

## MODIFICACIONES EN LA APLICACIÓN DEL NIU

### INMEDIATAMENTE OPERATIVA

Cualquier regla de bloqueo puede levantarse, sin limitación, desde los servicios de Ancert, siempre que el notario remita, amparado por su firma electrónica, comunicación solicitándolo mediante la identificación del número de protocolo o libro registro a que se refiere, dato cuya omisión impide el envío del índice y una nota sucinta sobre la causa del caso concreto.

Una misma comunicación podrá comprender más de una operación siempre que éstas se hallen obligadas entre si por razón de los sujetos u objetos del acto documentado.

Se observa que el levantamiento de la regla de bloqueo permitirá el envío del índice pero que frecuentemente la omisión del dato impedirá la recepción del contenido del instrumento por algunos de los destinatarios (Catastro, CC.AA, etc.) o de todos ellos, lo que debe ser considerado por el notario a efectos de evitar la responsabilidad consiguiente. Las comunicaciones deben dirigirse a [bloqueoniu@notariado.org](mailto:bloqueoniu@notariado.org), se faculta al Presidente de la Comisión de Índices para resolver las cuestiones puntuales que se derivan de las comunicaciones recibidas.

### CON ENTRADA EN VIGOR EL 1 DE DICIEMBRE

- 1- Se introduce un nuevo código 1021 RENUNCIA GRATUITA DE DERECHO REAL LIMITATIVO SOBRE INMUEBLES. Con el siguiente texto de ayuda:

*A cumplimentar cuando la renuncia del titular extinga un derecho de superficie, usufructo, servidumbre, uso o habitación u otros limitativos del dominio con trascendencia real sobre inmueble.*

*Se trata de un grupo dentro del concepto general de renuncia, que se incluye por poder resultar relevante a efectos catastrales.*

*Son sujetos el renunciante y el beneficiario de la renuncia que normalmente coincidirá con el titular del dominio. Si el beneficiario es persona distinta se identificará y si no fuera posible hacerlo se indicará quién es el titular conocido del dominio o último titular conocido del dominio que se consolida.*

*No hay que confundir este código con los supuestos de transmisión onerosa del derecho real limitativo, que deben incluirse en el correspondiente código traslativo (Compraventa, permuta, etc....) aunque opere una consolidación del pleno dominio en beneficio del adquirente.*

*Por cuantía se entiende la del derecho renunciado.*

*En los casos de superficie y usufructo, la operación produce alteración catastral, siempre que el beneficiario quede identificado. En otro caso debe advertirse de la obligatoria declaración al Catastro por parte de los interesados, que en todo caso resulta conveniente atendida la complejidad de la incorporación del dato al programa de Catastro.*

*Se trata de un acto con trascendencia tributaria, relevante a efectos del OCP*

- 2- En los códigos 515 OTRAS CESIÓNES NO LUCRATIVAS DE BIENES Y DERECHOS y en el código 1001 OPCIÓN DE COMPRA Y PROMESA DE VENTA la constancia de la cuantía pasa a ser obligatoria. Se recuerda que en las opciones la normativa de ITP fija como base la mayor cantidad entre la prima y el 5% del precio previsto para la compraventa.
- 3- El acto jurídico 515 pasa a llamarse OTRAS CESIÓNES ONEROSAS DE BIENES Y DERECHOS y se añade el siguiente texto en la ayuda:

*“La cesión de crédito hipotecario debe incluirse en éste código, indicando el objeto como “otros objetos” y describiendo sucintamente en el correspondiente campo de texto libre, el crédito hipotecario sobre un determinado número de finca registral.”*

- 4- En el código 1103 ADJUDICACIÓN POR TÍTULO SUESORIO CON O SIN LIQUIDACIÓN DE COMUNIDAD CONYUGAL, se permite para los supuestos de transmisiones hereditarias sucesivas por mediar sucesores premuertos, consignar éstas en un solo código entre el causante inicial y el destinatario final, relacionando al o a los causantes intermedios. A tal efecto se ha introducido el siguiente texto de ayuda:

*“...por motivos de simplicidad documental y para simplificar el trámite cuando en una escritura se documenten dos o más transmisiones sucesivas de un mismo bien, artículo 1006 C.C. podrá consignarse una sola transmisión directa del primer causante al adjudicatario definitivo, identificando como “causante intermedio” al heredero o legatario cuyo fallecimiento activó el derecho de transmisión. No hay que confundir el supuesto con el de sustitución vulgar u otros que implican delación directa entre el causante y el sucesor definitivo.”*

- 5- En los códigos del grupo 6 arrendamientos, pasa a consignarse, para los supuestos de concurrencia de varios titulares, el porcentaje de derecho de cada uno; así como para supuestos de arrendamiento de cuota indivisa.
- 6- Medios de pago: en los supuestos de pago aplazado – se recuerda que los conceptos “acreditado y manifestado” no resultan aplicables a los aplazamientos, donde el pago constituye un hecho futuro- debe distinguirse si la obligación personal derivada del aplazamiento se halla o no garantizada, conforme a las siguientes reglas que se incorporan al texto de ayuda:

*“En los supuestos de pago aplazado, deberá distinguirse si la obligación personal derivada del aplazamiento se halla o no garantizada. Se entiende que lo está en los siguientes casos:*

- a) *Cuando se pacta condición resolutoria expresa en caso de impago (no por tanto cuando las partes se limitan a modificar las consecuencias generales del incumplimiento conforme a los artículos 1124 y concordantes del C.C.)*
- b) *Cuando se constituye hipoteca o prenda en garantía del precio aplazado*

c) *Cuando dicha obligación es afianzada por persona distinta de los adquirentes, sea particular o entidad financiera*

*La instrumentación del precio aplazado mediante letras de pago o pagarés, no se considera a estos efectos garantía, por cuanto se limita a facilitar la circulación de un crédito que ya tiene eficacia ejecutiva por su índole escrituraria.”*

- 7- Se ha incrementado la eliminación de supuestos de bloqueo estimados innecesarios para algunos casos
- 8- Desaparece la limitación al número de representantes que pueden intervenir en nombre ajeno
- 9- A solicitud de la administración se agrega un nuevo dato de identificación de los sujetos, para indicar el género masculino o femenino. Únicamente es obligatorio en la compraventa de vivienda, siendo voluntaria su consignación en los demás casos. Se añade en la ayuda el siguiente texto:

Género masculino o femenino del sujeto

A cumplimentar con carácter obligatorio tan solo en los supuestos de compraventa de vivienda, indicando si el sujeto es varón o mujer, según resulte de sus manifestaciones o del género empleado en la redacción de la escritura.

- 10- Se modifica la cumplimentación de los supuestos de representación mediata con el siguiente texto de ayuda:

Origen de la representación mediata

A cumplimentar en los casos de representación mediata, identificando el documento del que derivan las facultades de quien comparece en el instrumento (ejemplo, A apoderó a B que sustituyó a favor de C, que es quien comparece en el documento, A será otorgante, C su representante y el documento que debe identificarse es aquel en el que B confirió facultades a C)

Se cumplimenta indicando si dicho documento consta en documento público notarial español o en cualquier otra clase de documento. En el primer caso debe identificarse el nombre del notario, fecha y número de protocolo, con un campo de texto libre voluntario por si se desea añadir alguna especificación.

Si las facultades derivan de otro documento (no notarial o ante notario extranjero), tan solo se cumplimentará el campo de texto libre identificando el documento.

Se recomienda en estos casos incluir en el campo de texto libre la identificación del sujeto que suscribió el documento no notarial o ante notario extranjero del que derivan las facultades que se ejercen en el instrumento incorporado al índice, indicando su nombre, apellidos y número de documento identificador que conste en el presentado.

## CUESTIONES RELATIVAS A LA UNIFICACIÓN DE CRITERIOS EN LA CONSTANCIA DE DETERMINADOS DATOS RELEVANTES

- 1- Cuando el compareciente extranjero presente ante notario su pasaporte y la justificación de su NIE, el dato que deberá consignarse en el índice es el relativo al NIE
- 2- Comparecientes españoles que se identifican mediante el pasaporte: la escritura debe reseñar su NIF, que será el dato que se incluya en el índice cuando conste suficientemente acreditado, a juicio del notario según la documentación presentada
- 3- Se observa que la grabación por error de un número con formato de NIF o NIE como tipo de documento “pasaporte” o “cédula de identificación de extranjero” debe ser rechazada por el sistema
- 4- Se observa que se está detectando como error reiterado la constancia, en la constitución de sociedades, de cantidades inferiores al capital social mínimo. Puede tratarse de casos justificados (por ejemplo supuesto de subsanación de la inscripción inicial, que según el texto de ayuda dan lugar a la introducción de un nuevo código de constitución para actualizar los datos) pero debe extremarse el celo en tales casos.
- 5- Se viene observando una tendencia a confundir la comunidad de bienes como sujeto de una operación con la adscripción de una adquisición a la comunidad de bienes.  
En el primer caso debe referirse a los supuestos en los que una comunidad de bienes actúa directamente en el tráfico, ordinariamente por tratarse de una sociedad civil que gira bajo dicha denominación no técnica.  
No debe confundirse con el supuesto, catastralmente relevante, en el que con arreglo a los conceptos jurídicos válidos, uno o varios adquirentes, intervenientes a título particular, adscriban la adquisición a una comunidad. En éste caso los datos de ésta no deben ser introducidos como sujetos, sino en el epígrafe correspondiente de afectación a comunidad de bienes dentro de los datos del acto jurídico

Las modificaciones de programa requeridas por esta nueva versión ya completada en servicios centrales, se comunica a las casas informáticas para su integración con los programas de gestión