



BLOQUE V. TEMA 5.

FORMACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL CATASTRO INMOBILIARIO (II):
PROCEDIMIENTOS DE SUBSANACIÓN DE DISCREPANCIAS Y DE RECTIFICACIÓN.
PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN CATASTRAL 2013-2016

1. FORMACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL CATASTRO INMOBILIARIO (II):

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 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.

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.

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.

2. PROCEDIMIENTO DE SUBSANACIÓN DE DISCREPANCIAS Y DE RECTIFICACIÓN.

La subsanación de discrepancias y la rectificación de errores se regulan ambas en el **Art.18 del TRLCI**, pero son procedimientos distintos. Este ha sido objeto de reforma por la Ley 13/2015. De este modo cabe distinguir las siguientes **modalidades**:

2.1. SUBSANACIÓN DE DISCREPANCIAS ORDINARIO (DE OFICIO EN LAS GERENCIAS) – Art. 18.1.

2.1.1. En qué consiste.

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.**

Su finalidad esencial es ofrecer un mecanismo alternativo para la corrección de los errores de derecho existentes en el Catastro, como determinados errores en la superficie, antigüedad, estado de conservación, coeficientes correctores, tipología constructiva... **que evite la necesidad de acudir a la revisión de oficio regulada en la Ley General Tributaria** (si bien la rectificación de los errores materiales o de hecho sí se realizará con el procedimiento de rectificación de errores materiales de la Ley General Tributaria).

2.1.2. Tramitación, resolución y efectos.

- a) **Tramitación ordinaria:** 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 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. El **vencimiento del plazo máximo de resolución determinará la caducidad del expediente y el archivo** de todas las actuaciones.

- b) **Tramitación abreviada:** No obstante, en aquellos supuestos en que **no existan terceros afectados** por el procedimiento, éste podrá **iniciarse directamente con la notificación de la propuesta de resolución**. En este caso, el expediente se pondrá de manifiesto para la presentación de **alegaciones durante un plazo de 15 días**. Si, transcurrido este plazo, los interesados no han formulado alegaciones, la propuesta de resolución se convertirá en definitiva y se procederá al cierre y archivo del expediente. La **efectividad de esta resolución se producirá desde el día siguiente al de finalización del mencionado plazo**.

2.2. SUBSANACIÓN DE DISCREPANCIAS CON INTERVENCIÓN DE NOTARIO – Art. 18.2

2.2.1. En qué consiste.

Con ocasión de la autorización de un hecho, acto o negocio en un documento público podrán subsanarse discrepancias **relativas sólo a la configuración o superficie de la parcela**.

2.2.2. Tramitación, resolución y efectos.

El notario ante el que se formaliza el hecho, acto o negocio jurídico debe solicitar a los otorgantes que manifieste si la certificación catastral se corresponde con la realidad física del inmueble en el momento del otorgamiento del documento público.

- a) **Si los otorgantes manifiestan la identidad** entre la realidad física y la certificación catastral, el notario describe el inmueble como tal y hace constar la conformidad de los otorgantes. Si existe un título previo que deba ser rectificado, los nuevos datos se consignarán con los que ya aparecieran en aquel. En los documentos posteriores sólo será preciso consignar la descripción actualizada. Por tanto, en este caso no se iniciará una subsanación de discrepancias en Catastro.
- b) **Si los otorgantes manifiestan la existencia de una discrepancia** entre la realidad física y la certificación catastral, **el notario solicitará su acreditación** por cualquier medio de prueba admitido en derecho:

- **Si el notario lo entiende suficientemente acreditado, notificará a los colindantes** abriendo un trámite de audiencia de 20 días. **De no manifestarse oposición por los colindantes, incorporará la nueva descripción** del bien inmueble en el mismo documento público o en otro posterior autorizado al efecto.

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 DGC 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.

- **En los supuestos en que alguno de los interesados manifieste su oposición para la subsanación de la discrepancia o cuando ésta no resultara debidamente acreditada,** 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.

La descripción de la configuración y superficie del inmueble conforme a la certificación catastral descriptiva y gráfica actualizada se incorporará en los asientos de las fincas ya inscritas en el Registro de la Propiedad.

2.3. RECTIFICACIÓN DE ERRORES DERIVADOS DE COORDINACIÓN CON REGISTRO DE LA PROPIEDAD – Art.18.3

2.3.1. En qué consiste.

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.

2.3.2. Tramitación, resolución y efectos.

A tal efecto, una vez tramitado el correspondiente procedimiento de conformidad con la normativa hipotecaria, el **Registrador informará a la DGC 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.

A través de este procedimiento no procederá incorporar al Catastro Inmobiliario ninguna alteración catastral que deba ser objeto de alguno de los procedimientos de comunicación regulados en el artículo 14.

2.4. RECTIFICACIÓN DE ERRORES DENTRO DEL MARGEN DE TOLERANCIA TÉCNICA, O CON MOTIVO DE CAMBIO EN IDENTIFICADORES POSTALES, AJUSTES EN LA CARTOGRAFÍA U OTRAS OPERACIONES DE CARÁCTER GENERAL – Art.18.4.

2.4.1. En qué consiste.

La Dirección General del Catastro podrá rectificar de oficio la información contenida en la base de datos catastral en cuanto sea necesario para:

- Efectuar **correcciones de superficie dentro del margen de tolerancia técnica que se defina reglamentariamente** (actualmente definido en DA2ª del RD 1464/2007 por el que se aprueban las normas técnicas de valoración catastral de BICE).
- Reflejar **cambios en los identificadores postales o en la cartografía.**
- **Llevar a cabo otras operaciones de carácter general**, legalmente previstas, que tengan por finalidad mantener la adecuada concordancia entre el Catastro y la realidad inmobiliaria.

2.4.2. Tramitación, resolución y efectos.

Cuando la operación de carácter general consista en la rectificación de la descripción de los inmuebles que deba realizarse con motivo de ajustes a la cartografía básica oficial o a las ortofotografías inscritas en el Registro Central de Cartografía, se anunciará en la SEC (**sede electrónica de la Dirección General del Catastro**) el inicio del procedimiento de rectificación por ajustes cartográficos en los municipios afectados y calendario de actuaciones.

Tras dicho anuncio se abrirá un **periodo de exposición pública en el Ayuntamiento** donde se ubiquen los inmuebles durante un mínimo de **quince días** y la subsiguiente apertura del **plazo de alegaciones durante el mes siguiente.**

Cuando como consecuencia de estas actuaciones se produzcan **rectificaciones que superen el diez por ciento de la superficie de los inmuebles**, la resolución por la que se aprueben las nuevas características catastrales, que tendrá **efectividad el día siguiente a aquel en que se hubiera dictado**, se notificará a los interesados de conformidad con lo previsto en el **Art. 29, no siendo necesario el anuncio** previsto en el apartado 1 de dicho artículo.

Finalmente, cabe señalar que todo este procedimiento de rectificación previsto en el **Art.18.4 no cuenta con desarrollo reglamentario ni ha llegado a implementarse** en la práctica a fecha de hoy.

3. PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN CATASTRAL 2013-2016

En diciembre de 2012, la Dirección General del Catastro asumió el compromiso legal de acometer el plan de regularización catastral, que está desempeñando un papel fundamental en dos de las finalidades principales de la Hacienda Pública a las que el catastro sirve:

- la **lucha contra el fraude fiscal** inmobiliario
- el **impulso a la financiación local**

3.1. Regulación del procedimiento

La **Ley 16/2012** añade una **Disposición Adicional Tercera en el TRLCI** en la que regula el **procedimiento de regularización catastral para el periodo 2013-2016, si bien este se va a ver ampliado hasta comienzos de 2018**. Sin perjuicio de lo establecido en el Art.11 TRLCI, durante este periodo la incorporación al Catastro Inmobiliario de los bienes inmuebles urbanos y rústicos con construcción, así como de las alteraciones de sus características, podrá realizarse mediante el procedimiento de regularización catastral.

Su finalidad es garantizar la adecuada concordancia de la descripción catastral de los bienes inmuebles con la realidad, y fue introducido en el TRLCI a través de una nueva Tercera Disposición Adicional.

A continuación, se transcribe el contenido de dicha DA3ª.

3.2. Características y régimen jurídico

Este procedimiento se iniciará de oficio en los **supuestos de incumplimiento de la obligación de declarar de forma completa y correcta las circunstancias determinantes de un alta o modificación**, con el fin de garantizar la adecuada concordancia de la descripción catastral de los bienes inmuebles con la realidad inmobiliaria.

Será de aplicación el procedimiento de regularización, en lo no previsto por esta disposición, el **régimen jurídico** establecido en los artículos 11 y 12 de este Texto Refundido.

3.3. Ámbito de aplicación

Su ámbito de aplicación es **todo el territorio nacional, excepto País Vasco y Navarra**. El procedimiento de regularización se aplicará en aquellos municipios y durante el período que se determinen mediante resolución de la Dirección General del Catastro, que deberá **publicarse en el BOE**. No obstante, el plazo previsto en dicha resolución **podrá ser ampliado** por decisión motivada del mismo órgano, que igualmente habrá de ser publicada en el BOE.

3.4. Tramitación

3.4.1. Particularidades

Una vez publicada en el BOE la citada resolución y durante el período al que se refiere la misma, **las declaraciones que se presenten fuera del plazo** previsto por la correspondiente normativa **no serán objeto de tramitación conforme al procedimiento de incorporación mediante declaraciones** regulado en el artículo 13, **sin perjuicio** de que la información que en ellas se contenga y los documentos que las acompañen se entiendan aportados en cumplimiento del **deber de colaboración previsto en el artículo 36** y sean tenidos en cuenta a efectos del procedimiento de regularización.

Las actuaciones objeto de regularización quedarán **excluidas de su tramitación a través de fórmulas de colaboración** (y, por tanto, no podrán ser objeto de convenio).

3.4.2. Formas de tramitación

- a) **TRAMITACIÓN ORDINARIA**: El procedimiento de regularización **se iniciará de oficio** por acuerdo del órgano competente. La iniciación se comunicará a los interesados, a quienes se concederá un **plazo de 15 días para que formulen las alegaciones** que estimen convenientes.

Sin perjuicio del deber de colaboración regulado en el artículo 36 de este Texto Refundido, **las actuaciones podrán entenderse con los titulares de los derechos previstos en el artículo 9**, aún cuando no se trate de los obligados a realizar la declaración.

- b) **TRAMITACIÓN ABREVIADA**: En aquellos **supuestos en que no existan terceros afectados por el procedimiento**, éste podrá **iniciarse directamente con la notificación de la propuesta de regularización**, junto con la liquidación de la tasa de regularización catastral prevista en el apartado 8. En dicha propuesta de regularización se incluirá una referencia expresa al presente precepto y a los recursos que procedan frente a la resolución definitiva.

El expediente se pondrá de manifiesto a los interesados para la presentación de las **alegaciones** que estimen oportunas durante un **plazo de 15 días** desde la fecha de la notificación. Cuando, transcurrido este plazo, los interesados no hayan formulado alegaciones, **la propuesta de regularización se convertirá en definitiva** y se



procederá al cierre y archivo del expediente, entendiéndose dictado y notificado el correspondiente acuerdo de alteración contenido en la propuesta de regularización desde el día siguiente al de finalización del mencionado plazo.

La resolución del procedimiento no pone fin a la vía administrativa. En el plazo de un mes desde la notificación de la resolución se puede interponer:

- Reclamación económico-administrativa ante el Tribunal Económico-Administrativo Regional o Local. Si el valor catastral del inmueble excede de 1.800.000 euros, dicha reclamación podrá interponerse directamente, ante el Tribunal Económico-Administrativo Central.
- Con carácter potestativo y previo a dicha reclamación económico-administrativa se puede interponer recurso de reposición ante la Gerencia del Catastro que dictó el acto, no siendo admisible la interposición simultánea de ambos recursos.

3.4.3. Notificación y efectos

La notificación a los interesados se practicará 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 que se notifique a los interesados el acuerdo de iniciación o la propuesta de regularización. El vencimiento del plazo máximo de resolución determinará la caducidad del expediente y el archivo de todas las actuaciones.

La incorporación en el Catastro de los bienes inmuebles o la modificación de su descripción resultante de la regularización, **surtirá efectos desde el día siguiente a aquél en que se produjeron los hechos, actos o negocios** que originen la incorporación o modificación catastral, **con independencia del momento en que se notifiquen**, sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo tercero de la disposición adicional cuarta para aquellos bienes inmuebles que tengan naturaleza rústica y cuenten con construcciones indispensables para el desarrollo de las explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales (*Procedimiento de Valoración de Construcciones Indispensables o PVCI, regulado en la DA4ª*).

3.5. Base Liquidable del IBI

La determinación de la base liquidable del Impuesto sobre Bienes Inmuebles para los bienes que sean objeto de regularización se realizará por la Dirección General del Catastro conforme a lo previsto en los artículos 67.1.b).4.º y concordantes del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo.

3.6. SEGIPSA

Las actuaciones desarrolladas en el procedimiento de regularización tendrán la **consideración de trabajos de formación y mantenimiento del Catastro Inmobiliario** a efectos de lo previsto en la **disposición adicional décima de la Ley 33/2003**, de Patrimonio de las Administraciones Públicas. Es decir, **SEGIPSA, en su condición de medio propio y servicio técnico de la AGE, es la entidad que se encarga de ciertos trabajos de regularización relativos a la actualización de la base de datos catastral mediante encomienda de gestión.**

3.7. Tasa de regularización catastral

Se crea la tasa de regularización catastral, de **60 euros por inmueble**, con el carácter de tributo estatal, que se rige por lo dispuesto en esta disposición y por las demás fuentes normativas que se establecen en el artículo 9 de la Ley 8/1989 de Tasas y Precios Públicos:

- a) **Hecho imponible:** Constituye el hecho imponible de esta tasa la regularización de la descripción de los bienes inmuebles resultante del procedimiento que se establece en esta disposición.
- b) **Sujetos pasivos:** Serán sujetos pasivos de la tasa de regularización las personas físicas o jurídicas y los entes a los que se refiere el artículo 35.4 de la Ley 58/2003 General Tributaria que, de conformidad con lo previsto en el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, deban tener la condición

de sujeto pasivo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles en el ejercicio en el que se haya iniciado el procedimiento de regularización.

- c) **Devengo:** La tasa de regularización catastral se devengará con el inicio del procedimiento de regularización.
- d) **Cuantía:** La cuantía de la tasa de regularización catastral será de 60 euros por inmueble objeto del procedimiento.
- e) **Gestión:** La gestión de la tasa de regularización catastral corresponde a la Dirección General del Catastro.
- f) **Recaudación:** La recaudación de la tasa se efectuará conforme a lo dispuesto en el Reglamento General de Recaudación, aprobado por Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, y su normativa de desarrollo.

3.8. Relación con otros procedimientos

3.8.1. Incompatibilidad con procedimiento sancionador

La regularización de la descripción catastral de los inmuebles en virtud del procedimiento regulado en esta disposición, **excluirá la aplicación de las sanciones que hubieran podido exigirse por el incumplimiento de la obligación de declarar** de forma completa y correcta las circunstancias determinantes del alta o modificación de los mismos.

3.8.2. Relación con procedimiento inspector

Durante el periodo de regularización de un municipio, no se incoarán procedimientos inspectores que tengan por objeto la comprobación e investigación de los hechos, actos o negocios relativos a bienes inmuebles urbanos o rústicos con construcción del citado municipio. **En cambio, en municipios ya regularizados, las actuaciones de inspección llevarán consigo un seguimiento individual y continuo** a partir de las fuentes de origen de la alteración y un seguimiento masivo a través del mantenimiento del mapa de detección de incidencias.

3.5.3. Relación con Procedimiento de Valoración de Construcciones Indispensables (PVC)

Además, como novedad introducida por la Ley 16/2012, **se prevé que a partir de la aplicación del procedimiento de regularización catastral pueda determinarse un nuevo valor catastral para los bienes inmuebles que cuenten con construcciones en suelo de naturaleza rústica que sean indispensables** para el desarrollo de las explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales, **sin necesidad de que se realice un procedimiento de valoración colectiva de carácter general en el municipio (PVC, regulado en la DA4ª del TRLCI).**

instituto ARQUITECTURA