

En coordinación con el Catastro y el Registro de la Propiedad

## Los notarios incluyen en más de 3.700.000 escrituras la certificación catastral de fincas e inmuebles

- *Al año de la entrada en vigor de la Ley de Reforma de la Ley Hipotecaria y de la Ley del Catastro Inmobiliario.*
- *Esta ley persigue que las características físicas de un inmueble o de una finca sean las mismas en el Catastro que en el Registro de la Propiedad.*
- *En las 350 notarías valencianas se lleva a cabo una prueba piloto que ha permitido realizar exclusivamente por vía online el cambio de titularidad en el Catastro de más de 26.000 fincas.*
- *Cesar Belda: “Tenemos una oficina del Catastro entra las mejores del mundo, lo que ha permitido mejorar sustancialmente la realidad catastral en los últimos años.”*

31 de octubre, 2016.- Mañana martes, 1 de noviembre, se cumple un año de la entrada en vigor de la Ley de Reforma de la Ley Hipotecaria y de la Ley del Catastro Inmobiliario. Una reforma que según explica Cesar Belda, consejero delegado de Ancert (la empresa tecnológica del Notariado), “persigue que las características físicas de un inmueble o de una finca concuerden con la realidad, lo que implica una concordancia entre la planimetría catastral y el contenido jurídico del Registro de la Propiedad. Algo que en muchos casos, hasta ahora, no ha sido así”. Para Belda, nuestro sistema “seguía un modelo esquizofrénico en el que el Catastro realizaba un inventario completo de toda la realidad inmobiliaria española con una exclusiva finalidad fiscal, mientras que el inventario del Registro de la Propiedad se realizaba únicamente con fines jurídicos, siendo básicamente descriptivo o literario. La reforma de 2015 tiene el mérito de intentar solucionar este sinsentido, para garantizar la seguridad jurídica del sector y del mercado inmobiliario, así como de los propietarios de las fincas o inmuebles.”

En este primer año, los notarios han incluido ya, en más de 3.700.000 escrituras, los certificados del Catastro (obtenidos por vía *online*) con la descripción gráfica catastral de las fincas o inmuebles. Esta descripción, que se basa en la cartografía catastral, es la que deberá constar en el Registro de la

Propiedad, para que ambas casen con la realidad jurídica, que es lo que se trata de proteger.

“La intervención notarial está siendo esencial, señala Belda, ya que los notarios están haciendo coincidir en las escrituras públicas las características jurídicas y fiscales de una finca con su realidad física, rectificando, si es necesario, lo inscrito en el Catastro y en el Registro”. Cesar Belda recomienda a los propietarios de fincas e inmuebles “comprobar si la descripción física es la misma en El Catastro y en el Registro de la Propiedad y, de no ser así, acudir a un notario para corregir estas deficiencias, sin esperar al momento de vender o heredar, para evitar costes, dilaciones o problemas en el último momento”. “Es de destacar el esfuerzo inmenso que ha hecho el Catastro, señala el consejero delegado de Ancert, quien considera que “tenemos una oficina del Catastro entre las mejores del mundo, lo que ha permitido mejorar sustancialmente la realidad catastral en los últimos años.”

Desde la entrada en vigor de esta ley, cuando los ciudadanos acuden a un notario por cualquier cuestión relacionada con una finca o inmueble, el notario debe preguntarles si están conformes con la descripción que consta en el Catastro (que consulta en el momento telemáticamente). En caso positivo, en la escritura pública del nuevo acto (compraventa de la finca, préstamo, herencia, donación...) se incluye la representación gráfica de la certificación catastral, que a continuación el notario envía electrónicamente al Registro de la Propiedad para su inscripción. En caso negativo, el notario inicia un procedimiento de rectificación, a petición del propietario de la finca o del inmueble. Una vez concluido este proceso, la descripción física de la finca o del inmueble será la representación gráfica catastral, lo que deberá constar en el Registro de la Propiedad. Además, en toda la publicidad registral se indicará si la finca está coordinada con el Catastro y desde qué fecha.

Desde la entrada en vigor de esta ley, los ciudadanos pueden también solicitar voluntariamente la incorporación en el Registro de la Propiedad de la representación gráfica georreferenciada de la finca, sin tener que esperar a la inscripción de un nuevo acto que afecte a la misma (compraventa de la finca, préstamo, herencia, donación...)

### Prueba piloto en Valencia

En las más de 340 notarías valencianas se lleva a cabo una prueba piloto que ha permitido realizar exclusivamente por vía *online* el cambio de titularidad en el Catastro de más de 26.000 fincas. Demostrado su éxito, el modelo se extenderá en los próximos meses al resto de CC.AA.