

Catastro, Registro y ruralidad notarial

Descripción

Uno de los editores de este blog ha mantenido una interesante conversación vía correo electrónico con un compañero destinado en una notaría rural que, por su interés, una vez expurgados los datos identificativos, consideramos interesante reproducir aquí. No tiene desperdicio:

“Respecto a lo del Catastro, es alucinante. Yo todavía no sé qué aplicaciones informáticas funcionan, cuáles no, qué puro nos meterán por cada dato mal mandado o mandado fuera de plazo (creo que 6 euros por dato hasta 6.000 euros, justito la franquicia del seguro).

Un ejemplo (de muchos): A primeros de mayo, firmé una escritura de compraventa de una casa en casco urbano rural, sacando los datos del inmueble de la certificación catastral descriptiva y gráfica obtenida por mí ese mismo día de la Oficina Virtual del Catastro.

Pues bien, el viernes pasado llama mi Registrador a la oficial de mi Notaría que hizo la matriz y le dice que ahora las coordenadas GML de la finca en el Catastro indican que la casa tiene menos metros construidos que los que venían en la certificación catastral que yo obtuve y utilicé el mismo día de la firma, y que, para poder inscribir, necesita que subsanemos la escritura poniendo los datos catastrales del viernes, que es el día en que mi Registrador la ha visto.

Es decir, que subsane un «error» que YO NO HE COMETIDO, porque cuando hice la escritura puse los metros que el Catastro decía que había.... Y ya ni pregunto a los clientes si realmente la casa mide eso, porque si no, no inscriben en la vida, y a mí me gusta hacer escrituras que se inscriban, para cerrar el círculo de la seguridad jurídica inmobiliaria (lamentablemente, doy fe de que otros compañeros escrituran lo que sea que les traigan para poder hacer cuantos más números mejor, pero bueno, esa es otra historia...)

Seguimos: le digo a mi oficial que haga una escritura en la que, compareciendo sólo los compradores –pues hoy por hoy son ya los únicos interesados en inscribir (me costó Dios y ayuda convencer al Registrador de que no me exigiese hacer venir a los vendedores, muy mayores, que ya han cobrado su dinero y están tan a gusto en su casita de otro pueblo del Distrito)–, digan que ahora el Catastro dice que la casa mide «lo del viernes» y que esa es la medición correcta.

Y le indico a mi oficial que la redacte como «escritura de COMPLEMENTO», nunca de subsanación. Creo que los «errores con efecto retroactivo» de los Notarios no existen...hasta que los invente algún iluminado de los que hacen algunas normas legales o algunas RDGRN, (salvando otras que da gusto leer todavía y con todo el respeto para quienes se dejan su tiempo en hacer las Resoluciones, por supuesto).

A lo que vamos: yo, el día de la firma, NO ME EQUIVOQUÉ. Decir lo contrario sería MENTIR. Salvo que tenga el don de la adivinación (a lo mejor alguno de esos que digo nos lo atribuye de oficio a los Notarios) hice la escritura con los datos que disponía en el momento del otorgamiento. Hasta en alguna diligencia de complemento de ese tipo he dicho expresamente que completo «por imperativo de las normas reguladoras de la inmatriculación de fincas» (ya te digo que aquí se vivía del doble

título y el sistema FUNCIONABA muy bien si el Notario es diligente e investiga bien cada caso, sin tener que esperar ahora el añito de marras, que, a mi juicio, demuestra que el legislador no se fía mucho del Notario).

Pues bien, vienen ayer los compradores a firmar la escritura, mi oficial entra en el Catastro para sacar la certificación descriptiva y gráfica totalmente actualizada y ... ¡¡¡ la casa HA VUELTO A MENGUAR, tanto en la base gráfica como en las coordenadas GML !!!

Los otorgantes (a quienes, por cierto, ponte a explicarles que no es fallo mío y que tienen que pagar la escritura de complemento y la nueva certificación catastral telemática obtenida el lunes) flipaban en colores. La compradora, rumana, en perfecto español, me decía: «señor Notario, que yo no he puesto a régimen de adelgazamiento a mi casa».

Y es que, en el ámbito rural, las fincas son algo vivo. Es obvio con las rústicas, pero ya hasta las urbanas...

Y todo para que hagamos un trabajo gratuito y que en el Catastro haya cada vez menos funcionarios. Ahora mismo, en el Catastro d (yo soy de.....), el chico que hace los cambios de titularidad es UN INFORMÁTICO: me lo dijo sin tapujos en Enero. Como se ha jubilado en Diciembre la señora que hacía las alteraciones catastrales, y parece que no hay para contratar más gente, pues entre los funcionarios que quedaban, los jefes preguntaron que quién quería ocuparse de eso, y él se ofreció.

Te juro que es como te lo cuento.

Espero que con el tiempo se arregle el sistema, pero mientras tanto, aparte de que la gente tiene miedo a lo que políticamente pueda llegar y está otra vez en casa «quieta-pará» (perdona mis expresiones, pero tras quince años aquí me he mimetizado con el entorno), la Notaría está parada. No se firma nada. Y es más, ese fabuloso sistema colaborativo Notario-Catastro se cae en cuanto un lindero que no se hable con tu otorgante (en los pueblos es frecuentísimo: Juan se mete labrando en la finca de Pepe, etc.) «las píe» (de nuevo perdón por la expresión) y diga que no está de acuerdo con ese cambio, aunque no aporte papeles...Entonces ya no firmas la operación, porque si sigues adelante, a lo peor te encuentras con una demanda de ese lindero terrateniente asesorado por un abogado que le dice «vayamos contra el Notario, que tiene dinero y un buen seguro»...

Sé que la finalidad de la Ley es loable, pero creo que hasta que el sistema no hubiese estado más perfeccionado y probado en Notarías como la mía, en donde el 70 por ciento de las fincas NO tienen aún escritura, ni se debería haber puesto en vigor la ley.

Bueno, no te robo más tiempo. Espero que te hayas reído un rato.

Muchísimas gracias por toda tu ayuda y atención.....Aquí deberían haber venido una semana, solo una semana, los creadores de la reforma hipotecaria (artículos 199 y siguientes especialmente), y los que dicen que hay que tocar el arancel reduciéndolo en las escrituras de cuantía del primer tramo, que muchas veces son verdaderos dictámenes con protagonistas de carne y hueso...

Ya me despido, de verdad. Un abrazo”.

Categoría

1. Función notarial

Fecha de creación

24 junio, 2016

Autor

loseditores