido la limitación frente a terceros de los efectos de las inscripciones registrales así practicadas.
 - b) Cuando las pruebas aportadas en un procedimiento de incorporación no resulten concluyentes, pero puedan servir para sustentar una presunción razonable.

Las inscripciones catastrales provisionales vincularán al titular catastral frente a la Hacienda Pública en tanto no se cancelen o mientras ostente la titularidad del derecho en cuya virtud se hubieran practicado.

- **Art.26:** En los procedimientos de declaración, comunicación, solicitud y revisión de actos en vía administrativa, se abrirá el **trámite de audiencia** por un período de **diez días** cuando figuren en el procedimiento o sean tenidos en cuenta en su resolución, hechos, alegaciones o pruebas que no se correspondan con las consignadas en las declaraciones, comunicaciones, solicitudes o recursos.



- **Art.27:** El **plazo máximo para resolver** los procedimientos de incorporación **y para la notificación o publicación** de su resolución será de **seis meses**. En caso de no producirse resolución expresa en este plazo de tiempo, se entenderán **desestimadas por silencio administrativo** sus solicitudes, declaraciones, peticiones o recursos.

3. DECLARACIONES, COMUNICACIONES Y SOLICITUDES

Las declaraciones, o las comunicaciones cuando las sustituyan, están llamadas a ser el pilar sobre el que se sustenta la actualización y el mantenimiento del Catastro Inmobiliario, teniendo el resto de procedimientos un carácter que puede considerarse complementario.

3.1. DECLARACIONES

3.1.1. Definición

Art.13 TRLCI. Son declaraciones los **documentos por los que se manifiesta o reconoce ante el Catastro Inmobiliario que se han producido las circunstancias determinantes de un alta, baja o modificación** de la descripción catastral de los inmuebles. Las declaraciones se realizarán en la **forma, plazos, modelos y condiciones** que se determinen por el Ministerio de Hacienda y Función Pública.

3.1.2. Objeto de las declaraciones

Art.16 TRLCI. Serán objeto de declaración, los siguientes hechos, actos o negocios:

- Nuevas construcciones, la ampliación, rehabilitación, reforma, o demolición sea parcial o total.
- Modificación de uso o destino y los cambios de clase de cultivo o aprovechamiento.
- La segregación, división, agregación y agrupación de los bienes inmuebles.
- La adquisición de la propiedad por cualquier título.
- La constitución, modificación o adquisición de la titularidad de una concesión administrativa y de los derechos de usufructo y de superficie.
- Las variaciones en la cuota de participación de cada uno de los cónyuges, así como en la composición interna y en la cuota de participación de cada uno de los comuneros, miembros o partícipes en caso de concurrencia de varios titulares o de entidades sin personalidad.

3.1.3. Sujetos obligados

Los **titulares de los derechos a que se refiere el Art. 9** (*propietarios, concesionarios, superficiarios y usufructuarios*) están **sujetos a la obligación de formalizar las declaraciones** conducentes a la incorporación en el Catastro Inmobiliario de los inmuebles y de sus alteraciones, **excepto en los supuestos de comunicación**. Cuando fueran varios los obligados a declarar un mismo hecho, acto o negocio, **cumplida la obligación por uno, se entenderá cumplida por todos**. Asimismo, están obligados a colaborar con el Catastro Inmobiliario suministrándole cuanta información resulte precisa para su gestión.

3.1.4. Plazo y lugar de presentación

Art. 28 del RD 417/2006. El plazo para presentar las declaraciones es el de **dos meses contados desde el día siguiente al del hecho, acto o negocio** objeto de la misma, atendiendo para ello, a la fecha de terminación de las obras, a la del otorgamiento de la autorización administrativa de la modificación de uso o destino y a la fecha de la escritura pública u otro documento en que se formalice la modificación de que se trate.

Las declaraciones podrán presentarse en los siguientes lugares:

- a) Las **Gerencias**, o las **Delegaciones de Economía y Hacienda** en que se integran.
- b) Los demás órganos y oficinas del **Art. 16 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común**.

- c) El **ayuntamiento** en cuyo término municipal se ubique el bien inmueble a que se refiere la declaración o la entidad pública gestora del IBI, quienes las remitirán con la documentación complementaria, a las Gerencias o del Catastro competentes.

3.1.5. Modelos de declaración y documentación

Existen **distintos modelos de declaración dependiendo del acto que las motiva**, reguladas por la **Orden EHA/3482/2006**, por la que se aprueban los modelos de declaración de alteraciones catastrales de los bienes inmuebles y se determina la información gráfica y alfanumérica necesaria para la tramitación de determinadas comunicaciones catastrales:

- a) **Modelo 901 N:** alteración de la titularidad y por variación de la cuota de participación en bienes inmuebles.
- b) **Modelo 902 N:** nueva construcción, ampliación, reforma o rehabilitación.
- c) **Modelo 903 N:** agregación, agrupación, segregación o división.
- d) **Modelo 904 N:** cambio de clase de cultivo o aprovechamiento, cambio de uso y demolición o derribo.

La citada Orden recoge también la **documentación** que debe acompañarse a la declaración:

- NIF del titular y la referencia catastral del Bien Inmueble.
- Para cada modelo de declaración, se recoge también toda la documentación necesaria para acreditar el hecho declarado, como escritura en los casos de titularidad o Certificado Final de Obra en los casos de nueva construcción.

3.2. COMUNICACIONES

3.2.1. Definición

Es un procedimiento de incorporación regulado en el **Art.14 TRLCI, modificado por la Ley 13/2015**, y sustituye al de declaración, de tal manera que, **cuando estemos ante uno de los supuestos de comunicación y se cumplan todos los requisitos legales exigidos, automáticamente se exime al titular catastral de la obligación general de formular la declaración.** (Los hechos, actos y negocios objeto de comunicación son los mismos que en las declaraciones, regulados en el Art.16).

3.2.2. Objeto de comunicación:

Los hechos objeto de comunicación son los mismos que en el caso de la declaración.

3.2.3. Supuestos de comunicación (Art.14 TRLCI)

- INSTRUMENTO ARQUITECTURA**
- a) **Comunicaciones de Fedatarios Públicos (Notarios y Registradores):** incluye la información que estos deben remitir conforme a lo dispuesto en el Art.36, en cuanto se refiera a **documentos por ellos autorizados o inscritos cuyo contenido suponga la adquisición o consolidación de la propiedad, o la adquisición o constitución de los derechos de usufructo, superficie o de una concesión administrativa, ya se refieran a la totalidad del inmueble o a una cuota indivisa del mismo** previamente incorporada en el Catastro, **siempre que los interesados hayan aportado la referencia catastral** en los términos a que se refiere el Título V **y se formalice en escritura pública o se solicite su inscripción en el Registro** de la Propiedad.

Asimismo, constituirá comunicación la **información que deben remitir los notarios referida a la segregación, división, agregación o agrupación de los bienes inmuebles**, siempre que conste la referencia catastral de los inmuebles afectados, exista correspondencia entre los inmuebles objeto de dichas actuaciones y la descripción que figura en el Catastro y que se aporte el plano, representado sobre la cartografía catastral, que permita la identificación de esas alteraciones.

- b) **Comunicaciones de los Ayuntamientos:** aquellos que se acojan a este procedimiento **mediante ordenanza fiscal**, han de poner en conocimiento del Catastro Inmobiliario los hechos, actos o negocios susceptibles de generar un alta, baja o modificación catastral, derivados de **actuaciones para las que se haya otorgado la correspondiente licencia o autorización municipal**
- c) **Comunicaciones de las Administraciones actuantes en los supuestos de concentración parcelaria, de deslinde administrativo, de expropiación forzosa y de los actos de planeamiento y de gestión urbanísticos:** La comunicación comprenderá la correspondiente certificación administrativa expedida por el órgano actuante.



Cuando las actuaciones mencionadas hayan sido inscritas en el Registro de la Propiedad, la información será igualmente objeto de comunicación al Catastro por el registrador, siempre que, realizadas las actuaciones que prevé el artículo 48.5, conste la referencia catastral de los inmuebles afectados, así como el plano que permita la identificación de dichas actuaciones sobre la cartografía catastral.

También constituirá comunicación la información que los registradores de la propiedad deben remitir, referida a los actos de parcelación que consistan en la segregación, división, agregación o agrupación de los bienes inmuebles, siempre que se cumplan los requisitos expresados en el párrafo anterior y que se solicite su inscripción en el Registro de la Propiedad en el plazo de **dos meses** desde el hecho, acto o negocio.

- d) **Comunicaciones de la Agencia Estatal de Administración Tributaria:** incluye la información con trascendencia catastral que debe remitir al Catastro, en los supuestos y condiciones que se determinen reglamentariamente, de la que tenga conocimiento a través de los procedimientos de aplicación de los tributos, **que permita completar la titularidad** de los inmuebles inscritos en el Catastro **con las cuotas de participación no inscritas** del cónyuge y de los comuneros, miembros o partícipes de las comunidades o entidades sin personalidad, **así como la referida a los datos identificativos, domicilio fiscal y lugar declarado de residencia habitual** de los titulares catastrales, con independencia de la fecha de realización de los actos, hechos o negocios jurídicos correspondientes.
- e) **Comunicaciones del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente (MAGRAMA)**, añadidas por la **Ley 13/2015**, comprenden la información con trascendencia catastral que debe remitir relativa a los **cambios de los cultivos o aprovechamientos** de los bienes inmuebles rústicos, de la que tenga conocimiento con motivo de las solicitudes de ayudas de la Política Agrícola Común.

3.2.4. Plazos de inicio del procedimiento:

- Comunicaciones de los Fedatarios públicos: en los 20 primeros días de cada mes se remitirá la información relativa a los documentos por ellos autorizados o inscritos en el mes anterior.
- Comunicaciones de los ayuntamientos: tres meses contados desde la finalización del mes en que se hayan realizado los hechos, actos o negocios objeto de comunicación.
- Comunicaciones de las Administraciones actuantes: dos meses computados según establece el Art. 36 del RD 417/2006.
- Comunicaciones con la AEAT: en los dos meses siguientes a la realización de los respectivos hechos, actos o negocios.

3.2.5. Órgano al que se remiten las comunicaciones

A las Gerencias del Catastro competentes por razón del ámbito territorial.

A la DGC en el caso de las comunicaciones remitidas por la Agencia Estatal de Administración Tributaria.

3.2.6. Modelos e información a aportar

También se regulan en la citada Orden EHA/3482/2006. La colaboración interadministrativa, en gran medida a través de los procedimientos de comunicación, es uno de los pilares fundamentales para el mantenimiento de la base de datos catastral. Las Gerencias del Catastro intercambian información con diferentes agentes externos empleando para ellos formatos normalizados. Este intercambio se realiza principalmente a través de la Sede Electrónica del Catastro, mediante el envío periódico de ficheros de intercambio, o mediante la invocación puntual de Servicios Web.

3.3 SOLICITUDES

3.3.1. Definición

Son procedimientos de incorporación que tienen como principal característica su **voluntariedad**. Es decir, el procedimiento se inicia en cualquier momento a instancia del interesado y sin sujeción a plazo o término.

3.3.2. Tipos de solicitud

El **Art.15 del TRLCI**, que ha venido regulando los supuestos de solicitud, se ha visto muy transformado a raíz de la reforma operada por la Ley 13/2015. Tras eliminarse la solicitud de constancia de derechos reales de disfrute, en la actualidad recoge cómo único supuesto la solicitud de baja. No obstante, actualmente se pueden presentar dos tipos de solicitudes ante catastro:

- **Solicitud de baja:** Podrá formular solicitud de baja en el Catastro Inmobiliario, que se acompañará de la documentación acreditativa correspondiente, quien, figurando como titular catastral, hubiera cesado en el derecho que originó dicha titularidad. Esta solicitud exime la obligación de declarar en caso de adquisición de la propiedad cuando se presente en el plazo de dos meses desde dicha adquisición.
- Y, excepcionalmente y de forma extemporánea, se mantiene la posibilidad de presentar la **solicitud de incorporación de trasteros y plazas de estacionamiento en pro indiviso**, adscritos a su uso y disfrute exclusivo y permanente, adquiridos mediante escritura pública formalizada con anterioridad al 25 de abril de 2006 (fecha en que entra en vigor el RD 417/2006, Art.21).

4.- EFICACIA Y NOTIFICACIÓN.

Se regulan en el **Art.17 TRLCI**.

4.1. NOTIFICACIÓN

4.1.1. Formas de Notificación

1. Los actos dictados como consecuencia de estos procedimientos **podrán notificarse a los interesados mediante notificación electrónica, por comparecencia presencial o por notificación personal y directa por medios no electrónicos**. En el caso de que deban notificarse a un mismo titular actos dictados en procedimientos de una misma naturaleza, dichos actos podrán **agruparse en una o varias notificaciones** cuando razones de eficiencia lo aconsejen y resulte técnicamente posible.
2. En cualquier caso, deberá quedar constancia de la práctica de la notificación, la fecha y hora e incorporarse esta circunstancia al expediente.
3. En algunos casos las notificaciones **se practicarán obligatoriamente mediante comparecencia electrónica o mediante dirección electrónica habilitada**.

Se trata de:

- Personas jurídicas, entidades sin personalidad, y colectividades que tengan garantizado el acceso y disponibilidad de los medios tecnológicos precisos.
- AGE, Administraciones de las CCAA, Administración Local, organismos públicos, universidades públicas, determinadas entidades de derecho público y consorcios administrativos.

4. **Los interesados no obligados a la notificación electrónica podrán ser notificados mediante la dirección electrónica habilitada** (con los requerimientos y efectos previstos en la Ley 39/2015) **o mediante comparecencia electrónica o presencial**.

Mediante comunicación sin acuse de recibo y con carácter previo a la notificación, se informará al interesado sobre el **procedimiento que motiva** la notificación, la **forma de efectuar la comparecencia**, ya sea electrónica o presencial, el **lugar y plazo** para realizarla, que **no podrá ser inferior a un mes** contado desde el día siguiente a aquel en que se hubiera dictado el acto objeto de notificación, **y la clave concertada** a efectos de comparecencia electrónica.

4.1.2. Comparecencia electrónica en la SEC



Para la comparecencia en la SEC el interesado se identificará mediante la clave concertada proporcionada por la DGC **o con firma electrónica**, de conformidad con lo establecido en la Ley 39/2015.

El interesado podrá comparecer empleando **medios electrónicos propios o a través de los proporcionados gratuitamente en las Gerencias, en los PIC** (Puntos de Información Catastral) **y en el Ayuntamiento** del término municipal en que se ubiquen los inmuebles.

4.1.3. Comparecencia presencial

Para la comparecencia presencial, el interesado podrá personarse en la correspondiente **Gerencia** del Catastro, así como en el **Ayuntamiento** del término municipal en que se ubiquen los inmuebles.

4.1.4. Notificación personal y directa por medio no electrónicos

Cuando no se hubiera practicado la notificación por ninguno de los medios anteriores, se practicará de manera personal y directa por medios no electrónicos, según la Ley 58/2003 General Tributaria (**Arts.109 y ss LGT**).

Señala el Art.112 de la LGT que **cuando no sea posible efectuar esta notificación personal y directa, se citará al interesado para ser notificados por comparecencia por medio de anuncios que se publicarán en el BOE**.

Esta publicación efectuará los lunes, miércoles y viernes. En ella **constará la relación de notificaciones pendientes con indicación del obligado tributario, el procedimiento que las motiva, el órgano competente de su tramitación y el lugar y plazo** para comparecer y ser notificado. En todo caso, **la comparecencia deberá producirse en el plazo de 15 días naturales**, contados desde el siguiente al de la publicación. Transcurrido dicho plazo, la notificación se entenderá producida a todos los efectos legales.

4.1.5. Concurrencia de notificaciones

En el supuesto de que, como consecuencia de la utilización de distintos medios, se practicasen varias notificaciones, se entenderán producidos todos los efectos a partir de la primera de las notificaciones correctamente practicada.

4.2. EFICACIA

Los actos a que se refiere este artículo tendrán **efectividad el día siguiente a aquel en que se produjeron los hechos, actos o negocios** que originaron la incorporación o modificación catastral, **con independencia del momento en que se notifiquen**.

La notificación, no obstante, marca el comienzo del cómputo de plazos para la impugnación. Como ya se ha señalado, estos actos son recurrible envía económico-administrativa, lo que implica la posibilidad de impugnación previa mediante el recurso de reposición con carácter potestativo. Una vez agotada la vía administrativa podrá interponerse recurso contencioso-administrativo.

NOTA:

Se han reflejado en color gris aquellos aspectos que, a falta de tiempo, pueden considerarse secundarios en el discurso oral y podrían no ser mencionados sin penalizar el tema.



instituto ARQUITECTURA