



## ACTUALIZACIÓN CATASTRAL Y UNA ÑAPA FISCAL NAVIDEÑA.

**Adolfo J. Campos Barranco**

**Abogado especializado en materia tributaria y Socio de RC Group.**

**Artículo publicado en el diario La Prensa. Sección de Economía & Negocios. Ventana Fiscal. 24/12/2023.**

En la Gaceta Oficial (GO) 29932 del 18/12/2023, se publicó el Decreto Ejecutivo 228 de 15/12/2023 (DE 228/2023), el cual establece como requisito para la inscripción, constitución, incorporación, modificaciones y segregaciones de bienes inmuebles en el Registro Público de Panamá, la comprobación electrónica del pago previo de la actualización catastral en la Autoridad Nacional de Administración de Tierras (ANATI).

Una vez se adquiere un bien inmueble (por cualquier tipo de transacción), usted debe actualizar el mismo en cuanto a su valor, nombre del propietario y demás generales del bien que resulten cambiadas por motivo de dicho traspaso.

Precisamente esto que comentamos, en muchas ocasiones es desconocido por los nuevos propietarios y también no precisamos con que frecuencia y atención se aplican los artículos 794 y 795 del Código Fiscal, como valiosas herramientas legales que tratan sobre la potestad y obligación del Registro Público y la Dirección General de Ingresos de regular, estructurar, compartir y administrar sus respectivas bases de datos informáticos, a fin de garantizar la efectividad y administración de los valores catastrales actualizados. Donde además se establece que los Notarios Públicos remitirán mensualmente a la DGI y a la ANATI una relación de todas las escrituras extendidas durante el mes, que se refieran a inmuebles, con indicación de las fincas afectadas y de los valores asignados a ellas durante el mes anterior a la escritura.

De allí que frente a la situación dibujada nace el DE 228/2023, donde se establece como requisito para la inscripción, constitución, incorporación, modificaciones y segregaciones de bienes inmuebles en el Registro Público, la comprobación electrónica que efectivamente se ha realizado el pago previo de la actualización catastral ante la ANATI y en virtud de las tarifas establecidas en la resolución ANATI-DAG-089-19 de 15/4/2019 (publicada en la GO 28755 del 16/4/2019). De forma tal que efectuado el pago, los usuarios quedarán exentos de presentar documentos impresos ante la ANATI para la actualización de los datos catastrales y pareciera que todo será automático. Todo hay que decirlo, ¡Buena esa!

A partir de la vigencia del DE 228/2023 (que será en 90 días contados a partir de su promulgación en la GO), el Registro Público no practicará ninguna entrada relativa a inscripción, constitución, incorporación, modificaciones y segregaciones de bienes inmuebles, mientras no se realice la comprobación electrónica del pago previo de la actualización catastral ante la ANATI.



**RCGROUP**

Se exceptúan de este este pago, las resoluciones que contienen regularizaciones y titulaciones de tierras que ejecuta el Estado a través de la ANATI, así como también, las sentencias o autos ejecutoriados o de otros documentos auténticos, expresamente determinados por la Ley.

### **ÑAPA FISCAL NAVIDEÑA.**

Mediante la resolución 201-10585 de 5/12/2023, publicada en la GO 29930 de 14/12/2023, se establece sancionar la entrega de la precuenta como sustituto de la factura o documento equivalente fiscal para acreditar toda operación relativa a la transferencia, venta de bienes y prestación de servicios. La cual tuvo su antecedente en la vieja resolución 201-6801 de 15/6/2012, publicada en la GO 27063 de 25/6/2012, que prohibió a los establecimientos dedicados al expendio de alimentos y bebidas expedir pre-facturas.

Las sanciones son progresivas de acuerdo a la reincidencia en cometer la infracción y para saber cuáles son, debemos remitirnos al artículo 11 de la Ley 76/1976, modificado por el artículo 1 la Ley 256/2021. Las mismas van desde multas de 5 mil balboas hasta los 25 mil balboas en caso de reincidencias e inclusive el cierre del establecimiento comercial.

¡Feliz navidad!

**El autor es abogado especializado en materia tributaria.**