

PREGUNTAS Y RESPUESTAS ACERCA DE LA COORDINACIÓN CATASTRO - REGISTRO



GOBIERNO
DE ESPAÑA

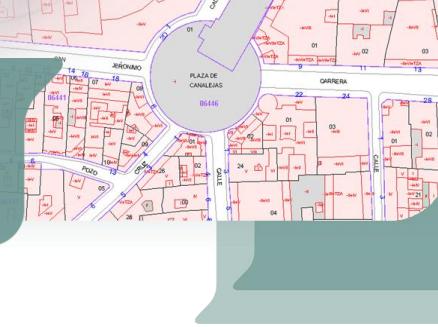
MINISTERIO
DE HACIENDA
Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO



PREGUNTAS Y RESPUESTAS ACERCA DE LA COORDINACIÓN CATASTRO - REGISTRO



¿Qué es la coordinación catastro-registro?	6
¿Dónde se establece la coordinación?.....	6
¿Qué implica la coordinación?	6
¿Qué utilidad tiene la coordinación?	7
¿Qué servicios se encuentran disponibles para facilitar la coordinación?	7
¿Es posible la remisión en papel de información de coordinación?	8
 Georreferenciación de una parcela catastral.....	 9
¿Qué es georreferenciar?	9
¿Cómo se expresa la georreferenciación de una parcela?.....	9
¿Cómo puedo identificar unas coordenadas georreferenciadas?	10
¿Es posible obtener las coordenadas georreferenciadas a partir de una fotografía aérea?	11
¿Cómo entender la información aportada por una ortofoto?.....	12
¿Qué grado de precisión tienen las coordenadas de las parcelas catastrales?.....	12
¿Cómo se modela la información de georreferenciación de una parcela?.....	12
¿Cómo expresar una línea curva como sucesión de coordenadas?.....	13
¿Cómo obtener las coordenadas georreferenciadas de una parcela catastral?	13
¿Cómo obtener las coordenadas georreferenciadas de un edificio?	17
 Fichero GML INSPIRE de parcela catastral.....	 18
¿Qué es un fichero GML?	18
¿Qué es la directiva INSPIRE?	18
¿Cómo puedo ver el contenido de un fichero GML?.....	18
¿Cómo puedo conocer si un fichero GML INSPIRE CP está bien formado?	19
¿Cómo nombrar las parcelas dentro de un GML de parcela catastral?	19
 Representación gráfica alternativa (RGA)	 21
¿Qué es una RGA?.....	21
¿Para qué sirve la RGA?	21
¿Qué requisitos debe cumplir una RGA?	22
¿Quién puede elaborar una RGA?	24
¿Cómo elaborar una RGA?	25
¿Cómo se pueden verificar los requisitos técnicos exigidos?	26
 Informe de validación gráfica	 27
¿Qué es un informe de validación gráfica?	27
¿Quién puede generar el informe de validación gráfica?	27
¿Cómo se obtiene el informe de validación gráfica?	27
¿Qué comprueba el informe de validación gráfica?	28
¿Qué incluye el informe de validación gráfica?	28
¿Cómo se pueden obtener los GML presentes en un informe de validación gráfica?	29
¿Qué utilidad tiene el informe de validación gráfica?	30
¿Qué debo hacer ante un informe negativo de validación?	31
 Proceso de aportación de la representación gráfica	 32
¿Qué pasos se siguen en la aportación de una representación gráfica?.....	32
¿Qué información gráfica debo aportar para segregar una parcela?	34
¿Debe prevalecer la superficie gráfica georreferenciada sobre la superficie literaria?.....	34



PREGUNTAS Y RESPUESTAS ACERCA DE LA COORDINACIÓN CATASTRO - REGISTRO



¿Cómo se puede solucionar la discrepancia entre superficie catastral y registral?	35
¿Qué ocurre cuando se ha modificado la superficie que constaba en un certificado?	36
¿Es posible coordinar una finca registral con varias parcelas catastrales?	37
¿Cómo actuar ante la afectación de dominio público?	37
¿Cómo actuar en el caso de inmatriculación de fincas?	38
¿Cómo actuar en el caso de una reparcelación urbanística?	39

Anexo. Enlaces acerca de la Coordinación Catastro Registro.....	42
Servicios informáticos a disposición de los ciudadanos.....	42
Documentación técnica	42
Normativa.....	42



PREGUNTAS Y RESPUESTAS ACERCA DE LA COORDINACIÓN CATASTRO - REGISTRO



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 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 catastral tanto con ocasión, por ejemplo, de una compraventa, como en cualquier momento, sin necesidad de esperar a la inscripción de un nuevo acto. Será, en cambio, **necesaria la representación gráfica** 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 no se estuviera de acuerdo con la representación gráfica catastral se puede aportar una [representación gráfica alternativa](#), la cual, una vez inscrita en el Registro de la Propiedad, podrá dar lugar a la oportuna rectificación en el Catastro Inmobiliario.

Esta coordinación es clave para incrementar la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario ya que, una vez incorporada la información catastral, **se presumirán ciertos a todos los efectos legales los datos** de delimitación, ubicación y superficie de la representación gráfica de la parcela inscrita. En la publicidad que otorgue el Registro de la Propiedad **se indicará si la finca está coordinada** con el Catastro y en qué fecha. Supone, además, una **reducción de cargas administrativas**: el



PREGUNTAS Y RESPUESTAS ACERCA DE LA COORDINACIÓN CATASTRO - REGISTRO



ciudadano no tendrá que declarar ante el Catastro todos los datos que le sean comunicados por el Registro de la Propiedad.

En una apuesta por la Administración digital, **el suministro de información se realizará a través de servicios web** entre la Sede Electrónica del Catastro y la del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. Además, los ciudadanos y técnicos competentes disponen también de los servicios informáticos precisos para la obtención de la información catastral o para la elaboración de la representación gráfica georreferenciada sobre la información catastral.

El presente manual sistematiza en forma de pregunta respuesta las principales dudas planteadas en el desarrollo de la coordinación Catastro-Registro



PREGUNTAS Y RESPUESTAS ACERCA DE LA COORDINACIÓN CATASTRO - REGISTRO



¿Qué es la coordinación catastro-registro?

¿Dónde se establece la coordinación?

La Ley 13/2015, de 24 de junio, de reforma de la Ley Hipotecaria y del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, ha establecido un sistema de coordinación entre el Catastro Inmobiliario y el Registro de la Propiedad, para que éste incorpore la representación gráfica georreferenciada 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.

La Dirección General del Catastro y la Dirección General de los Registros y del Notariado han aprobado una resolución conjunta por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad. La resolución desarrolla la mencionada Ley 13/2015, que entró en vigor el pasado 1 de noviembre (ver [Resolución conjunta](#))

¿Qué implica la coordinación?

Desde el 1 de noviembre de 2015, fecha de entrada en vigor de la Ley 13/2015, la descripción de las fincas en el Registro de la Propiedad puede venir acompañada de la representación gráfica georreferenciada de la parcela, de acuerdo con la información que suministrará el Catastro (información basada en el formato europeo INSPIRE de parcela catastral). Anteriormente, en la mayoría de los casos las fincas se describían únicamente de manera literal. Al añadir la representación gráfica catastral, se podrá identificar sobre plano la situación, forma y superficie de la finca.

El ciudadano podrá solicitar voluntariamente la incorporación en el Registro, de la representación gráfica catastral con ocasión de, por ejemplo, una compraventa, o en cualquier momento, sin necesidad de esperar a la inscripción de un nuevo acto. No obstante, en el caso de operaciones que supongan una reordenación de los terrenos tales como segregaciones, agrupaciones o reparcelaciones así como en la inmatriculación de fincas en el Registro de la Propiedad será necesaria la representación gráfica para realizar la inscripción.

En el caso de no estar de acuerdo con la representación gráfica catastral se prevé un mecanismo para aportar una representación gráfica alternativa, la cual una vez inscrita en el Registro de la Propiedad podrá dar lugar a la oportuna rectificación o actualización de los datos del Catastro.



PREGUNTAS Y RESPUESTAS ACERCA DE LA COORDINACIÓN CATASTRO - REGISTRO



¿Qué utilidad tiene la coordinación?

La coordinación es clave para incrementar la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario, ya que una vez incorporada la representación gráfica catastral se presumirán ciertos a todos los efectos legales los datos de delimitación, ubicación y superficie de la representación gráfica de la finca inscrita. En la publicidad que otorgue el Registro de la Propiedad se indicará si la finca está coordinada con el Catastro y en qué fecha.

Por otro lado, la colaboración con los fedatarios públicos supondrá una simplificación de cargas administrativas, ya que el ciudadano no tendrá que presentar declaraciones catastrales en aquellos casos en que los datos hayan sido comunicados al Catastro por el Registro de la Propiedad. El suministro de información se realizará telemáticamente a través de servicios web entre la Sede Electrónica del Catastro y la del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.

¿Qué servicios se encuentran disponibles para facilitar la coordinación?

Más allá de los servicios telemáticos de intercambio de información entre el Catastro y el Registro de la Propiedad, los notarios, los técnicos competentes y los ciudadanos disponen de los servicios informáticos en la Sede Electrónica del Catastro precisos para la obtención de la información catastral o para la elaboración de la representación gráfica georreferenciada sobre la información catastral.

- 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).
- Obtención de la información georreferenciada de todas las edificaciones y otros elementos interiores de la parcela (acceso libre).
- Comprobación de la vigencia gráfica de las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas (acceso con el CSV de la certificación).
- Validación técnica de la representación gráfica georreferenciada alternativa (requiere autenticación).



PREGUNTAS Y RESPUESTAS ACERCA DE LA COORDINACIÓN CATASTRO - REGISTRO

¿Es posible la remisión en papel de información de coordinación?

El intercambio de información sobre la coordinación y sobre las alteraciones en los inmuebles entre el Catastro y los Notarios y los Registradores sólo puede hacerse telemáticamente, mediante los sistemas informáticos y formatos electrónicos, establecidos por las resoluciones siguientes:

- [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.

Por lo tanto, no es posible la presentación de documentación papel, por correo electrónico, ni vía inicio de expediente electrónico individualizado en la Sede Electrónica.



PREGUNTAS Y RESPUESTAS ACERCA DE LA COORDINACIÓN CATASTRO - REGISTRO



Georreferenciación de una parcela catastral

¿Qué es georreferenciar?

Georreferenciar una parcela es aquella técnica que permite ubicarla en el espacio de manera unívoca; es decir le confiere una localización geográfica única, definida por unas coordenadas geográficas en un sistema determinado. Dichas coordenadas permiten volver a marcar en el terreno los límites de la parcela.

¿Cómo se expresa la georreferenciación de una parcela?

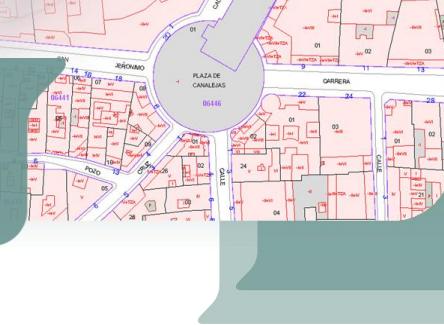
La georreferenciación de una parcela se expresa mediante la inclusión de su sistema de referencia, su sistema de proyección y sus coordenadas. En el caso de España el sistema de referencia oficial es el conocido como ETRS89 (y también REGCAN95 en Canarias) y la proyección a utilizar se llama UTM. Ambas cosas unidas se conocen como sistema de coordenadas. Una vez conocido el sistema de coordenadas, se deben expresar los puntos X, Y, de cada uno de los vértices de la parcela referidos a dicho sistema de coordenadas.

Esta información se encuentra accesible en la Sede Electrónica desde la consulta de cartografía (esquina inferior izquierda), resaltándose dentro de dichos datos la presencia del sistema de coordenadas. El sistema de coordenadas aplicable varía según la provincia y su huso geográfico

Albacete	25830	Granada	25830	Pontevedra	25829
Alicante	25830, 25831	Guadalajara	25830	Salamanca	25829, 25830
Almería	25830	Huelva	25829	S.C. Tenerife	32628
Ávila	25830	Huesca	25830, 25831	Cantabria	25830
Badajoz	25829, 25830	Jaén	25830	Segovia	25830
Baleares	25831	León	25829, 25830	Sevilla	25829, 25830
Barcelona	25831	Lleida	25831	Soria	25830
Burgos	25830	La Rioja	25830	Tarragona	25831
Cáceres	25829, 25830	Lugo	25829	Teruel	25830, 25831
Cádiz	25829, 25830	Madrid	25830	Toledo	25830
Castellón	25830, 25831	Málaga	25830	Valencia	25830
Ciudad Real	25830	Murcia	25830	Valladolid	25830
Córdoba	25830	Ourense	25829	Zamora	25829, 25830
Coruña	25829	Oviedo	25829, 25830	Zaragoza	25830, 25831
Cuenca	25830	Palencia	25830	Ceuta	25830



PREGUNTAS Y RESPUESTAS ACERCA DE LA COORDINACIÓN CATASTRO - REGISTRO



Girona

25831

Palmas (Las)

32628

Melilla

25830

¿Cómo puedo identificar en una fotografía aérea o en el terreno unas coordenadas georreferenciadas?

La Sede Electrónica permite acceder a la cartografía catastral alrededor de unas determinadas coordenadas georreferenciadas y superponer el resultado sobre otras cartografías u ortofotos. Para ello basta con:

- Una vez visualizada una parcela cualquiera del municipio, se debe hacer clic sobre las coordenadas X e Y de la parte inferior izquierda del mapa, apareciendo una ventana donde se pueden escribir las coordenadas. Una vez introducidas seleccionar el botón [Centrar en el mapa].
- Sobre la cartografía catastral es posible superponer otras cartografías pulsando el botón  , pudiéndose por ejemplo seleccionar Ortofotografías del PNOA (máxima actualidad). Las ortofotografías pueden tener un desplazamiento relativo respecto de la cartografía catastral que debe ser tenido en cuenta a la hora de identificar los puntos.

También se pueden introducir las coordenadas en un GPS. Para identificar el punto en el terreno con exactitud es necesario tener en cuenta el error de medida del GPS y la precisión de las coordenadas. Si el GPS no admite las coordenadas UTM en el sistema de referencia utilizado por catastro, se pueden convertir a otros sistemas mediante la calculadora geodésica del Instituto Geográfico Nacional. <http://www.ign.es/wcts-app/>. Como sistema de referencia de salida se pondrá CRS = lon-lat ETRS89. Como sistema de referencia de entrada se escogerá siempre la opción CRS= UTM. ETRS89, incluso en Canarias, y el huso correspondiente.

Las coordenadas de las parcelas catastrales están referenciadas a la cartografía catastral y heredan sus metadatos y posibles desplazamientos. Para replantearlas sobre el terreno con exactitud es necesario situar las coordenadas sobre la cartografía catastral, replantear la cartografía sobre el terreno utilizando los métodos topográficos adecuados y finalmente identificar el punto concreto.



PREGUNTAS Y RESPUESTAS ACERCA DE LA COORDINACIÓN CATASTRO - REGISTRO



¿Es posible obtener las coordenadas georreferenciadas a partir de una fotografía aérea o de satélite, o de un GPS de precisión?

En teoría es posible, pero la base de representación gráfica de las fincas registrales es la cartografía catastral y por lo tanto las coordenadas siempre se deben obtener de ella y no de otro sistema aunque teóricamente pudiera ser más preciso.

Si se georreferencia sin considerar la cartografía catastral es probable que el informe de validación gráfica salga negativo. La Resolución de 26 de octubre de 2015, conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro (BOE del 30 de octubre) al describir los requisitos que ha de cumplir la descripción técnica y la representación gráfica alternativa de las fincas que se aporte al Registro de la Propiedad, determina que si se realiza un levantamiento topográfico que ponga de manifiesto que la cartografía catastral presenta un desplazamiento o giro, la representación gráfica resultante se deberá apoyar en la cartografía catastral existente respetando las distancias relativas.

El técnico hará constar en su informe la magnitud y dirección del desplazamiento o giro observados, consignando los parámetros que permitan realizar la transformación. Para ello, se precisa disponer de las coordenadas de los mismos tres puntos en la medición realizada y en la cartografía catastral.

Los parámetros de transformación requeridos (AX , BX , CX , AY , BY , CY) se obtienen resolviendo el siguiente sistema de ecuaciones:

$$X'1=AX*X1+BX*Y1+CX \quad Y'1=AY*X1+BY*Y1+CY$$

$$X'2=AX*X2+BX*Y2+CX \quad Y'2=AY*X2+BY*Y2+CY$$

$$X'3=AX*X3+BX*Y3+CX \quad Y'3=AY*X3+BY*Y3+CY$$

Siendo (X_1, Y_1) , (X_2, Y_2) , (X_3, Y_3) las coordenadas de los puntos obtenidos de la medición realizada, y (X'_1, Y'_1) , (X'_2, Y'_2) , (X'_3, Y'_3) las coordenadas de los mismos puntos en la cartografía catastral. Se sugiere resolver las ecuaciones por el método Gauss-Jordan.

Se recomienda se compruebe la bondad de los parámetros así obtenidos empleando otro conjunto de puntos presente en ambos sistemas.



PREGUNTAS Y RESPUESTAS ACERCA DE LA COORDINACIÓN CATASTRO - REGISTRO



¿Cómo entender la información aportada por una ortofoto?

La ortofotografía aérea es un producto cartográfico más, con sus precisiones y posibles desplazamientos. Comparando la cartografía catastral con una ortofoto, lo único que se puede saber es que hay un desplazamiento entre ambas cartografías. No es posible saber cuál es más correcta, siendo necesario tener en cuenta sus precisiones.

La representación gráfica debe estar correctamente definida sobre la base cartográfica que se utilice, que de acuerdo con el apartado séptimo de la Resolución de 26 de octubre de 2015, conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro (BOE del 30 de octubre), es la cartografía catastral. Se debe instar una representación gráfica alternativa en el caso de que la forma y tamaño de la parcela no sea correcta, pero no porque se vea un desplazamiento con la ortofotografía.

¿Qué grado de precisión tienen las coordenadas de las parcelas catastrales?

La precisión depende fundamentalmente del modo de captura de la cartografía catastral en origen y de su proceso de digitalización en el caso de que el original fuese cartografía papel. La precisión es un metadato de la cartografía, expresándose la precisión de la cartografía catastral como una distancia en metros, pudiéndose encontrar en los ficheros gráficos GML. Hay un 95% de probabilidades de que el punto real del terreno se encuentre dentro del terreno delimitado por las coordenadas indicadas y un radio menor de dos veces la citada distancia.

¿Cómo se modela la información de georreferenciación de una parcela?

La información acerca de la georreferenciación de una parcela en nuestro sistema de coordinación se modela mediante el formato de parcela catastral INSPIRE, que se expresa empleando el lenguaje GML (XML con contenido geográfico).

El formato de parcela catastral utilizado cumple el estándar *INSPIRE cadastral parcel* definido en [INSPIRE Data Specification on Cadastral Parcels - Guidelines version 3.0.1](#). Básicamente se trata de un XML que incluye el namespace CadastralParcels de INSPIRE y el GML de opengis.net.

<http://inspire.ec.europa.eu/schemas/cp/3.0/CadastralParcels.xsd>

Información sobre el formato puede encontrarse en el siguiente enlace



PREGUNTAS Y RESPUESTAS ACERCA DE LA COORDINACIÓN CATASTRO - REGISTRO



http://www.catastro.minhap.es/documentos/formatos_intercambio/Formato%20GML%20parcela%20catastral.pdf

La georreferenciación de los edificios presentes en la parcela se modela de acuerdo al formato GML INSPIRE de edificio

http://www.catastro.minhap.es/documentos/formatos_intercambio/Formato%20GML%20edificio.pdf

¿Cómo expresar una línea curva como sucesión de coordenadas?

Pudiera ocurrir que una parcela tuviese un tramo curvo, dado que es preciso expresar la sucesión de vértices de la parcela, la curva debe ser sustituida por una sucesión de vértices separados una distancia tal que la flecha (distancia entre la curva y la poligonal) sea menor de 2 centímetros. La distancia recomendada en función del radio de curvatura es:

Radio de curvatura	Distancia entre puntos
1 m	0,3 m
2 m	0,5 m
3 m	0,7 m
4 m	0,8 m
5 a 15 m	1,0 m
16 a 24 m	1,5 m
25 a 60 m	2,0 m
> 60 m	3,0 m

¿Cómo obtener las coordenadas georreferenciadas de una parcela catastral?

Las coordenadas georreferenciadas de una parcela catastral pueden obtenerse en la Sede Electrónica del Catastro desde el acceso libre de la consulta de bien inmueble, o



PREGUNTAS Y RESPUESTAS ACERCA DE LA COORDINACIÓN CATASTRO - REGISTRO

como documento adjunto al documento electrónico PDF de una certificación catastral descriptiva y gráfica, así como servicio web WFS.

- Las coordenadas georreferenciadas de una parcela en formato GML de parcela catastral pueden obtenerse desde la opción “Cartografía” del menú izquierdo presente en la consulta libre de bien inmueble.

The screenshot shows the 'Sede Electrónica del Catastro' interface. In the top navigation bar, 'Sede Electrónica del Catastro' and 'Inicio/Desconectar' are visible. Below it, 'Consulta de Datos Catastrales' is selected. The main content area is titled 'Consulta y certificación de bienes inmuebles'. On the left, there's a sidebar with 'Cartografía', 'Consulta Descriptiva y Gráfica', and 'Imprimir Datos'. The main panel shows a map of a plot with the address 'Pº CASTELLANA 272 MADRID (MADRID)'. It provides basic data: 'Superficie construida 12.718 m²', 'Superficie suelo 4.602 m²', and 'Tipo Finca: Parcela construida sin división horizontal'. At the bottom, there's a note about the 'Certificado de la finca'.

Una vez seleccionada la opción, y tras introducir el código captcha (para verificar es un acceso puntual no automatizado) se accede a la pantalla de descarga

This screenshot shows the download page for the cadastral certificate. At the top, it displays the reference number 'Referencia Catastral: 1907401VK4B10m0001W3'. Below that, there are two tabs: 'Plano general' and 'Por planta'. Under 'Plano general', there are buttons for 'IXCC de planta general', 'IXCC con edificios', and 'Descargar XML'. Under 'Por planta', there are buttons for 'IXCC por planta', 'PDF de IXCC', and 'Descargar XML de planta'. Further down, there are links to 'Foto de fachada' (with a 'Ver foto de fachada' button) and 'Geometría de la parcela en formato GML' (with a 'Descargar GML' button). A note at the bottom states '(*) Descarga del formato GML de la parcela catastral'.

- La certificación catastral descriptiva y gráfica es un documento electrónico emitido por la Dirección General del Catastro que contiene los datos catastrales básicos que describen un bien inmueble, gráficos y alfanuméricos, a una fecha determinada. La certificación catastral descriptiva y gráfica contiene datos protegidos (titularidad, valor catastral), por lo que sólo puede ser obtenido por el titular catastral o usuario



PREGUNTAS Y RESPUESTAS ACERCA DE LA COORDINACIÓN CATASTRO - REGISTRO



registrado de una administración territorial o institucional competente. No debe confundirse la certificación catastral descriptiva y gráfica, con la consulta descriptiva y gráfica de libre acceso, que no contiene datos protegidos, no es documento electrónico y no contiene las coordenadas georreferenciadas de la parcela.

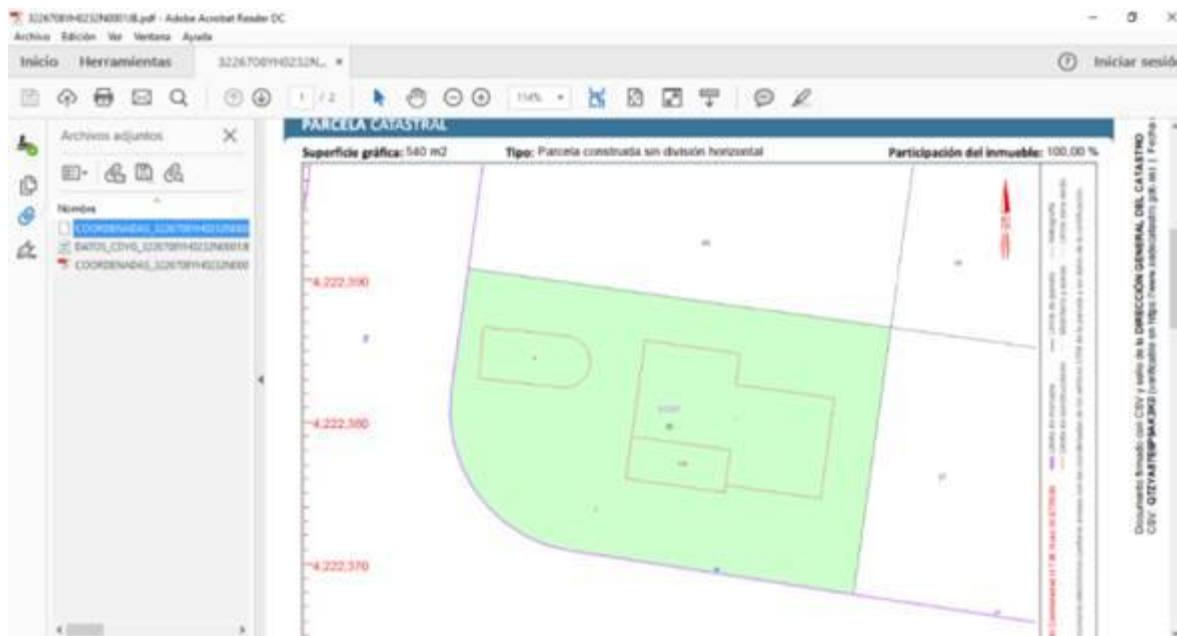
El certificado está firmado electrónicamente mediante el Código Seguro de Verificación (CSV) de la Dirección General del Catastro. Cualquier persona que disponga de dicha certificación en papel, puede acceder al fichero informático de la misma, utilizando al servicio de cotejo de documentos mediante código seguro de verificación (CSV) de la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro (<https://www.sedecatastro.gob.es>). Desde dicho servicio, introduciendo el código CSV presente en el certificado es posible obtener el documento electrónico original (PDF).

The screenshot shows the 'Sede Electrónica del Catastro' website interface. The top navigation bar includes links for 'Iniciar Sesión/Desconectar', 'Cotejo de documentos', 'Secretaría de Estado de Hacienda', 'Dirección General', 'Acceso', 'Catastro', 'Geografi', and 'Consulta'. The main content area is titled 'Cotejo de documentos' and contains the following text:
Este servicio permite el cotejo de un documento electrónico mediante su código seguro de verificación (CSV). El Código Seguro de Verificación garantiza, mediante el cotejo en la Sede electrónica de la Dirección General del Catastro, la integridad y autenticidad de los documentos electrónicos del citado directorio (Artículo 18.1.b de la Ley 11/2007, de 22 de junio, de acceso electrónico de los ciudadanos a los Servicios Públicos). Dicho código, regulado por la Orden MAP/1299/2012, se visualiza en el margen derecho de todas las páginas de los documentos electrónicos emitidos por la Dirección General del Catastro.
• Descargar un ejemplo de notificación de Procedimiento de valoración Colectiva (PVC) con CSV.
• Descargar un ejemplo de una Certificación Descriptiva y Gráfica con CSV.

Adjunto a dicho fichero se encuentran los ficheros GML y PDF con las coordenadas georreferenciadas de la parcela, así como un archivo XML con el contenido completo del certificado. Los archivos GML y XML posibilitan el tratamiento automatizado de la información, existiendo servicios web en la propia Sede Electrónica del Catastro de acceso automatizado a dichos ficheros.



PREGUNTAS Y RESPUESTAS ACERCA DE LA COORDINACIÓN CATASTRO - REGISTRO



- El archivo GML expresa en el formato GML INSPIRE de parcela catastral la georreferenciación del inmueble certificado. Más allá del intercambio automatizado de información habilitado por el formato GML, las coordenadas allí presentes se incluyen en el archivo PDF, para facilitar su tratamiento manual.
- El archivo XML contiene de forma estructurada y entendible de forma automatizada todo el contenido del certificado, tanto el documento principal como el propio archivo adjunto GML con las coordenadas georreferenciadas de la parcela. Su finalidad es facilitar la captura automatizada de la información presente en el certificado.

Diferentes programas de terceros, pueden acceder al contenido completo del certificado tras obtener una copia auténtica del mismo en la Sede Electrónica sin más trámite que invocar, sin necesidad de autenticación, el servicio web de cotejo de documentos por CSV. Este acceso evita tediosas, y siempre propensas a errores, reescrituras de la información contenida en el certificado. Una vez realizados los oportunos desarrollos por parte del agente colaborador, el certificado copia papel se incorpora al sistema de un tercero con la sola lectura del código de barras presente en todo certificado. Se habilita así, el acceso a una situación temporal concreta, más allá del acceso a la situación actual bien mediante la consulta interactiva, o bien mediante la invocación desatendida de servicios web.



PREGUNTAS Y RESPUESTAS ACERCA DE LA COORDINACIÓN CATASTRO - REGISTRO



- Adicionalmente, y para su tratamiento automatizado previa la adecuada programación y/o integración, la Dirección General del Catastro facilita las coordenadas georreferenciadas de la parcelas conforme a la directiva INSPIRE como servicio ATOM y WFS (Web Feature Service). Una completa descripción de dichos servicios puede encontrarse en el siguiente enlace:

<http://www.catastro.minhap.es/webinspire/index.html>

¿Cómo obtener las coordenadas georreferenciadas de un edificio?

Las coordenadas georreferenciadas de un edificio en formato GML de edificio (INSPIRE) pueden obtenerse desde la opción “Cartografía” del menú izquierdo presente en la consulta libre de bien inmueble. No es necesario ningún tipo de autenticación digital, ni justificación.

Las coordenadas se obtienen en el formato GML INSPIRE de edificio

http://www.catastro.minhap.es/documentos/formatos_intercambio/Formato%20GML%20edificio.pdf



PREGUNTAS Y RESPUESTAS ACERCA DE LA COORDINACIÓN CATASTRO - REGISTRO



Fichero GML INSPIRE de parcela catastral

¿Qué es un fichero GML?

Un fichero GML es un fichero cuyo contenido está expresado en el estándar GML. GML es un acrónimo inglés de Geography Markup Language (Lenguaje de Marcado Geográfico). Es un sublenguaje de XML descrito como una gramática en XML Schema para el modelaje, transporte y almacenamiento de información geográfica. Su importancia radica en que a nivel informático se constituye como una lengua franca para el manejo y traspase de información entre los diferentes software que hacen uso de este tipo de datos, tales como los Sistemas de Información Geográfica.

La información acerca de la georreferenciación de una parcela se representa en un formato GML específico. Se representa empleando el [formato GML de parcela catastral INSPIRE](#).

¿Qué es la directiva INSPIRE?

INSPIRE es una iniciativa de la UE para establecer una infraestructura de información espacial en Europa. Su objetivo es hacer la información espacial o geográfica más accesible e interoperable para una amplia gama de propósitos que apoyan el desarrollo sostenible.

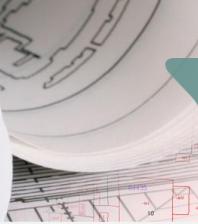
La Directiva INSPIRE (Directiva 2007/2/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 14 de mayo de 2007), establece un marco general para una Infraestructura de Datos Espaciales (IDE) a los efectos de las políticas ambientales de la Comunidad Europea y las políticas o actividades que puedan tener un impacto en el medio ambiente. La Directiva INSPIRE entró en vigor el 15 de mayo de 2007.

El formato de parcela catastral utilizado cumple el estándar INSPIRE catastral parcel definido en [INSPIRE Data Specification on Cadastral Parcels - Guidelines version 3.0.1](#).

¿Cómo puedo ver el contenido de un fichero GML?

La forma más sencilla de ver el contenido de un fichero GML y posicionarlo sobre la cartografía catastral es el informe de validación gráfica presente en la Sede electrónica de Catastro

Adicionalmente, los ficheros GML se pueden abrir con programas del tipo "Sistemas de Información Geográfica". Los gratuitos más extendidos son QGIS y gvSIG, ambos disponibles en Internet. La página de OGC (Open Geospatial Consortium)



PREGUNTAS Y RESPUESTAS ACERCA DE LA COORDINACIÓN CATASTRO - REGISTRO



<http://www.ogcnetwork.net/node/426> muestra algunos de los clientes que soportan el formato GML

Los ficheros GML se pueden convertir a prácticamente todos los formatos vectoriales, desde la página <http://converter.mygeodata.eu/>

¿Cómo puedo conocer si un fichero GML INSPIRE CP está bien formado?

La representación gráfica expresada por un formato GML conforme a la directiva europea INSPIRE y a su definición de parcela catastral debe estar bien formado, esto es, ser sintácticamente correcto, su contenido debe haberse creado de acuerdo con su esquema de definición. Sin esta conformidad el fichero carece de utilidad, no llegará a ser leído por la herramienta de validación gráfica.

La conformidad frente al esquema, que no frente a su contenido, puede obtenerse mediante diversas herramientas de edición XML. A modo de ejemplo se cita la herramienta gratuita disponible en <http://xml-copy-editor.sourceforge.net/>

¿Cómo nombrar las parcelas dentro de un GML de parcela catastral?

Las parcelas presentes en un [formato GML de parcela catastral](#) se identifican mediante el atributo cp:inspireId. Se compone de un identificador (localId) y un espacio de nombres (namespace)

- Si la parcela está inscrita en las bases de datos de catastro, o se desea conservar la referencia catastral en el caso de una segregación o agregación, el valor del atributo identificativo localId será la referencia catastral y el valor del atributo namespace empleado será ES.SDGC.CP, propio de la Dirección General del Catastro.
- Si la parcela no existe en la base de datos de catastro se deberá emplear el valor del atributo namespace ES.LOCAL.CP y un identificador único dentro del negocio jurídico en el cual se incluye el GML de parcela catastral

De acuerdo con el artículo 18.3 del RD 417/2006, de 7 de abril, por el que se desarrolla el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por el Real Decreto



PREGUNTAS Y RESPUESTAS ACERCA DE LA COORDINACIÓN CATASTRO - REGISTRO



legislativo 1/2004, de 5 de marzo, en los siguientes supuestos la asignación de la referencia catastral se realizará conforme a las siguientes reglas:

- División o agrupación de inmuebles: la referencia de la finca matriz o de las fincas agrupadas desaparecerá y se asignará una nueva a cada una de las fincas resultantes.
- Segregación de inmuebles: se mantendrá la referencia de la finca sobre la que se practica la segregación y se asignará una nueva a cada una de las fincas segregadas.
- Agregación de inmuebles: se mantendrá la referencia de la finca sobre la que se practica la agregación.

De acuerdo con la [Circular 07.04/06](#) de la Dirección General del Catastro, de 9 de junio, sobre criterios de asignación y modificación de la referencia catastral de los bienes inmuebles, para la calificación como agregación o agrupación se atenderá a lo especificado en la escritura, contrato o documento en el que se formalice la operación. En el caso de no constar esta circunstancia, se considerará agregación de una o varias fincas o de una o varias partes que se segreguen, a otra existente, cuando esta última tenga una extensión que represente, por lo menos, el quíntuplo de la suma de las que se agreguen, en consonancia con lo establecido en el artículo 48 del Decreto de 14 de febrero de 1947 por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario.

Análogamente, para la calificación de segregación o división se atenderá a lo especificado en la escritura, contrato o documento en el que se formalice la operación. En el caso de no constar esta circunstancia, se considerará que existe segregación cuando la superficie segregada sea menor del 20% de la superficie de la finca matriz, por analogía con el criterio fijado para el caso de agregación y agrupación de inmuebles.



Representación gráfica alternativa (RGA)

¿Qué es una RGA?

La representación gráfica alternativa (RGA) es una representación gráfica que difiere de la representación gráfica contenida en la certificación catastral descriptiva y gráfica de un inmueble al entender el titular que no se corresponde con la realidad física. Es un plano georreferenciado, que delimita de manera precisa la parcela en que se ubica, mediante la expresión de las coordenadas geográficas correspondientes a cada uno de sus vértices, referidas al sistema geodésico oficial y que debe elaborarse en formato informático.

La RGA se refiere a una parcela, que se define como la porción de suelo que delimita la geometría del derecho de propiedad de un propietario o varios pro indiviso. En una misma parcela pueden existir varios bienes inmuebles construidos (p.ej. un edificio en régimen de propiedad horizontal). En estos casos, la RGA de dichos inmuebles se referirá a la parcela en que estén ubicados.

¿Para qué sirve la RGA?

La reforma de la Ley Hipotecaria, aprobada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, ha establecido una nueva forma de describir las fincas en el Registro de la Propiedad, que consiste en georreferenciar su representación gráfica. Dicho sistema es técnicamente más avanzado, dado que posibilita su tratamiento informático, y geográficamente más preciso, dado que permite ubicar en el territorio, de manera inequívoca, la porción del suelo que constituye una finca. Se supera así el anterior sistema de descripción literaria de las fincas en el Registro de la Propiedad.

La certificación catastral descriptiva y gráfica (CCDG) también contiene la representación georreferenciada de los inmuebles, por lo que si esa descripción coincide con la realidad no es necesario elaborar una RGA. Sólo hay que elaborar y aportar una RGA cuando se manifieste por el interesado que la representación gráfica que se contiene en la certificación catastral descriptiva y gráfica de un inmueble no se corresponde con la realidad física.

La falta de correspondencia de la descripción catastral de una finca con la realidad, puede deberse a dos motivos principales: por la existencia de discrepancias con la realidad en la descripción catastral, al existir errores en la misma; o por no haberse incorporado en el Catastro, una alteración en el inmueble por hechos, actos o negocios que hayan producido la modificación de la finca, tales como una segregación, una división o la realización de una nueva construcción.



PREGUNTAS Y RESPUESTAS ACERCA DE LA COORDINACIÓN CATASTRO - REGISTRO



De esta manera la RGA sirve a una triple finalidad:

- Conocer la descripción exacta de las fincas registrales en lo relativo a su ubicación, delimitación y superficie.
- Completar la descripción registral de la finca con su representación gráfica en los casos en los que el titular manifieste que la descripción catastral no se corresponde con la realidad física. Nótese que la incorporación de la representación gráfica ha pasado a ser obligatoria en todas las operaciones de reordenación de los terrenos.
- Actualizar o subsanar la cartografía catastral y el resto de los datos catastrales que estén desactualizados o sean incorrectos.

¿Qué requisitos debe cumplir una RGA?

Debe reflejar la realidad física del inmueble y reunir los siguientes **requisitos técnicos**:

- a) Deberá estar aprobada expresamente por el propietario de la finca o por la autoridad pública que haya tramitado el procedimiento pertinente, manifestando además que la descripción catastral, que se contiene en la CCDG que también hay que aportar, no se corresponde con la realidad física de su finca.
- b) La delimitación geográfica de las fincas deberá realizarse mediante la expresión de las coordenadas georreferenciadas de los vértices del perímetro externo (e internos si los hay) de la parcela.
- c) Deberá contenerse en un fichero informático en el formato GML de parcela catastral cuya definición se puede obtener en la Sede Electrónica del Catastro. También se puede obtener en este formato la geometría de las parcelas tal y como están incorporadas en las bases de datos del Catastro.
- d) Los datos derivados del plano georreferenciado y los datos descriptivos y de superficie de la parcela o parcelas resultantes que consten en la escritura deben ser coincidentes.
- e) **Deberá estar representada sobre la cartografía catastral** y respetar la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulte de la misma, precisando las partes afectadas o no afectadas, de modo que el conjunto de todas las parcelas catastrales resultantes respete la delimitación que conste en la cartografía catastral.



PREGUNTAS Y RESPUESTAS ACERCA DE LA COORDINACIÓN CATASTRO - REGISTRO



Además, cuando la RGA se elabore por un técnico competente, deberá reunir los siguientes **requisitos adicionales**:

- 1) Metodología de elaboración. La representación gráfica se podrá obtener mediante la realización de un levantamiento topográfico sobre el terreno, en el que se detallen, entre otras cuestiones, sus características técnicas y escala, o mediante otra metodología que se considere más apropiada al entorno de trabajo.
- 2) Sistema de georreferenciación. La descripción de las parcelas deberá estar georreferenciada en todos sus elementos. Se utilizará como sistema geodésico de representación el de la cartografía catastral, que es el sistema de referencia ETRS89 (European Terrestrial Reference System 1989) y en el caso de Canarias el sistema REGCAN95, empleando en ambos casos la Proyección Universal Transversa de Mercator (UTM), de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 1071/2007, de 27 de julio, por el que se regula el sistema geodésico de referencia oficial en España.
- 3) Topología. La representación gráfica de las parcelas deberá tener una topología de tipo recinto en la cual no existan auto intersecciones, pudiendo tener recintos inscritos en la finca (huecos, construcciones u otros). Los distintos objetos cartográficos adyacentes no pueden superponerse entre sí ni dejar huecos. En el caso de fincas discontinuas se efectuará una representación gráfica de cada una de las porciones que la compongan.
- 4) Representación sobre la cartografía catastral. Los planos topográficos de las parcelas resultantes deberán estar representados sobre la cartografía catastral, a fin de permitir la correspondencia con la finca objeto de las actuaciones y de la descripción que figura en el Catastro Inmobiliario.

La representación gráfica comprenderá, por tanto, todas las parcelas catastrales que deban ser objeto de alteración o modificación, total o parcialmente, incluyendo no sólo las parcelas que correspondan con la finca objeto de la inscripción, sino también las parcelas catastrales o bienes de dominio público colindantes cuando resulten afectados, debiendo precisarse las partes afectadas y no afectadas.

La alteración cartográfica de las fincas afectadas habrá de respetar la delimitación del resto de las colindantes que resulte de la cartografía catastral, de modo que la delimitación del conjunto de las parcelas resultantes de la alteración o modificación, coincida con la delimitación del conjunto de las parcelas extraídas de la cartografía catastral, con una tolerancia en sus vértices de +/- 1 cm.

Si se realiza un levantamiento topográfico que ponga de manifiesto que la cartografía catastral presenta un desplazamiento o giro, la representación gráfica resultante se



PREGUNTAS Y RESPUESTAS ACERCA DE LA COORDINACIÓN CATASTRO - REGISTRO



deberá apoyar en la cartografía catastral existente respetando las distancias relativas. El técnico hará constar en su informe la magnitud y dirección del desplazamiento o giro observados.

5) Precisión métrica. La representación gráfica de las parcelas afectadas que proponga modificaciones o rectificaciones de la delimitación de las parcelas existentes en la cartografía catastral, deberá garantizar las precisiones métricas consecuentes con la metodología aplicada:

Cuando la representación gráfica se derive de un levantamiento topográfico, éste deberá tener una precisión absoluta tal que el error máximo sea inferior a 25 cm y que el 85% de los puntos tengan un error máximo de 20 cm, cualquiera que sean los medios utilizados (topografía clásica o técnicas de posicionamiento GNSS).

Cuando la representación gráfica se realice mediante digitalización sobre la cartografía catastral, la precisión geométrica será de +/-0,20 m o de +/-0,40 m, según se represente sobre cartografía catastral urbana o rústica respectivamente.

¿Quién puede elaborar una RGA?

La elaboración de una representación gráfica alternativa se puede elaborar por un técnico competente, por una autoridad pública, o por cualquier interesado.

- Lo más recomendable es que la RGA se realice por un **técnico competente**, preferentemente el que ha intervenido en la redacción de los planos o del proyecto de la operación que se pretende realizar, dado que tiene mayor fiabilidad, al definir geométricamente las parcelas derivada de un trabajo topográfico debe contener la fecha de realización, los datos del solicitante, la metodología utilizada, los datos de identificación de las parcelas catastrales afectadas, la representación gráfica de cada una de las parcelas resultantes, representadas sobre la cartografía catastral, la superficie obtenida y un listado de coordenadas de sus vértices. El técnico que suscriba la representación gráfica deberá declarar, bajo su responsabilidad, que el trabajo se ha ejecutado siguiendo la metodología especificada, no estar incurso en causa alguna que le impida o limite el ejercicio legítimo de su profesión o de incompatibilidad legal para su realización. Además, la RGA suscrita por un técnico deberá reunir las especificaciones técnicas adicionales dictadas por la resolución conjunta 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 (ver resolución conjunta).



PREGUNTAS Y RESPUESTAS ACERCA DE LA COORDINACIÓN CATASTRO - REGISTRO



- Cuando la RGA haya sido aprobada por una Administración competente en expedientes de concentración parcelaria, transformación o equidistribución urbanística, expropiación forzosa o deslinde administrativo, no será necesario que esté suscrita por un técnico, pero en todo caso deberá cumplir los requisitos que se exigen a los técnicos en lo que respecta al sistema de georreferenciación, topología y representación sobre la cartografía catastral.
- Por último, cualquier interesado podrá elaborar y aportar una representación gráfica que se realice mediante la digitalización de las modificaciones necesarias sobre la cartografía catastral, especificando en su caso la documentación cartográfica de apoyo utilizada.

En este caso, el interesado deberá disponer de ciertos conocimientos técnicos para elaborar la RGA. Puede obtener información adicional de cómo elaborarla en la Notaría o el Registro de la Propiedad donde se pretenda tramitar o inscribir cualquier procedimiento registral.

Si los interesados no pueden elaborar la RGA o acudir a un técnico especializado, pueden presentar ante el Catastro la correspondiente declaración catastral en los modelos correspondientes junto con los planos convencionales de que disponga, previamente a la presentación de la escritura para su inscripción en el Registro de la Propiedad. Una vez que el Catastro tramite la alteración se podrá obtener una CCDG, que incluya la descripción gráfica georreferenciada actualizada de la finca, lo que servirá igualmente para la inscripción en el Registro.

¿Cómo elaborar una RGA?

La Dirección general del Catastro no proporciona editores gráficos con los que generar la representación gráfica alternativa. Estos editores son generados por diferentes herramientas libres, por las herramientas suministradas por los colegios profesionales, así como firmas comerciales especializadas.

La búsqueda en Google accesible desde en el enlace "[Búsqueda GML parcela catastral](#)" muestra los resultados disponibles en Internet.

Si no se dispone de dichas herramientas, en el siguiente enlace se dan instrucciones para su generación disponiendo solo de la aplicación AUTOCAD (de uso frecuente en la redacción de proyectos) y un procesador de textos como el bloc de notas.

<http://svintranet.catastro.mnhac.es/coordinacion/documentos/portal%20generacion%20GML.pdf>



PREGUNTAS Y RESPUESTAS ACERCA DE LA COORDINACIÓN CATASTRO - REGISTRO



¿Cómo se pueden verificar los requisitos técnicos exigidos?

Para saber si una RGA ya elaborada, distinta de la catastral, cumple los requisitos técnicos mencionados, y en particular la compatibilidad con la representación de las parcelas que figuran en la cartografía catastral, la Dirección General del Catastro dispone, a través de su Sede Electrónica, de un servicio de validación de bases gráficas georreferenciadas alternativas.

Este servicio permitirá comprobar al menos los siguientes extremos: que el fichero que contiene la RGA cumple las condiciones del formato y estructura de la información señaladas, y que la información que contiene cumple los requisitos para su incorporación en el Catastro (art. 14 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario), y para su inscripción en el Registro de la Propiedad, (párrafo cuarto del artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria).

El servicio remitirá en el plazo de 24 horas el informe, que expresará los datos del solicitante, la fecha de emisión y el resultado de la validación. El informe estará firmado mediante sello electrónico por la Dirección General del Catastro e incorporará un código seguro de verificación.

Si el informe de validación fuera positivo contendrá la representación gráfica catastral que resultaría de la alteración catastral de las parcelas, un listado de coordenadas de sus vértices, y la superficie obtenida. Asimismo se incluirán en el mismo los datos del informe suscrito por técnico competente, cuando hubiera intervenido.

Si los notarios o registradores incluyen en la escritura o inscriben la representación gráfica alternativa validada previamente por el Catastro, podrán incorporar el código seguro de verificación del informe positivo de validación para el envío de los datos gráficos al Catastro, que servirán para que éste realice la actualización o rectificación que corresponda.

Cuando el resultado de la validación fuera negativo, el informe, además de los errores o defectos advertidos, expresará, en su caso, las parcelas catastrales afectadas no incluidas en la representación gráfica remitida.



PREGUNTAS Y RESPUESTAS ACERCA DE LA COORDINACIÓN CATASTRO - REGISTRO



Informe de validación gráfica

¿Qué es un informe de validación gráfica?

El informe de validación gráfica es el resultado del servicio de validación de bases gráficas georreferenciadas alternativas, que permite saber si una representación gráfica alternativa ya elaborada, distinta de la catastral, cumple los requisitos técnicos anteriormente mencionados, y en particular la compatibilidad con la representación de las parcelas que figuran en la cartografía catastral.

El informe de validación gráfica, en ningún caso valida que las operaciones jurídicas que dan lugar a la nueva configuración de las parcelas se ajusten a la legalidad vigente o dispongan de las autorizaciones necesarias de la administración o autoridad pública correspondiente.



¿Quién puede generar el informe de validación gráfica?

El servicio de validación gráfica puede ser instado por técnico competente, fedatario público o ciudadano. El servicio requiere la autenticación del usuario bien con certificado electrónico o con Cl@ve-Pin.

Información acerca del sistema de identificación electrónica de las administraciones Cl@ve puede encontrarse en el siguiente enlace:

http://clave.gob.es/clave_Home/clave.html

¿Cómo se obtiene el informe de validación gráfica?

El informe de validación gráfica se obtiene en la Sede Electrónica del Catastro desde el servicio de validación de bases gráficas georreferenciadas alternativas.

El informe se obtiene tras aportar en ficheros GML INSPIRE de parcela catastral, la representación gráfica alternativa y superar las oportunas comprobaciones. El informe



PREGUNTAS Y RESPUESTAS ACERCA DE LA COORDINACIÓN CATASTRO - REGISTRO



puede obtenerse con carácter previo al procedimiento de actualización del catastro cuantas veces sea preciso. El informe de validación acompaña, pero no sustituye, al correspondiente procedimiento de actualización catastral.

Información detallada acerca de su funcionamiento puede obtenerse en su propia ayuda

http://www.catastro.minhap.es/ayuda/vga/ayuda_vga.htm

¿Qué comprueba el informe de validación gráfica?

El informe comprueba los siguientes extremos: que el fichero que contiene la RGA cumple las condiciones del formato y estructura de la información señaladas, y que la información que contiene cumple los requisitos técnicos para su incorporación en el Catastro (art. 14 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario), y para su inscripción en el Registro de la Propiedad, (párrafo cuarto del artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria).

En particular se verificará lo expresado en el apartado séptimo de la Resolución de 26 de octubre de 2015, conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro (BOE del 30 de octubre). Por tanto, comprueba que la representación gráfica esté representada sobre la cartografía catastral y respete la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulte de la misma, precisando las partes afectadas o no afectadas, de modo que el conjunto de todas las parcelas catastrales resultantes respete la delimitación que conste en la cartografía catastral

El informe de validación gráfica, en ningún caso valida que las operaciones jurídicas que dan lugar a la nueva configuración de las parcelas se ajusten a la legalidad vigente o dispongan de las autorizaciones necesarias de la administración o autoridad pública correspondiente.

¿Qué incluye el informe de validación gráfica?

El informe de validación gráfica es un documento electrónico firmado por la Dirección general del Catastro mediante Código Seguro de Verificación como Actuación Administrativa Automatizada.

El documento electrónico es un PDF que incluye:



PREGUNTAS Y RESPUESTAS ACERCA DE LA COORDINACIÓN CATASTRO - REGISTRO



- Información relativa al solicitante de informe, y en caso de que este sea un técnico competente, datos profesionales de este, así como especificaciones del trabajo profesional.
- Sentido del informe, esto es, si el informe es positivo o negativo.
- Representación de la nueva parcelación propuesta.
- Representación de la parcelación catastral sobre la que se asienta la parcelación propuesta.
- Representación de la superposición de la parcelación propuesta con la catastral.
- Listado de parcelas catastrales afectadas indicando si son afectadas totalmente (si la nueva parcelación la recubre totalmente) o parcialmente (la nueva parcelación no las recubre totalmente, generándose por tanto un informe negativo).
- Solo para informes de carácter positivo, listado del parcelario aportado, indicando las parcelas colindantes (catastrales o del parcelario aportado)

Además, el documento incluye un archivo adjunto un formato XML con la información presente en el documento para su tratamiento automatizado.

Información detallada acerca de este XML puede obtenerse en su propia ayuda

http://www.catastro.minhap.es/ayuda/vga/ayuda_vga.htm

Ver ejemplo de informe de validación gráfica

http://www.catastro.minhap.es/documentos/formatos_intercambio/ejemplos_vga.zip

¿Cómo se pueden obtener los GML presentes en un informe de validación gráfica?

El PDF del informe de validación de la representación gráfica alternativa lleva adjunto un fichero en formato XML con todos los detalles de la petición de validación, así como el resultado de la misma.

El acceso a los GML presentes en un informe de validación gráfica es posible desde la Sede Electrónica de Catastro dentro de las opciones de "Validación gráfica alternativa" y en concreto seleccionado la posibilidad "Descarga del informe de VGA con CSV" y accediendo a "XML del informe formateado".

También es posible hacerlo accediendo manualmente al contenido del XML. Es posible obtener las parcelas aportadas (etiqueta <parcelasGML>), las parcelas catastrales



PREGUNTAS Y RESPUESTAS ACERCA DE LA COORDINACIÓN CATASTRO - REGISTRO



afectadas (etiqueta <parcelasAfecT>), y los polígonos restantes de las parcelas catastrales afectadas parcialmente en informes negativos <parcelasAfecP>. Cada una de estas etiquetas incluye un archivo comprimido en formato .zip codificado en base 64 con los respectivos GML de parcela. Para su visualización pueden seguirse los siguientes pasos:

- Acceda al archivo adjunto en el PDF del informe de validación
- Descargue el fichero de extensión .XML y ábralo con un editor de texto (por ejemplo, el Bloc de notas).
- Busque el contenido de la etiqueta deseada
- Decodifique su contenido empleando alguna de las aplicaciones disponibles en Internet. Por ejemplo, la página <http://www.motobit.com/util/base64-decoder-encoder.asp> permite decodificar en línea el fichero:
 - Introduzca en el cuadro de texto el conjunto de caracteres incluido en la etiqueta deseada.
 - En el apartado "What to do with the source data:" ("¿Qué hacer con los datos de entrada?"), seleccione "decode".
 - En el apartado "Output data:" ("Datos de salida"), seleccione "export" e introduzca en la caja de texto el nombre que llevará el fichero de salida, que debe tener la extensión .zip.
 - Pinche en el botón "Convert the source data" y a continuación el navegador le ofrecerá la opción de abrir o guardar el fichero en formato .zip. Este fichero .zip incluirá los GML correspondientes.

¿Qué utilidad tiene el informe de validación gráfica?

El informe de validación es el medio idóneo para incluir la representación gráfica alternativa en una escritura. El informe de validación gráfica es un documento electrónico firmado por la Dirección general del Catastro mediante Código Seguro de Verificación. El informe de validación evita el intercambio físico de archivos informáticos, permite visualizar la nueva representación y habilita la captura automatizada de su contenido impidiendo posibles errores de transcripción.

Si el informe de validación fuera positivo contendrá la representación gráfica catastral que resultaría de la alteración catastral de las parcelas, un listado de coordenadas de sus vértices, y la superficie obtenida. Asimismo se incluirán en el mismo los datos del informe suscrito por técnico competente, cuando hubiera intervenido.

Si los notarios o registradores incluyen en la escritura o inscriben la representación gráfica alternativa validada previamente por el Catastro, podrán incorporar el código seguro de verificación del informe positivo de validación para el envío de los datos



PREGUNTAS Y RESPUESTAS ACERCA DE LA COORDINACIÓN CATASTRO - REGISTRO

gráficos al Catastro, que servirán para que éste realice la actualización o rectificación que corresponda.

Cuando el resultado de la validación fuera negativo, el informe, además de los errores o defectos advertidos, expresará, en su caso, las parcelas catastrales afectadas no incluidas en la representación gráfica remitida.

¿Qué debo hacer ante un informe negativo de validación?

Un informe negativo no paraliza el tráfico jurídico. Un informe de validación negativo sirve para informar del resultado de la superposición de la representación gráfica georreferenciada de una finca, y comprobar las parcelas afectadas total o parcialmente en la cartografía catastral, y así poder tramitar el procedimiento oportuno de rectificación o actualización correspondiente, por imprecisiones o por ausencia de alteraciones no declaradas en el Catastro. En dichos procedimientos, catastrales, notariales o registrales, se deberá dar audiencia a los titulares catastrales afectados por la reordenación del territorio, precisándose en dicho procedimiento el correspondiente informe positivo de la nueva representación gráfica que deberá verificar que el conjunto de todas las parcelas catastrales resultantes respeta la delimitación que conste en la cartografía catastral.



Proceso de aportación de la representación gráfica

¿Qué pasos se siguen en la aportación de una representación gráfica?

1. En el momento de la firma de la escritura, el notario 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.
2. 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:

- a. Existencia de discrepancias en la descripción catastral: el notario solicitará que acrediten la discrepancia entre la realidad física del inmueble y la certificación catastral, aportando una representación gráfica alternativa georreferenciada, preferiblemente suscrita por un técnico competente, que podrá ser validada previamente por el Catastro (Art 18.2 TRLCI). En ese caso el notario deberá instar un procedimiento de **subsanación de discrepancias**, dando audiencia a los titulares de las parcelas colindantes.
- b. 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, debe presentarse en la notaría la referencia catastral de los inmuebles afectados y una representación gráfica georreferenciada alternativa que refleje las nuevas fincas resultantes. Dicha representación podrá ser validada previamente por el 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.

Esta falta de correspondencia dará lugar a una representación gráfica alternativa. El informe de validación gráfica emitido como documento electrónico por la Dirección general del Catastro es el medio idóneo para incluir la representación gráfica alternativa en una escritura. El informe de validación evita el intercambio físico de archivos informáticos, permite visualizar la nueva representación y habilita la captura automatizada de su contenido impidiendo posibles errores de



PREGUNTAS Y RESPUESTAS ACERCA DE LA COORDINACIÓN CATASTRO - REGISTRO



transcripción. Caso de no emplearse deberá vigilarse la oportuna firma del fichero informático que contenga la descripción en formato GML, así como garantizar la exacta equivalencia entre dicho fichero y la documentación impresa incluida 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.

3. Posteriormente se presentará la escritura al Registro **solicitando la inscripción de la representación gráfica** derivada de la certificación catastral descriptiva y gráfica.

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 registrales colindantes si no han sido oídos en el procedimiento notarial.

También se podrá presentar en el Registro de la Propiedad una representación gráfica alternativa, que puede estar previamente validada por el Catastro, para su incorporación a la descripción registral de la finca, como operación específica. Si se inscribe una representación gráfica alternativa el registrador deberá remitirla al Catastro para su validación y para actualizar la cartografía catastral, devolviéndose al Registro la representación gráfica catastral debidamente actualizada.

4. 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.



PREGUNTAS Y RESPUESTAS ACERCA DE LA COORDINACIÓN CATASTRO - REGISTRO



¿Qué información gráfica debo aportar para segregar una parcela?

En el caso de operaciones que supongan una reordenación de los terrenos tales como segregaciones, agrupaciones, divisiones o agregaciones de fincas en el Registro de la Propiedad es necesaria la representación gráfica georreferenciada alternativa para realizar la inscripción, si en el Catastro no están incorporadas las fincas resultantes de dichas operaciones. La representación gráfica de las parcelas se consigue mediante su georreferenciación, determinando el sistema de referencia, su sistema de proyección y enumerando sus coordenadas.

El operador jurídico solicitará que un técnico realice dicha representación que debe aportarse en un fichero informáticos en formato GML, cuyos datos deberán corresponderse con los datos descriptivos y de superficie de la parcela o parcelas resultantes cuya inscripción se solicita, y cumplir los requisitos expresados 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, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad.

La Sede Electrónica de Catastro dispone de un servicio de validación de la representación gráfica alternativa que acredita el cumplimiento de los requisitos técnicos establecidos en dicha Resolución.

¿Debe prevalecer la superficie gráfica georreferenciada sobre la superficie literaria de los bienes inmuebles?

El artículo 34.1 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, dispone que la cartografía catastral definirá, entre otras características que se consideren relevantes, la forma, dimensiones y situación de los diferentes bienes inmuebles. El artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria igualmente dispone que una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria. Con base en dichos preceptos, la actual legislación establece un principio de prevalencia de la representación gráfica georreferenciada de las fincas, con respecto a la descripción literaria, para determinar su delimitación y superficie.

Si en los títulos de propiedad, y en la descripción literaria de las fincas consta una superficie que no es la resultante de su representación gráfica, a la hora de su inscripción en el Registro de la Propiedad debe constar la superficie derivada la



PREGUNTAS Y RESPUESTAS ACERCA DE LA COORDINACIÓN CATASTRO - REGISTRO



representación gráfica georreferenciada aportada, y se deberá proceder a rectificar la superficie alfanumérica. A tal efecto hay que advertir que los datos de la representación gráfica georreferenciada que se aporte deberán corresponderse con los datos descriptivos y de superficie de la parcela o parcelas resultantes.

¿Cómo se puede solucionar la discrepancia entre superficie catastral y registral?

Si la delimitación gráfica que figura en el Catastro es fiel reflejo de la realidad, al elaborar el título (escritura) o al practicar la inscripción registral, habrá de manifestarse dicha concordancia expresamente y proceder a rectificar la descripción de la finca por uno de los procedimientos previstos en la Ley Hipotecaria, de acuerdo con los datos gráficos de dicha certificación. Si las diferencias son inferiores al 10 por 100 de la cabida de la finca, la rectificación de la escritura por el notario no requiere expediente alguno, y dicha diferencia tampoco impedirá, para su inscripción en el Registro, que el registrador aprecie la correspondencia entre la representación gráfica aportada y la previamente inscrita, siempre que se cumplan los demás criterios de calificación registral previstos en la Ley Hipotecaria. Si la diferencia excede del 10 por 100 de la cabida de la finca, habrá que tramitar un expediente hipotecario más complejo.

Por el contrario, si la certificación catastral descriptiva y gráfica no refleja fielmente a la realidad, habrá que proceder a rectificarla aportando una representación gráfica alternativa georreferenciada que reúna los requisitos establecidos 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, y tramitando el procedimiento correspondiente ante el notario o el registrador. Dicho procedimiento para rectificar la delimitación catastral requiere, sea la diferencia superior o inferior al 10 por 100, la cita a los titulares de las fincas colindantes que se verán afectadas por la modificación del parcelario que necesariamente habrá de hacerse.

De tramitarse dichos expedientes en cualquiera de estas opciones, obtendremos una certificación catastral y una escritura que guardarán coherencia entre sí y con la descripción de la finca registral, cuando se practique la inscripción. Hay que tener en cuenta, que esta concordancia sólo es necesaria para inscribir la representación gráfica georreferenciada de las fincas registrales, que sólo será obligatoria en los supuestos de inmatriculación, parcelación y reordenación de los terrenos, y voluntaria en todos los demás supuestos (compraventas, transmisiones, constitución de derechos reales, etc.).



PREGUNTAS Y RESPUESTAS ACERCA DE LA COORDINACIÓN CATASTRO - REGISTRO



¿Qué ocurre cuando se ha modificado la superficie que constaba en un certificado?

El Catastro tradicionalmente ha venido reflejando en las certificaciones catastrales descriptivas y gráfica la superficie alfanumérica (denominada superficie de suelo) que había servido para valorar los bienes inmuebles, dada su finalidad eminentemente fiscal.

A partir de la entrada en vigor de la Ley 13/2015, de 24 de junio, en la certificación catastral descriptiva y gráfica se incluye la representación gráfica georreferenciada catastral, de la que se puede derivar una superficie gráfica distinta. También, y para que la cartografía catastral pueda servir de base a la representación gráfica de las fincas registrales, cuya superficie debe ser la derivada de su representación gráfica georreferenciada que se inscriba, el Catastro ha sustituido en las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas, el dato de la superficie alfanumérica del suelo por el de la superficie gráfica de la parcela. Eso no significa que la certificación anterior haya perdido su vigencia por modificación de los datos catastrales (simplemente se certifica otro dato de superficie, el derivado de la cartografía).

Cuando se presente a inscripción en el Registro una escritura que incorpora una certificación descriptiva y gráfica que incluya la superficie alfanumérica (superficie de suelo), pueden existir divergencias entre ésta y la superficie gráfica derivada de la representación gráfica catastral. Para subsanar dicho defecto no es necesario modificar la escritura, dado que el registrador puede acceder al servicio de comprobación de la vigencia gráfica de la certificación catastral en la Sede Electrónica del Catastro, y verificar que la certificación incorporada al título sigue vigente y que expresa la superficie gráfica de la parcela derivada de la cartografía. Esta superficie puede no coincidir con la superficie alfanumérica certificada, pero sí con la representación gráfica georreferenciada que también está incluida en el certificado.

Una vez hecha esa comprobación de la vigencia de la certificación, si el Registrador no alberga dudas sobre la identidad de la finca ni sobre su correspondencia gráfica, y siempre que las diferencias no superen el 10 por 100 de la cabida de la finca, podrá practicar la inscripción y rectificar la superficie inscrita, reflejando la superficie gráfica derivada de la cartografía catastral cuya representación gráfica se ha aportado para su inscripción.



PREGUNTAS Y RESPUESTAS ACERCA DE LA COORDINACIÓN CATASTRO - REGISTRO



¿Es posible coordinar una finca registral con varias parcelas catastrales?

El artículo 9 de la Ley Hipotecaria, establece que en el Registro de la Propiedad se debe inscribir “la referencia catastral del inmueble o inmuebles que la integren y el hecho de estar o no la finca coordinada gráficamente con el Catastro”. Por ello resulta posible que una finca registral esté constituida por varias parcelas catastrales y que éstas sean objeto de coordinación con una finca registral.

La certificación catastral descriptiva y gráfica identifica la referencia catastral de cada bien inmueble e incorpora sus datos alfanuméricos, y la descripción gráfica y las coordenadas georreferenciadas de la parcela donde se ubica el inmueble. En una parcela catastral puede haber más de un bien inmueble, y todos ellos comparten la misma representación gráfica en la cartografía catastral, que es la de la parcela.

El recinto que configura la finca registral puede estar compuesto por varias parcelas catastrales, bien porque la parcela catastral está dividida por pertenecer a diferentes términos municipales o a diferentes clases de suelo (rústico o urbano), bien por existir construcciones urbanas dentro de parcelas rústicas que todavía no han sido valoradas como inmuebles rústicos, bien por el diferente origen de las fincas registrales y los inmuebles catastrales, o bien por otras causas.

En esos casos, todos los inmuebles catastrales que configuran la finca deben identificarse con sus referencias catastrales, que deberán figurar en el folio. A partir de la representación gráfica incorporada a la CCDG de cada uno de los inmuebles objeto de inscripción, se pueden obtener las coordenadas de las parcelas en que se ubican y el conjunto de todas ellas compondrá el recinto georreferenciado de la finca que configuran, lo que permitirá calificar la correspondencia gráfica de las parcelas catastrales con los títulos que se pretenden inscribir. Si la calificación es positiva se producirá la coordinación de varias parcelas catastrales con una finca registral.

¿Cómo actuar ante la afectación de dominio público?

En los casos en que el dominio público no se encuentre incorporado al Catastro de manera correcta, para proceder a rectificar o subsanar dicha discrepancia hay que tener en cuenta las siguientes consideraciones.

Hay porciones de dominio público que se encuentran catastradas como una parcela catastral más, aunque en otros casos no se encuentran catastradas como parcelas (viales en urbana). La representación gráfica alternativa deberá estar representada sobre la cartografía catastral y respetar la delimitación de la finca matriz o del



PREGUNTAS Y RESPUESTAS ACERCA DE LA COORDINACIÓN CATASTRO - REGISTRO



perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulte de la misma, precisando las partes afectadas o no afectadas, de modo que el conjunto de todas las parcelas catastrales resultantes respete la delimitación que conste en la cartografía catastral. Por tanto:

- En el caso de cesión a dominio público de una parcela, ésta deberá formar parte de la representación gráfica alternativa, aun cuando, en el caso de urbana la parcela pueda no ser reflejada finalmente en el Catastro.
- En el caso de ocupación del dominio público, si éste se encuentra incorporado en el Catastro como una parcela, para obtener un informe de validación positivo, la parcela deberá formar parte de la representación gráfica alternativa, delimitando la parte afectada y no afectada. En el caso de viales urbanos, esta circunstancia no se podrá dar, por lo que el informe de validación que se obtendrá será negativo.

El interesado puede instar un procedimiento notarial para subsanar una discrepancia existente, en el que está previsto que el notario dé audiencia a la Administración titular del dominio público cuando éste pueda verse afectado como titular de una parcela colindante. Con el resultado de dicha audiencia el notario podrá levantar acta y comunicar al Catastro la rectificación, para la incorporación de la alteración correspondiente. El interesado, también puede instar ante el registrador, en el procedimiento correspondiente, la inscripción de una representación gráfica alternativa de una porción de terreno que, según el Catastro, afecta al dominio público. El registrador debe solicitar informe a la Administración titular del mismo, antes de inscribir la representación gráfica, y una vez inscrita lo comunicará al Catastro para realizar la alteración correspondiente.

El Catastro podrá incorporar la representación gráfica alternativa remitida por el notario o el registrador derivada de uno de dichos expedientes, tanto cediendo como ocupando dominio público, y dicha incorporación se realizará de manera automática cuando el informe de validación gráfica sea positivo, de conformidad con el procedimiento previsto en el artículo 18.2 y 3 del TRLCI, respectivamente. En aquellos casos en que existe un informe de validación negativo no se podrá incorporar dicha alteración de manera automática con la información remitida por los fedatarios públicos, por lo que el interesado deberá dirigirse a la Gerencia del Catastro para que tramiten la incorporación de dicha alteración con la documentación remitida por la notaría o el registrador de la propiedad.

¿Cómo actuar en el caso de inmatriculación de fincas?

La legislación hipotecaria fija la necesidad de aportar la certificación catastral descriptiva y gráfica para realizar la inmatriculación de una finca en el registro de la Propiedad. El registrador observará la correspondencia entre la descripción del título y



PREGUNTAS Y RESPUESTAS ACERCA DE LA COORDINACIÓN CATASTRO - REGISTRO



la descripción gráfica de la parcela incorporada a la certificación catastral, inscribiéndose en caso positivo la finca de acuerdo con su descripción catastral.

Caso de no estar conforme con la situación catastral reflejada por la descripción, se deberá instar el oportuno procedimiento de rectificación de la información presente en Catastro, a través del procedimiento de subsanación de discrepancias, para lo cual será preciso aportar al Catastro documentación física y jurídica suficiente que acredite la discrepancia advertida entre la realidad y la descripción catastral, que se presume cierta (títulos de propiedad, documentos públicos, planos georreferenciados validados positivamente por el Catastro, proyectos u otros documentos).

En el caso de dominio público no catastrado, el artículo 206.1 de la Ley Hipotecaria dispone que "sólo en el caso de que la finca careciese de certificación catastral descriptiva y gráfica, podrá aportarse una representación gráfica georreferenciada alternativa, la cual deberá corresponderse con la descripción literaria realizada y respetar la delimitación de los colindantes catastrales y registrales. A la representación gráfica alternativa deberá acompañarse informe del Catastro". Por tanto, en el caso reseñado, el titular del dominio público deberá aportar a la Gerencia del Catastro planos georreferenciados de lo que pretende inscribir, y la Gerencia, con base en ellos, realizará un informe señalando que no invade otras parcelas catastrales y se corresponde con el espacio o porción de terreno que constituyen el dominio público correspondiente.

¿Cómo actuar en el caso de una reparcelación urbanística?

La Ley Hipotecaria dispone que para inscribir en el Registro de la Propiedad operaciones derivadas de actos de parcelación (segregaciones, agregaciones, agrupaciones y divisiones de fincas) así como de determinados procedimientos administrativos (concentración parcelaria, expropiación forzosa, deslindes administrativos y expedientes de equidistribución urbanística), que supongan una reordenación de los terrenos, es necesario que se aporte una representación gráfica georreferenciada de las fincas resultantes, compatible con la cartografía catastral.

A partir de la entrada en vigor de dicha Ley, en su tramitación y aprobación resultará necesario utilizar la cartografía catastral, pues de lo contrario dichos procedimientos se van a encontrar con serias dificultades técnicas para su inscripción en el Registro de la Propiedad, de difícil solución una vez aprobados definitivamente. Por tanto, el informe de validación gráfica presente en la Sede Electrónica de Catastro se convierte en una herramienta fundamental para las administraciones actuantes para garantizar en origen la compatibilidad con la cartografía catastral.



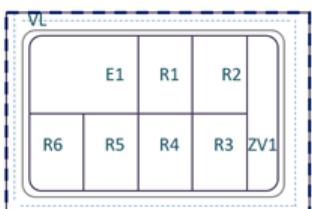
PREGUNTAS Y RESPUESTAS ACERCA DE LA COORDINACIÓN CATASTRO - REGISTRO



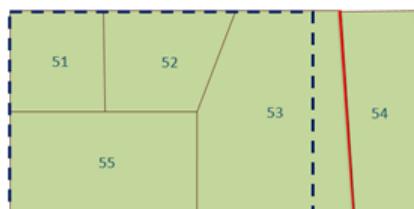
Se presenta a continuación un ejemplo de aplicación. El ejemplo muestra una parcelación donde se puede observar que el ámbito original de la actuación es tal que la parcela 53 se encuentra parcialmente afectada. Si se manda sin ningún tipo de consideración sólo el ámbito afectado se obtendrá un informe de validación negativo. Para obtener un informe positivo es posible:

- Si la afectación parcial se debiese a una inexactitud de la información catastral, se deberá promover ante catastro una rectificación de la parcela 53 para acomodarla a la realidad (procedimiento de subsanación de discrepancias, art 18 TRLCI), redefiniendo su linde con la parcela 54. Realizada esta acción se produce identidad entre ámbito de actuación y conjunto de parcelas catastrales totalmente afectadas

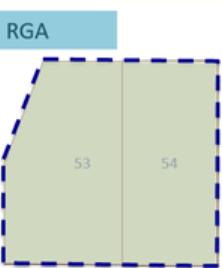
REPARCELACIÓN URBANÍSTICA



PARCELAS AFECTADAS. NO COINCIDENCIA CON REALIDAD

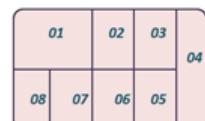
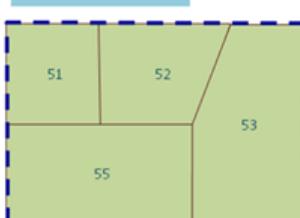


SUBSANACIÓN DE DISCREPANCIAS



COMUNICACIÓN

RGA

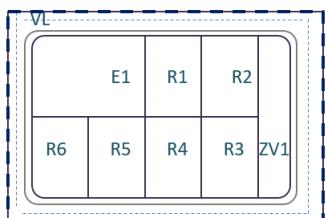


- Si por el contrario, el problema se debiese a una incorrecta delimitación del ámbito de aplicación, deberá incluirse la totalidad de la parcela 53 dentro de la información facilitada. La porción de parcela 53 no afectada por la reparcelación se mantendría tras dicho proceso

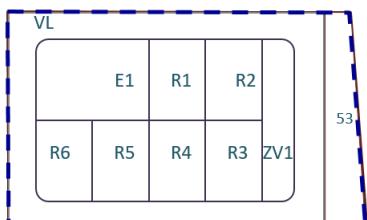


PREGUNTAS Y RESPUESTAS ACERCA DE LA COORDINACIÓN CATASTRO - REGISTRO

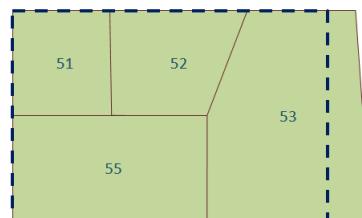
REPARCELACIÓN URBANÍSTICA



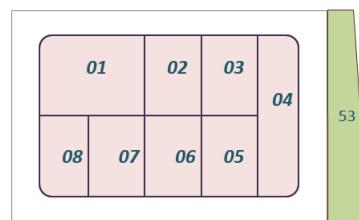
RGA



PARCELAS AFECTADAS. COINCIDE CON REALIDAD FÍSICA



PARCELAS CATASTRALES RESULTANTES





PREGUNTAS Y RESPUESTAS ACERCA DE LA COORDINACIÓN CATASTRO - REGISTRO



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.