



GUÍA DE GESTIÓN DE LA INFORMACIÓN GRÁFICA CATASTRAL EN EL TRÁFICO INMOBILIARIO



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO



GUÍA DE GESTIÓN DE LA INFORMACIÓN GRÁFICA CATASTRAL EN EL TRÁFICO INMOBILIARIO



Índice

Introducción	3
Los propietarios.....	5
Técnicos competentes	7
Notarías	9
Registros de la Propiedad	12
Administraciones Públicas.....	14
Catastro	18
Anexo. Enlaces acerca de la Coordinación Catastro Registro.....	19



Introducción

La Ley Hipotecaria y el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, tras su reforma por la [Ley 13/2015, de 24 de junio](#), establecen un sistema de coordinación entre el Catastro Inmobiliario y el Registro de la Propiedad, para que éste incorpore la **descripción gráfica georreferenciada a la descripción de las fincas registrales, utilizando como base la cartografía catastral**. Con ello se persigue dar mayor seguridad a los datos de ubicación, delimitación y superficie de las fincas registrales que son objeto del tráfico jurídico.

Los requisitos técnicos para el intercambio de información y una mejor coordinación entre el Catastro y los Registros de la Propiedad se han desarrollado mediante [Resolución conjunta de las Direcciones Generales del Catastro y de los Registros y del Notariado](#), que entró en vigor el 1 de noviembre de 2015.

Desde esta fecha, coincidente con la entrada en vigor de la reforma legal, la descripción de las fincas en el Registro de la Propiedad podrá venir acompañada de la representación gráfica georreferenciada de la parcela, de acuerdo con la información que suministrará el Catastro, basada en el [formato europeo INSPIRE de parcela catastral](#). Con ello se **permitirá identificar sobre plano la situación, forma y superficie de la finca registral**, superándose la situación anterior en que la mayoría de las fincas registrales se describían únicamente de manera literal.

El ciudadano **puede solicitar voluntariamente** la incorporación en el Registro de la representación gráfica georreferenciada tanto con ocasión de la inscripción de cualquier acto o negocio, por ejemplo, de una compraventa, como mediante una operación específica, sin necesidad de esperar a la inscripción de un nuevo acto. Será, en cambio, **obligatoria la incorporación** de la representación gráfica georreferenciada para realizar la inscripción de operaciones que supongan una reordenación de los terrenos, tales como segregaciones, agrupaciones o reparcelaciones así como en la inmatriculación de fincas.

Cuando la representación gráfica catastral no refleje la realidad física de la finca sobre la que se pretende hacer la escritura o la inscripción registral, se puede aportar una [representación gráfica alternativa \(RGGA\)](#), la cual, una vez otorgada la correspondiente escritura o inscrita en el Registro de la Propiedad, podrá dar lugar a la oportuna rectificación en el Catastro Inmobiliario.

El presente documento no es un manual de procedimientos o de trámites jurídicos para realizar los procedimientos necesarios para alcanzar la coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad, que están regulados por la Ley 13/2015 y la normativa de desarrollo. Este documento pretende ser una guía que incluya un conjunto de



GUÍA DE GESTIÓN DE LA INFORMACIÓN GRÁFICA CATASTRAL EN EL TRÁFICO INMOBILIARIO



recomendaciones y buenas prácticas para gestionar adecuadamente la información gráfica catastral por los diferentes agentes que intervienen en el tráfico inmobiliario (técnicos, notarios, registradores y administraciones públicas), que ayuden al cumplimiento de dichas normas. El documento incluye numerosos enlaces a otros documentos técnicos disponibles en el portal de la Dirección General del Catastro (www.catastro.minhap.es), debiéndose destacar el documento de "[Preguntas y respuestas acerca de la Coordinación Catastro-Registro](#)"



Los propietarios

Los propietarios de los bienes inmuebles pueden proceder a inscribir en el Registro de la Propiedad, la descripción gráfica georreferenciada de los inmuebles. Con ello conseguirán mayor seguridad jurídica en el momento de adquirir o transmitir la propiedad, dando certeza a la ubicación, delimitación y superficie de las fincas, y una mejor protección de sus propiedades ante cualquier nueva inscripción o actuación que se produzca en las fincas colindantes. Para ello se recomienda seguir las siguientes recomendaciones.

1. En el momento de la firma de la escritura, el propietario debe identificar en la notaría las fincas objeto del acto, hecho o negocio jurídico, mediante la aportación de la **referencia catastral de los inmuebles afectados**.
2. El notario obtendrá la certificación catastral correspondiente y solicitará a los otorgantes que **manifiesten si la descripción catastral del inmueble se corresponde con la realidad física** del inmueble. En caso afirmativo, el notario describirá el inmueble de acuerdo con la certificación que incorporará a la escritura haciendo constar la conformidad.
3. Si manifiestan ante el notario que la descripción catastral no se corresponde con la realidad, se debe iniciar un **procedimiento de actualización del Catastro**. La falta de correspondencia del Catastro con la realidad, puede deberse a dos motivos principales:
 - Existencia de discrepancias en la descripción catastral: el notario solicitará que acrediten la discrepancia entre la realidad física del inmueble y la certificación catastral (Art 18.2 TRLCI). En ese caso el notario deberá instar un procedimiento de **subsanción de discrepancias**, dando audiencia a los titulares de las parcelas colindantes.
 - Falta de incorporación de una **alteración en el Catastro**: si se trata de una segregación, agregación, división o agrupación de fincas que todavía no está incorporada al Catastro.

Si no se cumplen los requisitos establecidos en la Ley o no es posible técnicamente actualizar los datos del Catastro, los interesados deberán presentar la correspondiente declaración para incorporar la alteración en el Catastro.

La falta de correspondencia del Catastro con la realidad, sólo puede subsanarse aportando un plano georreferenciado, técnicamente fiable que refleje la realidad de la finca o de la alteración que se pretende realizar, denominado [representación gráfica alternativa georreferenciada \(RGGA\)](#). Se trata de un plano georreferenciado, que debe incluirse en un fichero informático y suscrito,



GUÍA DE GESTIÓN DE LA INFORMACIÓN GRÁFICA CATASTRAL EN EL TRÁFICO INMOBILIARIO

preferiblemente, por un técnico competente. La RGGa podrá ser validada previamente en la Sede Electrónica la Dirección General del Catastro, que emitirá un informe de validación gráfica, que es el medio idóneo para incluir la representación gráfica alternativa en la escritura.

Con independencia del motivo de falta de correspondencia, si el procedimiento notarial culmina satisfactoriamente, se remite la información al Catastro para su actualización y se incorpora a la escritura la nueva descripción de la finca o fincas resultantes, junto con su nueva certificación catastral descriptiva y gráfica, debidamente actualizada.

4. Posteriormente se presentará la escritura al Registro **solicitando la inscripción de la representación gráfica** derivada de la [certificación catastral descriptiva y gráfica](#), que refleje fielmente la realidad del inmueble.

El registrador, previamente a la inscripción, realizará las siguientes operaciones:

- a. [Comprobar la vigencia](#) de la certificación catastral descriptiva y gráfica desde que esta fue emitida.
 - b. Calificar la correspondencia gráfica de la finca, según los criterios establecidos en la Ley.
 - c. Tramitar el procedimiento registral correspondiente previsto en la Ley Hipotecaria, en el que se dará audiencia a los titulares de las fincas colindantes afectadas si no han sido oídos en el procedimiento notarial.
5. La representación gráfica georreferenciada de la finca también se puede inscribir en el Registro de la Propiedad, como **operación registral específica**, sin intervención del notario. Para ello debe aportarse, según los casos, una certificación catastral descriptiva y gráfica o una representación gráfica alternativa previamente validada por el Catastro. La descripción del inmueble contenida en la escritura de propiedad debe coincidir con la representación gráfica georreferenciada que se aporte, sea la catastral o la alternativa, y debe estar aprobada por el propietario. Para su inscripción el registrador dará audiencia a los titulares de las fincas registrales colindantes afectadas. Si se inscribe una representación gráfica alternativa el registrador deberá remitirla para su validación al Catastro, que actualizará la cartografía catastral devolviendo al Registro la representación gráfica catastral debidamente actualizada.
 6. Una vez inscrita en el Registro la representación gráfica catastral, la **finca quedará coordinada gráficamente con el Catastro**. A partir de ese momento se **presumirá** que son ciertos los datos de ubicación, delimitación y superficie de la finca inscrita en el Registro a todos los efectos legales.



Técnicos competentes

Si la representación catastral incorporada a la [certificación catastral descriptiva y gráfica \(CCDG\)](#) no refleja fielmente la realidad, y es necesario elaborar una [representación gráfica georreferenciada alternativa \(RGGA\)](#), la participación de técnicos competentes permite asegurar la correcta representación gráfica de los inmuebles presentes en el negocio jurídico

- Los requisitos técnicos que debe cumplir la RGGA se encuentran en el apartado séptimo de la [Resolución Conjunta de 26 de octubre de 2015](#), de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro (BOE de 30 de octubre).
- La RGGA debe elaborarse en el [formato GML de parcela catastral INSPIRE](#), que se debe generar desde aplicaciones de terceros presentes en el mercado. También puede elaborarse siguiendo las [instrucciones técnicas para su elaboración](#), publicadas en el portal de la Dirección General del Catastro.
- Las representaciones gráficas alternativas describen las parcelas resultantes del correspondiente negocio jurídico o alteración propuesta. Dichas parcelas resultantes deben estar [identificadas por el técnico en el GML](#), a fin de que dicha identificación pueda incorporarse posteriormente a las escrituras o documentos inscribibles.
- Para elaborar la RGGA se debe partir de la cartografía catastral. Es necesario descargar de la Sede Electrónica del Catastro, <http://www.sedecatastro.gob.es> (SEC) la geometría de todas las parcelas que vayan a ser objeto de modificación, no sólo la que sea objeto del acto o negocio correspondiente. Se debe usar la geometría así obtenida, ya que se exigirá al [validar las parcelas modificadas](#), que el perímetro de todas ellas coincida con lo existente en la [cartografía catastral](#).
- Es necesario superponer la RGGA elaborada sobre la cartografía catastral, para poder incorporar a la misma las alteraciones resultantes, cuando resulte necesario, que realicen las correcciones en la delimitación relativa de las parcelas:
 - Actualizaciones o modificaciones que se están haciendo en un inmueble (v.gr. una segregación o división de fincas).
 - Los errores detectados en la delimitación catastral de la parcela.
 - Una mayor precisión métrica que la que proporciona la cartografía catastral, que es la derivada de la escala de captura (generalmente 1:1000, para zonas urbanas, y 1:5000, para zonas rústicas).
- Los desplazamientos o giros observados en la cartografía catastral al elaborar la RGGA de una parcela, no pueden ser objeto de modificación de manera aislada al realizar un trabajo topográfico individualizado, por lo que el técnico debe reflejar las coordenadas correspondientes a su representación sobre la cartografía catastral, junto con los parámetros de transformación que haya tenido que realizar. Estos

GUÍA DE GESTIÓN DE LA INFORMACIÓN GRÁFICA CATASTRAL EN EL TRÁFICO INMOBILIARIO



parámetros se incorporarán como metadatos en la alteración que se realice, pudiendo ser usados ulteriormente para el cálculo de los parámetros de corrección de las coordenadas de la cartografía catastral del municipio en su conjunto.

- Solo se deben incluir los parámetros de transformación si las coordenadas se han medido por técnicas topográficas sobre el terreno. Si se elabora la RGGa sobre otra cartografía diferente o una [ortofoto](#) no coincidente con la cartografía catastral, en función de sus características, fecha de elaboración y precisión o resolución, la transformación puede no ser adecuada.
- Una vez elaborada la RGGa de todas las parcelas que han de ser objeto de modificación debe verificarse su bondad. Para ello, debe emplearse el [servicio de validación exclusivamente gráfica](#) de los GML elaborados presente en la SEC. El acceso a dicho servicio sólo puede realizarse previa identificación electrónica del técnico que ha elaborado la RGGa, que se responsabiliza del contenido de la misma y de los datos que incorpore sobre su elaboración.
- El servicio de validación genera un producto [Informe de validación gráfica](#) (IVG), que puede ser positivo o negativo. Dicho informe valida exclusivamente si la RGGa cumple los [requisitos técnicos para su incorporación a la cartografía catastral](#), y si las fincas resultantes de la operación respetan total o parcialmente la delimitación de la finca matriz o de las parcelas existentes en la cartografía catastral, señalando las partes afectadas y no afectadas. Dicho informe va firmado con sello de la Dirección General del Catastro e identificado con su Código Seguro de Verificación (CSV).
- La validación gráfica debe ser invocada por el técnico competente previamente a la elaboración de la escritura donde se reflejen dichas alteraciones gráficas, o previamente a su inscripción Registro de la Propiedad.
- A partir de un [informe negativo](#) frecuentemente se puede generar un informe positivo añadiendo los GML de las parcelas catastrales afectadas parcialmente. Las parcelas afectadas parcialmente se incluyen en un [archivo adjunto XML](#) que está dentro del PDF del informe de validación.
- El técnico podrá entregar a su cliente como resultado de su trabajo el informe de validación gráfica (IVG). El informe es un documento electrónico, que permite acceder empleando el CSV de catastro presente en el documento, al [archivo adjunto XML](#) con el contenido de los ficheros GML de parcela catastral resultantes.





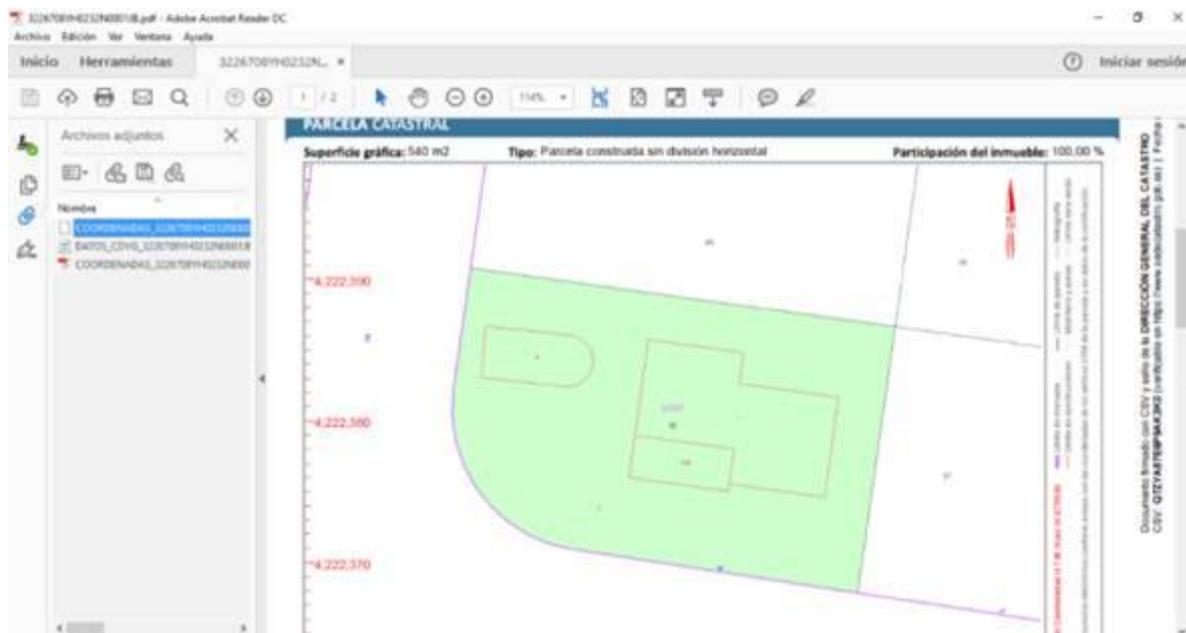
Notarías

- Cuando se manifieste por los otorgantes que la [certificación catastral descriptiva y gráfica \(CCDG\)](#) vigente coincide con la realidad física de la finca, se deberá describir la finca de acuerdo con la misma, e incorporar una copia a la escritura, solicitando la inscripción de la representación gráfica georreferenciada en el Registro.
- Cuando se ponga de manifiesto que la cartografía catastral no refleja la realidad de las fincas, hay que aportar una [representación gráfica georreferenciada alternativa \(RGGA\)](#). No obstante, las notarías no precisan trabajar con [archivos GML](#). Es un proceso que requiere conocimientos técnicos específicos, y requiere validar la coherencia geométrica de la representación gráfica con las coordenadas georreferenciadas. Se recomienda exigir [informe de validación gráfica \(IVG\)](#) de la RGGA, aportados por técnicos o ciudadanos.
- Tanto la Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica, como el Informe de Validación Gráfica son documentos electrónicos. La Dirección General del Catastro asegura la autenticidad e integridad de su contenido. Se firman electrónicamente usando un Código de Verificación Segura (CSV) compuesto por 16 dígitos. El CSV identifica inequívocamente el documento en el catálogo documental de la Dirección General de Catastro. El intercambio entre los diferentes agentes que intervienen en el tráfico inmobiliario sólo precisa de los 16 dígitos del código.

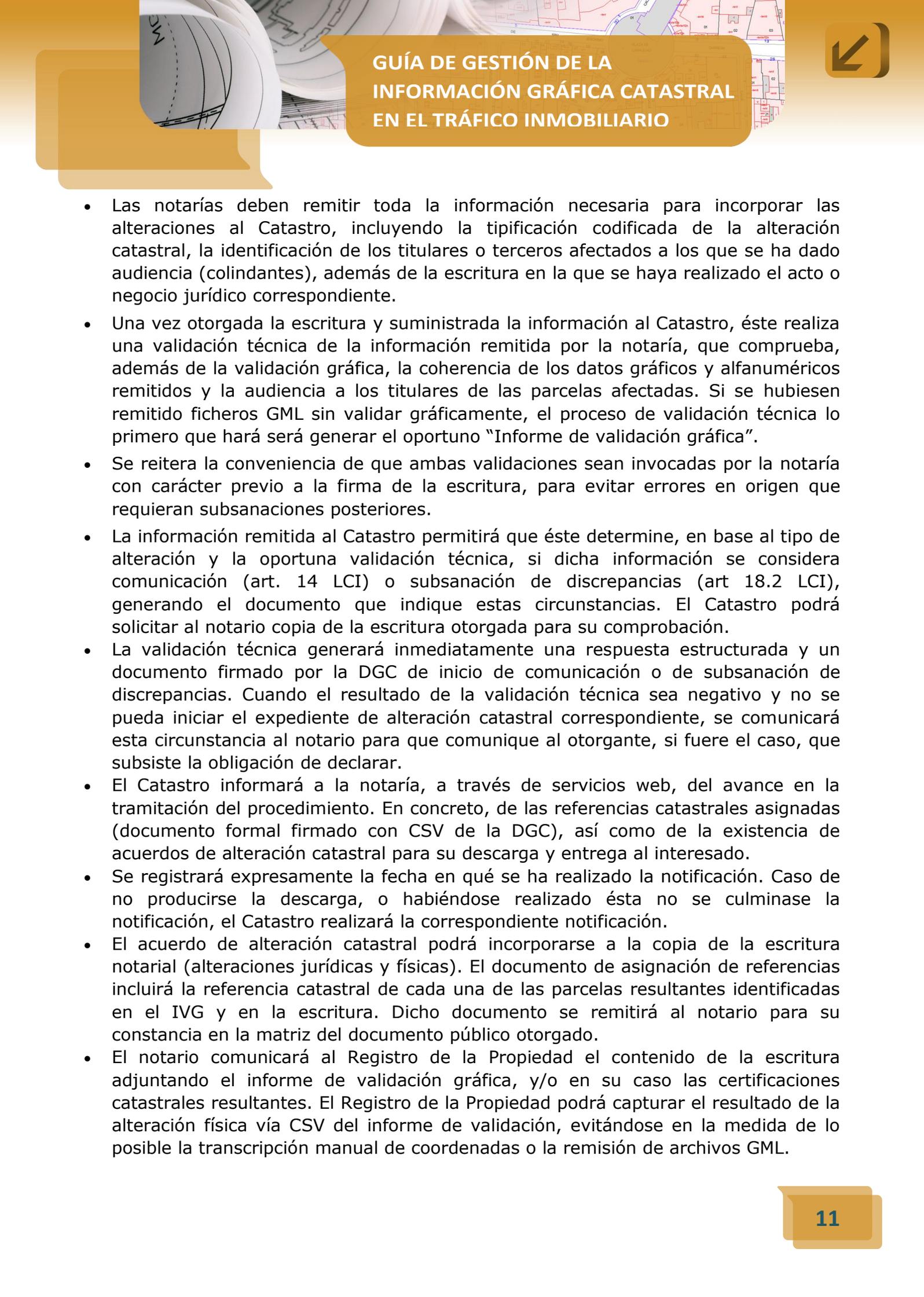


- Ambos documentos electrónicos incorporan como documento adjunto un fichero en formato XML o PDF con las [coordenadas georreferenciadas de las parcelas catastrales](#). Si fuese preciso para confeccionar la escritura, es posible acceder automatizadamente a las coordenadas allí presentes.

GUÍA DE GESTIÓN DE LA INFORMACIÓN GRÁFICA CATASTRAL EN EL TRÁFICO INMOBILIARIO



- El contenido del informe de validación gráfica (así como el de una certificación), es accesible en la [Sede Electrónica de Catastro](#) (SEC) disponiendo de diversas herramientas de localización y superposición (ortofoto).
- Si no se ha aportado el IVG por el técnico competente, es recomendable que la validación gráfica se obtenga por la notaría antes de otorgar la escritura, a través de la SEC mediante el servicio web o [interactivo](#) (ambas opciones son posibles).
- El IVG, sea positivo o negativo, determina todas las [parcelas afectadas](#), total o parcialmente, a fin de que en el procedimiento notarial correspondiente, se pueda identificar a los titulares catastrales de las mismas, para darles el trámite de audiencia pertinente. Es recomendable que en dicho trámite se dé traslado del IVG en la notificación, para obtener una respuesta (consentimiento o no oposición) debidamente informada.
- También es recomendable que la escritura de alteración de la descripción física de la finca incorpore el informe de validación gráfica que ha servido para su formalización, lo que permitirá la [identificación de la representación gráfica](#) de cada parcela con las que consten en la escritura, operación necesaria para evitar errores en la validación catastral posterior y en la asignación de referencias catastrales.
- Una vez se firme el negocio jurídico, el intercambio de información se realizará por [medios telemáticos](#), de forma estructurada y normalizada, empleándose los medios electrónicos presentes en la [Resolución de 26 de octubre de 2015](#), de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para dar cumplimiento a las obligaciones de suministro de información por los notarios establecidas en el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.



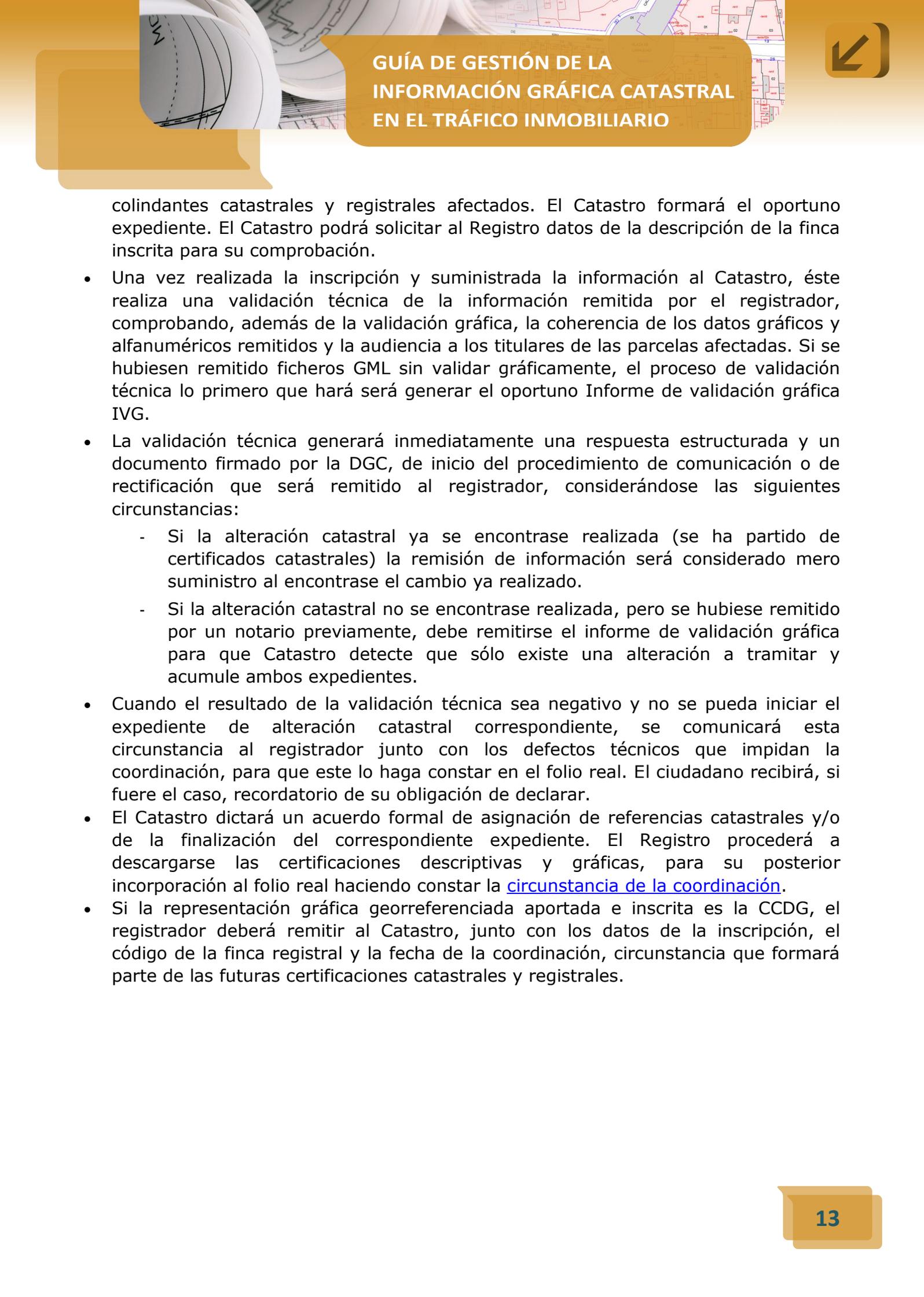
GUÍA DE GESTIÓN DE LA INFORMACIÓN GRÁFICA CATASTRAL EN EL TRÁFICO INMOBILIARIO



- Las notarías deben remitir toda la información necesaria para incorporar las alteraciones al Catastro, incluyendo la tipificación codificada de la alteración catastral, la identificación de los titulares o terceros afectados a los que se ha dado audiencia (colindantes), además de la escritura en la que se haya realizado el acto o negocio jurídico correspondiente.
- Una vez otorgada la escritura y suministrada la información al Catastro, éste realiza una validación técnica de la información remitida por la notaría, que comprueba, además de la validación gráfica, la coherencia de los datos gráficos y alfanuméricos remitidos y la audiencia a los titulares de las parcelas afectadas. Si se hubiesen remitido ficheros GML sin validar gráficamente, el proceso de validación técnica lo primero que hará será generar el oportuno "Informe de validación gráfica".
- Se reitera la conveniencia de que ambas validaciones sean invocadas por la notaría con carácter previo a la firma de la escritura, para evitar errores en origen que requieran subsanaciones posteriores.
- La información remitida al Catastro permitirá que éste determine, en base al tipo de alteración y la oportuna validación técnica, si dicha información se considera comunicación (art. 14 LCI) o subsanación de discrepancias (art 18.2 LCI), generando el documento que indique estas circunstancias. El Catastro podrá solicitar al notario copia de la escritura otorgada para su comprobación.
- La validación técnica generará inmediatamente una respuesta estructurada y un documento firmado por la DGC de inicio de comunicación o de subsanación de discrepancias. Cuando el resultado de la validación técnica sea negativo y no se pueda iniciar el expediente de alteración catastral correspondiente, se comunicará esta circunstancia al notario para que comunique al otorgante, si fuere el caso, que subsiste la obligación de declarar.
- El Catastro informará a la notaría, a través de servicios web, del avance en la tramitación del procedimiento. En concreto, de las referencias catastrales asignadas (documento formal firmado con CSV de la DGC), así como de la existencia de acuerdos de alteración catastral para su descarga y entrega al interesado.
- Se registrará expresamente la fecha en qué se ha realizado la notificación. Caso de no producirse la descarga, o habiéndose realizado ésta no se culminase la notificación, el Catastro realizará la correspondiente notificación.
- El acuerdo de alteración catastral podrá incorporarse a la copia de la escritura notarial (alteraciones jurídicas y físicas). El documento de asignación de referencias incluirá la referencia catastral de cada una de las parcelas resultantes identificadas en el IVG y en la escritura. Dicho documento se remitirá al notario para su constancia en la matriz del documento público otorgado.
- El notario comunicará al Registro de la Propiedad el contenido de la escritura adjuntando el informe de validación gráfica, y/o en su caso las certificaciones catastrales resultantes. El Registro de la Propiedad podrá capturar el resultado de la alteración física vía CSV del informe de validación, evitándose en la medida de lo posible la transcripción manual de coordenadas o la remisión de archivos GML.

Registros de la Propiedad

- Los documentos que se presenten para su inscripción en el Registro de la Propiedad que incorporen una representación gráfica georreferenciada de la finca, permiten que ésta sea inscrita en el folio real, siempre que así lo solicite el interesado.
- Para la inscripción de la representación gráfica catastral el documento que se debe aportar es la [certificación catastral descriptiva y gráfica \(CCDG\)](#), que será tomada como punto de partida para la calificación del registrador y para su tratamiento por la aplicación informática registral. La CCDG puede ser tratada mediante el CSV del Catastro, pudiendo ser leída ópticamente.
- Si se incorpora al título inscribible una alteración de la descripción de la parcela o parcelas afectadas, que todavía no se ha incorporado al Catastro, se debe aportar una [representación gráfica georreferenciada alternativa \(RGGA\)](#) en [formato GML de parcela catastral INSPIRE](#), o bien el [informe de validación gráfica](#) (IVG) que lo incorpora. El IVG es un documento electrónico identificado mediante el correspondiente CSV de firma del Catastro, el documento es accesible desde dicho CSV de Catastro pudiendo ser capturado ópticamente por la aplicación del registro.
- Aunque es preferible que la RGGA haya sido objeto [previamente de validación gráfica por el Catastro](#), si se aportase directamente el GML con el título inscribible al Registro sin haber sido validada la RGGA previamente, se recomienda que el registrador solicite a través de la SEC, la validación gráfica y la validación técnica de la descripción de la finca antes de la inscripción. Dicha validación, invocable interactivamente o mediante servicios web, resulta recomendable para evitar errores en la validación técnica del Catastro posteriores a la inscripción, difícilmente subsanables.
- Para las labores de calificación e inscripción registral es de gran utilidad el IVG, sea positivo o negativo, dado que determina todas las [parcelas catastrales afectadas](#), total o parcialmente, a fin de que en el procedimiento registral correspondiente, se pueda identificar a los titulares de las mismas, para darles el trámite de audiencia cuando sea necesario. Es recomendable que en dicho trámite se dé traslado del IVG en la notificación, para obtener una respuesta (consentimiento o no oposición) debidamente informada. En ambos casos, exista o no IVG, la aplicación informática registral debe extraer las coordenadas de los correspondientes GML aportados para facilitar el juicio de correspondencia del registrador, que no precisa dibujar nada, bastándole con tomar las coordenadas presentes en los diferentes productos.
- Las coordenadas así tomadas, una vez superan los correspondientes juicios de calificación del registrador y las garantías precisas del negocio jurídico concreto (colindantes) formaran parte de la inscripción registral.
- La inscripción registral de la RGGA o con la CCDG debe ser remitida con todos los datos necesarios para realizar la actualización del Catastro, incluyendo la tipificación de la alteración debidamente codificada y la identificación de los titulares



GUÍA DE GESTIÓN DE LA INFORMACIÓN GRÁFICA CATASTRAL EN EL TRÁFICO INMOBILIARIO



colindantes catastrales y registrales afectados. El Catastro formará el oportuno expediente. El Catastro podrá solicitar al Registro datos de la descripción de la finca inscrita para su comprobación.

- Una vez realizada la inscripción y suministrada la información al Catastro, éste realiza una validación técnica de la información remitida por el registrador, comprobando, además de la validación gráfica, la coherencia de los datos gráficos y alfanuméricos remitidos y la audiencia a los titulares de las parcelas afectadas. Si se hubiesen remitido ficheros GML sin validar gráficamente, el proceso de validación técnica lo primero que hará será generar el oportuno Informe de validación gráfica IVG.
- La validación técnica generará inmediatamente una respuesta estructurada y un documento firmado por la DGC, de inicio del procedimiento de comunicación o de rectificación que será remitido al registrador, considerándose las siguientes circunstancias:
 - Si la alteración catastral ya se encontrase realizada (se ha partido de certificados catastrales) la remisión de información será considerado mero suministro al encontrarse el cambio ya realizado.
 - Si la alteración catastral no se encontrase realizada, pero se hubiese remitido por un notario previamente, debe remitirse el informe de validación gráfica para que Catastro detecte que sólo existe una alteración a tramitar y acumule ambos expedientes.
- Cuando el resultado de la validación técnica sea negativo y no se pueda iniciar el expediente de alteración catastral correspondiente, se comunicará esta circunstancia al registrador junto con los defectos técnicos que impidan la coordinación, para que este lo haga constar en el folio real. El ciudadano recibirá, si fuere el caso, recordatorio de su obligación de declarar.
- El Catastro dictará un acuerdo formal de asignación de referencias catastrales y/o de la finalización del correspondiente expediente. El Registro procederá a descargarse las certificaciones descriptivas y gráficas, para su posterior incorporación al folio real haciendo constar la [circunstancia de la coordinación](#).
- Si la representación gráfica georreferenciada aportada e inscrita es la CCDG, el registrador deberá remitir al Catastro, junto con los datos de la inscripción, el código de la finca registral y la fecha de la coordinación, circunstancia que formará parte de las futuras certificaciones catastrales y registrales.

Administraciones Públicas

La realización de modificaciones en la configuración de las fincas o los terrenos realizadas por la Administración requiere también de unas consideraciones especiales que es necesario tener en cuenta.

- En los expedientes sometidos a licencias administrativas que impliquen una parcelación de los terrenos (segregación, división, etc.), es conveniente que se aporte por los interesados un plano georreferenciado que refleje la actuación para la que se solicita licencia, que se represente sobre la cartografía catastral y que sea validado previamente a través del [servicio de validación gráfica de la Sede Electrónica del Catastro](#). Sólo así se podrá comprobar los efectos que tiene el acto para el que se otorga la licencia sobre el resto de parcelas colindantes. Lo recomendable es que dicha información se remita con los requisitos técnicos previstos en la [Resolución Conjunta de 26 de octubre de 2015](#), de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro.
- Los procedimientos administrativos en los que se produzca una remodelación de los terrenos (deslindes, expropiaciones, concentraciones parcelarias o reparcelaciones urbanísticas...), además del cumplimiento de los trámites que correspondan de acuerdo con su normativa sectorial, deben respetarse las siguientes pautas:
 - En el inicio de los procedimientos, además de la información derivada del Registro de la Propiedad, se debe recabar toda la información catastral disponible sobre la porción del territorio que pueda verse afectado por el expediente. La información catastral está compuesta por la cartografía catastral, que se puede obtener de modo libre y gratuito en la SEC y por la certificación catastral descriptiva y gráfica de todos los inmuebles afectados, en las que constan los datos de titularidad, superficie, valor, uso de los inmuebles y los linderos georreferenciados de todas las parcelas junto con los datos de sus colindantes ([art. 3.2 LCI](#)). Se puede obtener por todas las Administraciones públicas para el ejercicio de sus competencias ([art. 53.2.a LCI](#)). Hay que tener en cuenta que los datos del Registro de la Propiedad no siempre incluyen toda la información completa de la zona del territorio sobre la que se actúa, que no siempre es fácil localizar las fincas registrales incluidas en su perímetro, y que la Administración actuante debe tener en cuenta a todos los interesados conocidos en el procedimiento, estén o no sus derechos inscritos en el Registro.
 - El proyecto debe identificar los bienes inmuebles afectados incorporando la referencia catastral de los mismos, bien requiriendo su aportación a los interesados o bien obteniéndola directamente la Administración, lo que resultará más operativo ([art. 46.1 LCI](#)). Hay que tener en cuenta que esa labor de identificación de las parcelas catastrales con su referencia catastral, además de

una obligación legal, será imprescindible para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de las fincas resultantes en el Registro.

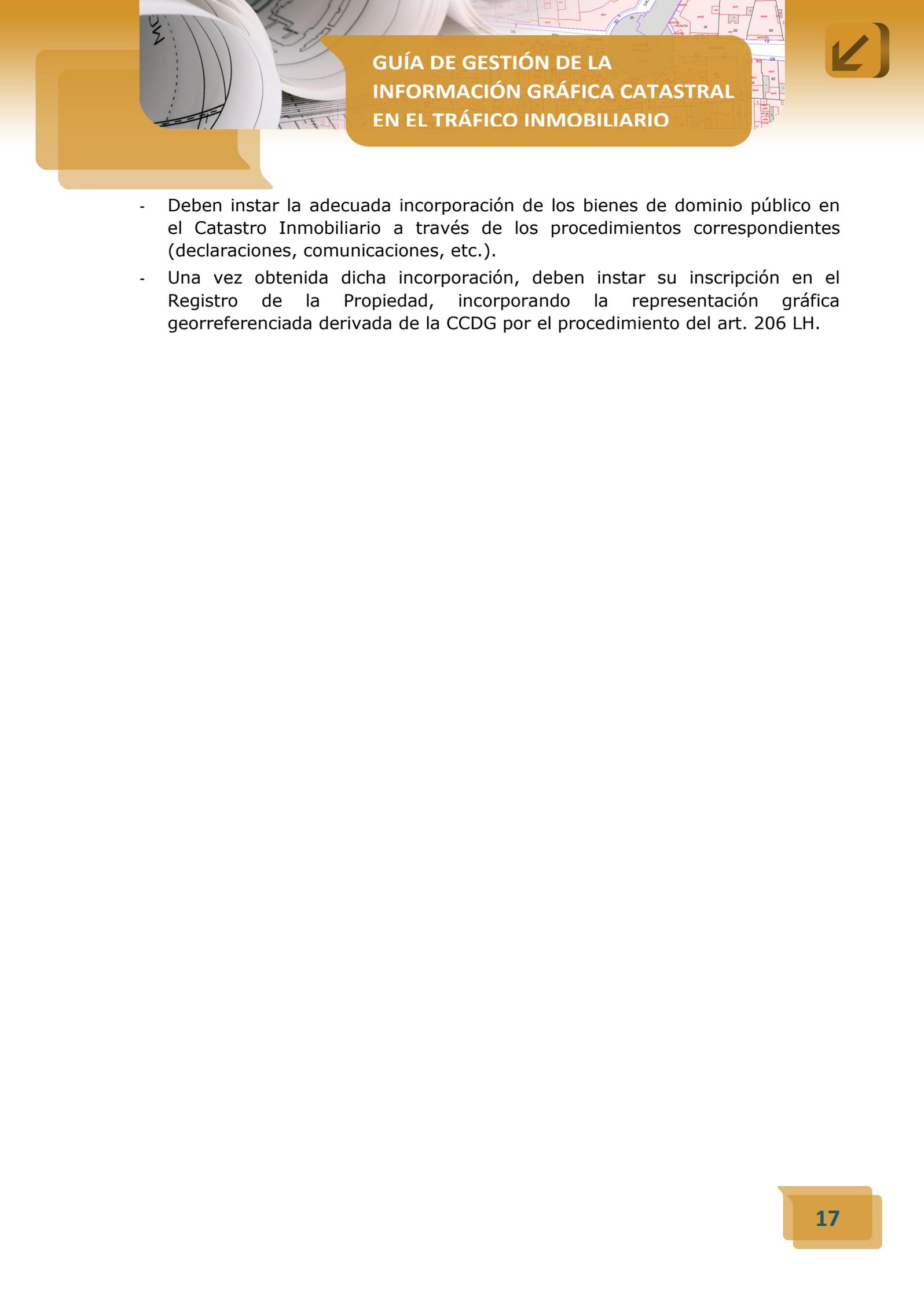
- La Administración actuante deberá decidir si la precisión métrica y nivel de actualización de la cartografía catastral refleja con suficiente fiabilidad y precisión la realidad de las fincas de origen. Si considera que reúne las condiciones adecuadas, podrá reflejar la nueva configuración de las fincas sobre la cartografía catastral preexistente. Si considera que no reúne tales condiciones, deberá realizar por un técnico competente los levantamientos topográficos necesarios para elaborar el proyecto. En caso de que se [detecten errores en la cartografía catastral](#), podrá instarse el procedimiento de subsanación previsto en el art. 18.1 LCI aportando los nuevos planos para adaptar la descripción catastral de los inmuebles a la realidad física, así como títulos de propiedad o certificados del inventario, en el caso de bienes de titularidad pública, coincidentes con la delimitación y superficie de las fincas cuya rectificación catastral se pretenda. El proyecto debe cumplir para su inscripción registral los requisitos contemplados en la [Resolución Conjunta de 26 de octubre de 2015](#), y en concreto que el conjunto de todas las parcelas catastrales resultantes respete la delimitación que conste en la cartografía catastral.
- Se debe representar sobre la cartografía catastral. Es normal tener que hacer una nueva cartografía con mejor precisión, pero es posible que entre ella y la cartografía catastral existan desplazamientos. Estos desplazamientos deben ser resueltos antes de la resolución del expediente dado que de no hacerse se puede dificultar la incorporación posterior al Registro de la Propiedad.
- En el caso de que el desplazamiento deba ser resuelto corrigiendo la cartografía catastral, es necesario aportar la documentación rápidamente al Catastro para dar tiempo a la tramitación del correspondiente procedimiento administrativo.
- Ultimadas las labores cartográficas, es conveniente solicitar la validación previa por el Catastro de la representación gráfica de las fincas resultantes. El informe de validación gráfica se podrá solicitar por la Administración al Catastro tantas veces como sea necesario antes de aprobar el proyecto definitivamente, lo que permitirá conocer todas las fincas total o parcialmente afectadas y las alteraciones que deberán efectuarse en la cartografía catastral.
- Los titulares catastrales de las fincas afectadas, al igual que los titulares registrales, deben ser tenidos en cuenta en todo caso en el procedimiento administrativo correspondiente, para lo que deben ser citados y oídos en el mismo. Si en el procedimiento administrativo los propietarios afectados por la alteración manifiestan su oposición con la configuración o delimitación propuesta de las fincas, la Administración actuante habrá que tener en cuenta dichas alegaciones y conflictos de propiedad, que el Catastro no tiene competencia para resolver, y tramitar el procedimiento administrativo teniendo en cuenta dicha circunstancia. Todo ello de acuerdo con la normativa sectorial específica.



GUÍA DE GESTIÓN DE LA INFORMACIÓN GRÁFICA CATASTRAL EN EL TRÁFICO INMOBILIARIO



- Una vez aprobado definitivamente el procedimiento, la Administración actuante debe comunicar al Catastro la referencia catastral de las fincas de origen, junto con el plano o proyecto que refleje las modificaciones realizadas, que reúna los requisitos técnicos señalados. Sólo así el Catastro podrá remitir en el plazo de 5 días, junto con el informe de validación las nuevas referencias catastrales de las fincas resultantes ([arts. 40.2 y 46.2 LCI](#)). La incorporación de la información de las fincas resultantes se realizará por el Catastro mediante el procedimiento de comunicación previsto en el artículo art. 14.c LCI, para cuya resolución dispone de un plazo de seis meses.
- De esta manera, la Administración actuante, una vez proceda a aprobar definitivamente el proyecto o expediente administrativo correspondiente, podrá incorporar al mismo [el informe positivo de validación de la representación gráfica](#) elaborada y las nuevas las referencias catastrales. Cuando se produzca la inscripción del proyecto en el Registro las fincas resultantes podrán quedar coordinadas con el Catastro y no encontrarán nuevos impedimentos a la inscripción derivados de la falta de correspondencia de la representación gráfica de las nuevas fincas con la cartografía catastral. Se deben entregar todas las parcelas catastrales afectadas. En una concentración parcelaria esto significa incluir también parcelas excluidas, y también los restos de parcelas en el caso de que se concentre solo una parte de una parcela, siendo necesario corregir la parcela colindante si el borde de la zona concentrada está mal representado.
- En una concentración parcelaria es frecuente que indirectamente se haga de hecho un deslinde del [dominio público](#) (cauces de agua, caminos, infraestructuras varias, etc.). En la documentación gráfica es necesario incluir explícitamente la parcela de dominio público.
- A la hora de tramitar cualquier expediente de deslinde administrativo es necesario consultar la delimitación del término municipal existente en el Catastro y respetarla escrupulosamente o corregirla como paso previo. De este modo se evitan posibles problemas con expedientes ya aprobados por ejemplo de deslindes de monte público que afectan a límite de término municipal.
- Las Administraciones titulares del dominio público, han de ser oídas en todos los procedimientos de inscripción o de inmatriculación en los que se permita inscribir una representación gráfica georreferenciada de fincas colindantes del dominio público de fincas, o cuando el registrador aprecie posible invasión del dominio público, aunque no esté inscrito. Para determinar si resultan o no afectados, se utilizará habitualmente, la cartografía catastral. Por ello resulta conveniente que las Administraciones sigan las siguientes pautas:
 - Deben comprobar y emitir informe, cuando sean requeridos o citados para ello, en cuantos procedimientos notariales y registrales sean citadas para evitar posibles invasiones del dominio público.



GUÍA DE GESTIÓN DE LA INFORMACIÓN GRÁFICA CATASTRAL EN EL TRÁFICO INMOBILIARIO



- Deben instar la adecuada incorporación de los bienes de dominio público en el Catastro Inmobiliario a través de los procedimientos correspondientes (declaraciones, comunicaciones, etc.).
- Una vez obtenida dicha incorporación, deben instar su inscripción en el Registro de la Propiedad, incorporando la representación gráfica georreferenciada derivada de la CCDG por el procedimiento del art. 206 LH.



GUÍA DE GESTIÓN DE LA INFORMACIÓN GRÁFICA CATASTRAL EN EL TRÁFICO INMOBILIARIO



Catastro

- El Catastro ofrece libremente los servicios web de acceso a información alfanumérica, la información gráfica precisa interactivamente y vía servicios web (WMS, WFS), así como los servicios de validación anteriormente enumerados previos a la remisión.
- El Catastro determina en base al tipo de alteración y la oportuna validación técnica si la información remitida por notarios o registradores se considera suministro o si accede a comunicación o subsanación de discrepancias (validación técnica positiva).
- Caso de comunicación o subsanación, se tramitará la alteración lo más ágilmente posible, formado parte de dicha tramitación la asignación de referencias (documento formal) y los correspondientes acuerdos de alteración.
- La tramitación respetará escrupulosamente la información gráfica aportada sin manipularla mínimamente.
- El Catastro notificará, mediante servicios web, los hitos más significativos del expediente a los fedatarios, que podrán descargarse las correspondientes certificaciones catastrales tras su finalización.
- El Catastro dejará constancia en los certificados de la existencia de coordinación con el registro a una fecha, y de la existencia de posibles alteraciones posteriores a la fecha de coordinación.



Anexo. Enlaces acerca de la Coordinación Catastro Registro

Servicios informáticos a disposición de los ciudadanos

- [Servicio de consulta a los datos catastrales de un inmueble](#) (acceso libre, excepto para los datos de titularidad y valor, que requieren autenticación como titular catastral).
- [Obtención de la certificación catastral descriptiva y gráfica, con coordenadas georreferenciadas de los vértices de la parcela](#) (requiere autenticación como titular catastral).
- [Obtención de la información georreferenciada de los límites de la parcela catastral](#) (acceso libre).
- [Comprobación de la vigencia gráfica de las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas](#) (acceso libre).
- [Informe de validación de una representación gráfica alternativa](#) (requiere autenticación).
 - [Ayuda del informe de validación gráfica](#)
 - [Ejemplos de informe de validación gráfica](#)
 - [Video explicativo del servicio de validación gráfica](#)
- [Obtención de la información georreferenciada de un edificio presente en una parcela catastral](#) (acceso libre).

Documentación técnica

- [Formato informático GML de parcela catastral](#) (acceso libre). [Ejemplo explicativo](#).
- [Formato informático GML de edificio](#) (acceso libre). [Ejemplo explicativo](#).
- Documentos informativos:
 - [Obtención de las coordenadas geográficas de los vértices de una parcela catastral](#).
 - [Elaboración de la representación gráfica alternativa](#).
 - [Instrucciones técnicas para la generación de un GML de parcela catastral \(Video explicativo segregación, video explicativo agregación\)](#)
 - [Informe de validación gráfica](#)
 - [Instrucciones técnicas para generar un GML de edificio](#)

Normativa

- [Ley 13/2015, de 24 de junio](#), de Reforma de la Ley Hipotecaria y del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.
- [Texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario](#) (fundamentalmente los arts. 2, 3, 11, 14, 18, 33, 36, 38 a 49 y 53.1.b).
- [Ley Hipotecaria](#) (fundamentalmente los arts. 9, 10 y 198 a 209).
- [Resolución conjunta de 26 de octubre de 2015](#), de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad.
- [Resolución de 26 de octubre de 2015](#), de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para dar cumplimiento a las obligaciones de suministro de información por los notarios establecidas en el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.