



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 | 9 |
| Notarías | 15 |
| Registros de la Propiedad..... | 19 |
| Administraciones Públicas | 23 |
| Catastro | 28 |
| Anexo. Enlaces acerca de la Coordinación Catastro Registro..... | 30 |

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

Versión 28-06-2017



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 alcanzar la coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad, estando éstos regulados por la Ley 13/2015 y su normativa de desarrollo. Este documento pretende ser una guía que incluya un conjunto de recomendaciones y buenas prácticas para



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



gestionar adecuadamente la información gráfica catastral por los diferentes agentes que intervienen en el tráfico inmobiliario (propietarios, 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.minhfp.es), debiéndose destacar el documento de "[Preguntas y respuestas acerca de la Coordinación Catastro-Registro](#)"

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



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.

La certificación catastral descriptiva y gráfica también puede ser obtenida por el Ciudadano en la Sede electrónica del Catastro.

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
Referencia catastral: 99847047F398850011A

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: CL CLARA CAMPOAMOR 35 Suilo 41730 LAS CABEZAS DE SAN JUAN (SEVILLA)

Clase: Urbano
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 414 m²
Año construcción: 2005

Titularidad

| Apellidos Nombre / Razón social | NIF/NIE | Derecho | Domicilio fiscal |
|---------------------------------|---------|-------------------|------------------|
| | | 100% de propiedad | |

Construcción

| Tipología | Superficie m ² | Edi./Pta./Pta. | Destino | Superficie m ² |
|-----------|---------------------------|----------------|----------|---------------------------|
| E1/A | 130 | E02/B | VIVIENDA | 83 |
| E3/B | 10 | E05/D | OTRO USO | 28 |
| E3/E | 69 | E04/F | VIVIENDA | 84 |

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 500 m²
Parcela construida sin división horizontal

Este certificado refleja los datos reconocidos a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de los competidores del solicitante.
Solicitante: 145358763NACIONAL
Finalidad: 7807207F398850011A
Fecha de emisión: 17/10/2018

Página 1/2

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
Referencia catastral: 99847047F398850011A

RELACION DE PARCELAS COLINDANTES

Referencia catastral: 9984707F398850038A

Localización: CL CLARA CAMPOAMOR 37 LAS CABEZAS DE SAN JUAN (SEVILLA)

Titularidad principal
Apellidos Nombre / Razón social: NIF Domicilio fiscal

Referencia catastral: 9984707F398850010A

Localización: CL CLARA CAMPOAMOR 33 LAS CABEZAS DE SAN JUAN (SEVILLA)

Titularidad principal
Apellidos Nombre / Razón social: NIF Domicilio fiscal

Documento firmado en CSV por la DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO
CSV: 99847047F398850011A (verificado en [https://sede.catastro.gob.es](#)) | Fecha del Firm: 17/10/2018

Página 2/2



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



3. Si manifiestan ante el notario que la descripción catastral no se corresponde con la realidad, se puede iniciar, si la magnitud de la disparidad lo justifica, un **procedimiento de actualización del Catastro**. La falta de correspondencia del Catastro con la realidad, puede deberse a dos motivos principales:
- 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.
 - 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. Las correspondientes notificaciones deberán hacer accesible la representación gráfica resultante, siendo el mejor medio para hacerlo el Informe de Validación Gráfica

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, preferiblemente, por un técnico competente. La RGGA podrá ser validada previamente en la Sede Electrónica de 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 telemáticamente la información al Catastro para su actualización. Catastro informará en el mismo momento de la

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

remisión, si se cumplen los requisitos establecidos legalmente para que dicha remisión exima al ciudadano de la obligación de declarar la alteración ante Catastro. Caso de no cumplirse dichos requisitos, los interesados deberán presentar la correspondiente [declaración](#), aportando la información complementaria precisa, en la Sede Electrónica del Catastro.

4. Posteriormente se presentará la escritura al Registro **solicitando la inscripción de la representación gráfica**. La representación gráfica será habitualmente la contenida en la certificación catastral descriptiva y gráfica¹, quizás previamente actualizada por Catastro, o en aquellos casos donde sea posible la alternativa aportada mediante el correspondiente Informe de Validación Gráfica. 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.

En el caso de alta de obra nueva, para verificar que las coordenadas de referenciación geográfica de la porción de suelo ocupada por la edificación o instalación, se encuentran efectivamente ubicadas en su integridad dentro de la parcela catastral consignada, no extralimitándola, puede emplearse el [Informe catastral de Ubicación de las Construcciones](#)

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

¹ La certificación catastral descriptiva y gráfica es obligatoria en el caso de inmatriculación de fincas, debiéndose elaborar un título coincidente con la información catastral. Si la información catastral fuese incorrecta debe modificarse previamente mediante el correspondiente procedimiento de incorporación catastral.



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



- a. Caso de aportarse, [comprobar la vigencia](#) de la certificación catastral descriptiva y gráfica desde que ésta 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 (titulares registrales o titulares catastrales en caso de emplear gráfica alternativa) si no han sido oídos en el procedimiento notarial. Las correspondientes notificaciones deberán hacer accesible la representación gráfica resultante, siendo el mejor medio para hacerlo el Informe de Validación Gráfica, así como el acceso al [Geoportal](#) del Colegio de Registradores.
7. Tras la inscripción, en el caso de emplear una representación gráfica alternativa el registrador deberá remitirla al Catastro, que actualizará la cartografía catastral devolviéndose al Registro la representación gráfica catastral debidamente actualizada.
8. 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 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.
- La RGGA debe elaborarse en el [formato GML de parcela catastral INSPIRE](#). Existen complementos, libres gratuitos e incluidos en aplicaciones propietarias, que permiten generar el GML de parcela catastral desde los principales programas GIS (QGIS, gvSIG, ArcGIS Pro, Arcmap) y CAD (AutoCAD). La información acerca de estos complementos es fácilmente accesible en [Internet](#).
- 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](#) 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, 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 1:500 o 1:1000 para zonas urbanas, y 1:5000, para zonas rústicas).
- Una vez elaborada la RGGA de todas las parcelas que han de ser objeto de modificación debe verificarse su bondad, su encaje en el parcelario catastral.



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



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 se recogen en el apartado séptimo de la Resolución conjunta.

Muy resumidamente, 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 resultantes respete la delimitación que conste en la cartografía catastral.

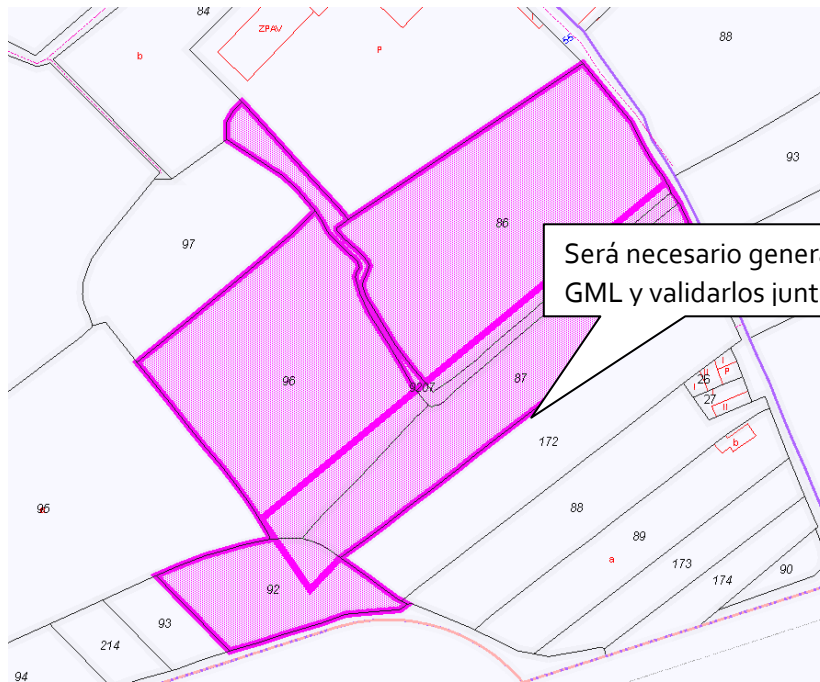


Por ejemplo, supongamos una errónea representación de la parcela que figura en la imagen izquierda y que debe representarse tal y como figura en la parte derecha



La representación gráfica alternativa para ser considerada válida deberá incluir todas las parcelas afectadas (incluyendo el camino rústico), en concreto deberá incluir las parcelas que se muestran a continuación:

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



- 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. Los desplazamientos o giros así observados, 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 parámetros se incorporarán como metadatos en la alteración que se realice, pudiendo ser usados posteriormente para el cálculo de los parámetros de corrección de las coordenadas de la cartografía catastral del municipio en su conjunto.

Diferentes programas libres y comerciales, así como el Portal del Colegio Oficial de Ingeniería Geomática y Topográfica, ofrecen herramientas de cálculo de estos parámetros



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



Cálculo de los parámetros de transformación a partir de las coordenadas de tres puntos de la realidad inmobiliaria obtenidas por levantamiento topográfico y la realidad encajada sobre un catastro desplazado.

Pasos a seguir:

- 1.- Introduzca las coordenadas reales y desplazadas de los 3 puntos
- 2.- Pulse el botón de *Calcular parámetros*
- 3.- Introduzca las coordenadas X e Y a comprobar y pulse el botón de *Calcular coordenadas*

IMPORTANTE: PARA LOS DECIMALES DEBE UTILIZAR EL CARACTER SEPARADOR . (punto)

| PUNTOS: COORDENADAS REALES LEVANTAMIENTO | | | PUNTOS: COORDENADAS DESPLAZADAS A CATASTRO | | |
|--|----------------------|----------------------|--|----------------------|----------------------|
| PUNTO | X | Y | PUNTO | X' | Y' |
| 1 | <input type="text"/> | <input type="text"/> | 1 | <input type="text"/> | <input type="text"/> |
| 2 | <input type="text"/> | <input type="text"/> | 2 | <input type="text"/> | <input type="text"/> |
| 3 | <input type="text"/> | <input type="text"/> | 3 | <input type="text"/> | <input type="text"/> |

| PARÁMETROS | | | |
|---------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|
| <input type="text" value="AX"/> | <input type="text" value="0"/> | <input type="text" value="AY"/> | <input type="text" value="0"/> |
| <input type="text" value="BX"/> | <input type="text" value="0"/> | <input type="text" value="BY"/> | <input type="text" value="0"/> |
| <input type="text" value="CX"/> | <input type="text" value="0"/> | <input type="text" value="CY"/> | <input type="text" value="0"/> |

FÓRMULAS A APLICAR

| | |
|--------------------------------|--------------------------------|
| $X'1 = AX * X1 + BX * Y1 + CX$ | $Y'1 = AY * X1 + BY * Y1 + CY$ |
| $X'2 = AX * X2 + BX * Y2 + CX$ | $Y'2 = AY * X2 + BY * Y2 + CY$ |
| $X'3 = AX * X3 + BX * Y3 + CX$ | $Y'3 = AY * X3 + BY * Y3 + CY$ |

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.

Así, por ejemplo, antes de apreciar la existencia de errores en la delimitación de la parcela catastral aquí representada se debe proceder a su posicionamiento sobre la cartografía catastral realizando los desplazamientos y giros oportunos. Una vez posicionada sobre la cartografía catastral puede procederse a la corrección en la delimitación que se observa, e instar el oportuno procedimiento de alteración

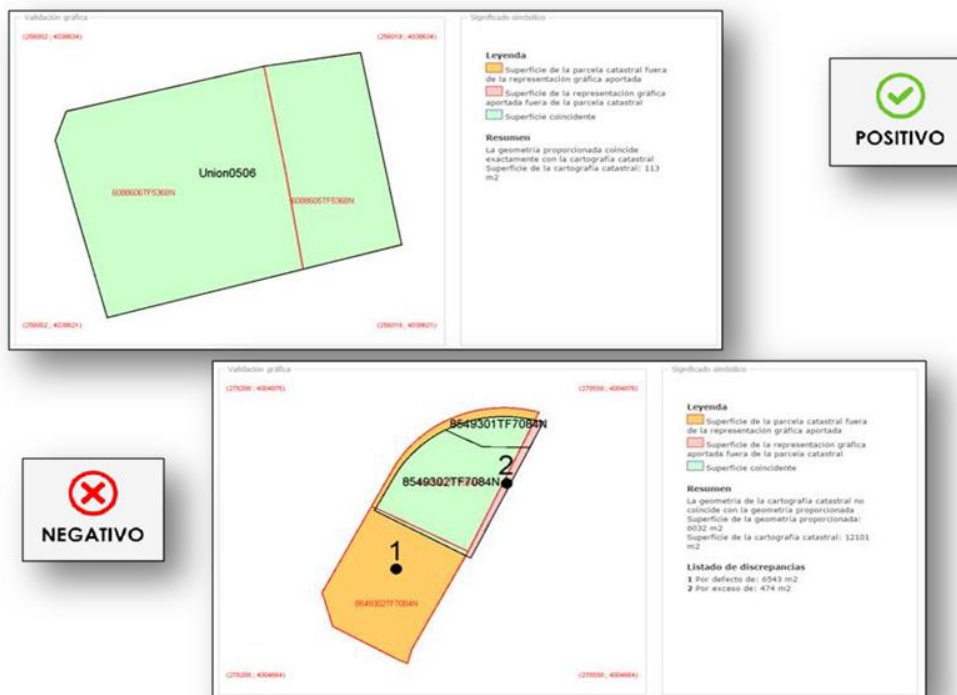


- Para verificar el cumplimiento de los criterios allí expresados debe emplearse el [servicio de validación exclusivamente gráfica](#) de los GML elaborados presente en la Sede Electrónica del Catastro. El acceso a dicho servicio sólo puede realizarse previa identificación digital del técnico que ha 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 el [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

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

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.



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.

- El Informe de validación gráfica es un documento electrónico firmado con Código Seguro de Verificación (CSV) del Catastro. Contiene adjunto un archivo XML con toda su información. El informe de validación gráfica evita el intercambio físico de archivos, muestra la nueva representación y permite la captura automatizada de su contenido evitando errores de transcripción de las coordenadas. El informe permite condensar toda la información gráfica precisa en el tráfico inmobiliario por los diferentes agentes en los 16 dígitos de su CSV. Catastro actúa como garante de esa información.
- 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.



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



- Un informe negativo no paraliza el tráfico jurídico. Gráficamente, 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. Esta reconstrucción es exclusivamente gráfica, en la formalización del negocio jurídico debe obtenerse el oportuno consentimiento o no oposición de los colindantes afectados a la delimitación presente en el Informe.



Notarías

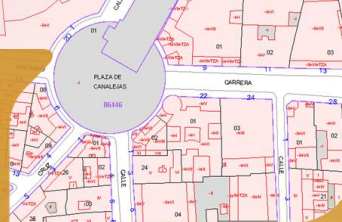
El notario como legitimador y redactor de los instrumentos públicos es habilitador y catalizador necesario del proceso de coordinación Catastro-Registro.

- En el momento de firma del documento público, 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.

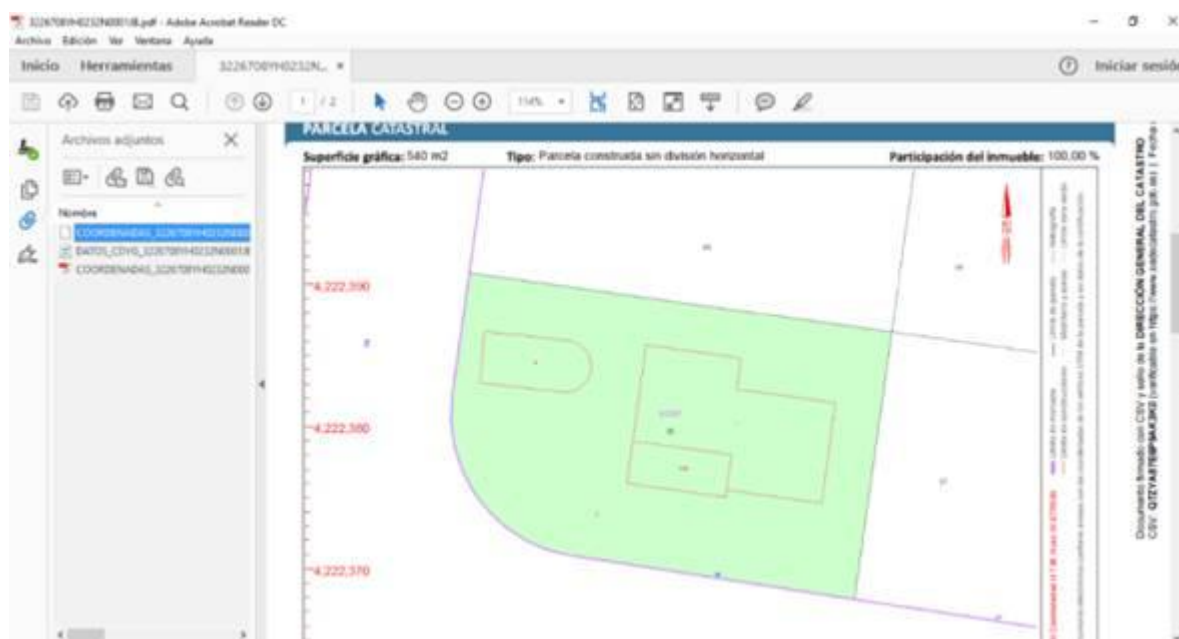




GUÍA DE GESTIÓN DE LA INFORMACIÓN GRÁFICA CATASTRAL EN EL TRÁFICO INMOBILIARIO



- 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.



- 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 [interactivamente](#) (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.



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



- Una vez se firme el negocio jurídico, el ulterior intercambio de información con Catastro 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.
- 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.



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



- 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

El Registro de la Propiedad, ha incorporado la **descripción gráfica georreferenciada de las fincas registrales, utilizando como base la cartografía catastral.**, dando mayor seguridad a los datos de ubicación, delimitación y superficie de las fincas registrales que son objeto del tráfico jurídico

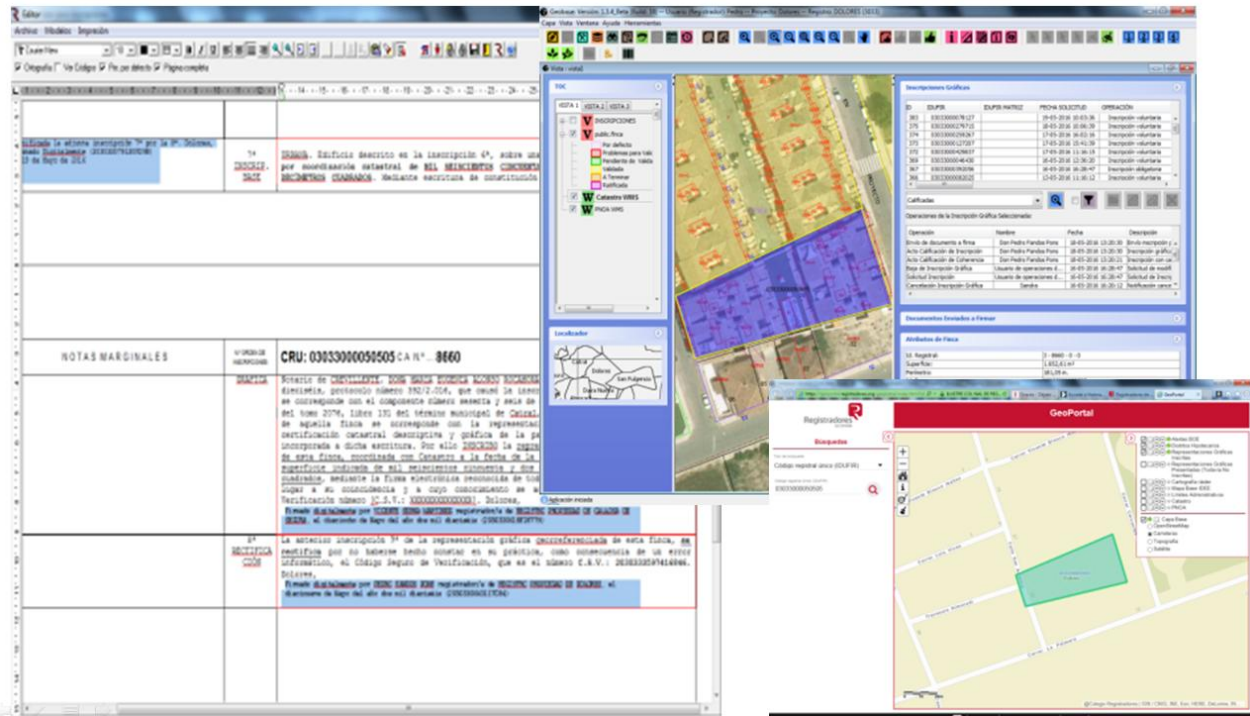
- Los documentos que se presenten para su inscripción en el Registro de la Propiedad que incorporen una representación gráfica georreferenciada de la finca, permiten que ésta sea inscrita en el folio real, siempre que así lo solicite el interesado.
- Para la inscripción de la representación gráfica catastral 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, su contenido 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.



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



- 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 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 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.
- 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:

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



- 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, se detectará existe solo una alteración a tramitar, cumulándose 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 ante Catastro.
- 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.
- Una vez la representación gráfica georreferenciada aportada e inscrita sea 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.

Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica

GML de Parcela Catastral

Nota Simple del Registro

COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Registro: DOLORES Código finca registral: 3033000283712 Fecha coordinación: 02/06/2016

6135806XH9253NC001AY

REFERENCIA CATASTRAL

Se hace constar expresamente que ha quedado inscrita la Representación Gráfica Georreferenciada de la finca matriz de la que ésta procede coordinada con Catastro



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



Consulta y certificación de Bien Inmueble

- Cartografía
- Consulta Descriptiva y Gráfica
- Imprimir Datos

HASTA EL 30/07/2017, EL PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN CATASTRAL ES DE APLICACIÓN EN EL MUNICIPIO EN EL QUE SI

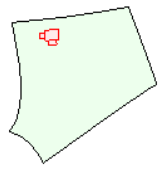
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

| | | | |
|----------------------|---|--|--|
| Referencia catastral | 05047A012000370000WL | | |
| Localización | ER EXTRARRADIO Polígono 12 Parcela 37 CARDENILLO. 05480 CANDELEDA (ÁVILA) | | |
| Clase | Rústico | | |
| Uso principal | Agrario | | |

COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

| | | | |
|-------------------------|---------------------|---|--|
| Registro: | ARENAS DE SAN PEDRO | | |
| Código registral único: | 05001000166739 | Ver en GeoPortal de Registradores | |
| Fecha coordinación: | 23/02/2017 | | |

PARCELA CATASTRAL



Parcela, a efectos catastrales, con inmuebles de distinta clase (urbano y rústico)

| | |
|--------------------|---|
| Localización | ER EXTRARRADIO Polígono 12 Parcela 37 CARDENILLO. CANDELEDA (ÁVILA) |
| Superficie gráfica | 3.550 m ² |



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](#). Solo 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 Sede Electrónica del Catastro 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](#)). Esta información 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



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



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 artículo 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 (Sede Electrónica) 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

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



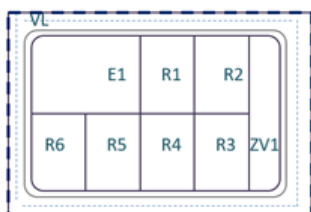
resolver, y tramitar el procedimiento administrativo teniendo en cuenta dicha circunstancia. Todo ello de acuerdo con la normativa sectorial específica.

- 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 cinco 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.

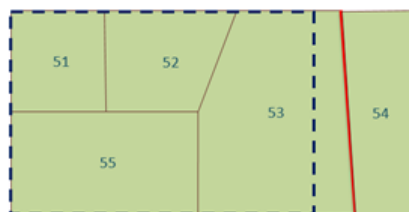
Como ejemplo de aplicación, se muestra una parcelación donde se puede observar que el ámbito original de la actuación es tal que la parcela 53 se encuentra parcialmente afectada.

- Si 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

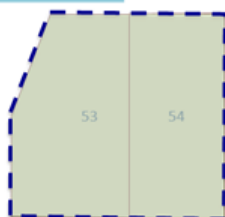


PARCELAS AFECTADAS. NO COINCIDENCIA CON REALIDAD



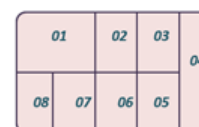
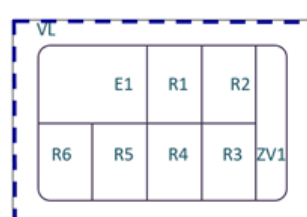
SUBSANACIÓN DE DISCREPANCIAS

RGA



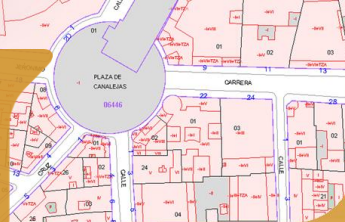
COMUNICACIÓN

RGA



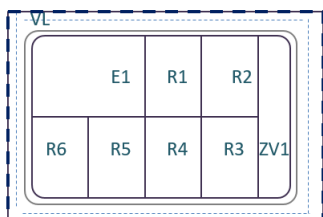


GUÍA DE GESTIÓN DE LA INFORMACIÓN GRÁFICA CATASTRAL EN EL TRÁFICO INMOBILIARIO

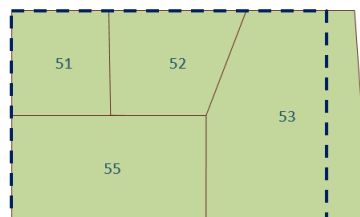


- Si por el contrario, el problema se debiese a una incorrecta delimitación del ámbito de aplicación, deberá incluirse la totalidad de la parcela 53 dentro de la información facilitada. La porción de parcela 53 no afectada por la reparcelación se mantendría tras dicho proceso

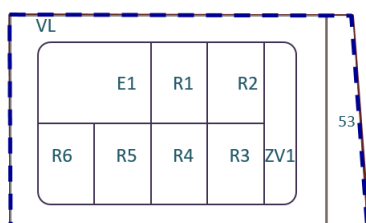
REPARCELACIÓN URBANÍSTICA



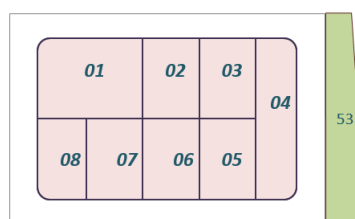
PARCELAS AFECTADAS. COINCIDE CON REALIDAD FÍSICA



RGA



PARCELAS CATASTRALES RESULTANTES



- 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.
- Procediendo de esta forma, 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

- 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.
 - 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 intercambio de información entre Catastro, Notarios y Registradores, en una decidida apuesta por la Administración digital, se realiza telemáticamente produciéndose una auténtica vinculación institucional y reducción de cargas administrativas, dado que el ciudadano no tiene que declarar ante el Catastro todos los datos comunicados por notarías y registros. Afecta tanto a la remisión de información vinculada a procedimientos de incorporación catastral obligatoria (alteraciones físicas y jurídicas en las fincas), así como a la resolución de disparidades mediante los procedimientos de subsanación de discrepancias notarial y de rectificación registral. Todo ello sin descuidar las solicitudes de referencia catastral, así como las labores propias de la coordinación Catastro-Registro

- 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 nuevo escenario permite la validación previa de la información a remitir a catastro todos los agentes que intervienen en el tráfico inmobiliario.
 - Los técnicos/ayuntamientos/administraciones actuantes ante alteraciones físicas pueden conocer el encaje de su trabajo con la situación existente en catastro gracias al IVG (informe de validación gráfica) o al IUC (informe de ubicación de la construcción).
 - Los fedatarios pueden conocer para una alteración jurídica o física si lo remitido será considerado comunicación/subsanación o permanece como suministro.

La validación previa implica el conocimiento de la situación de partida catastral. Se debe aceptar (por ser suficientemente correcta y precisa) o mejorar.

La validación previa permite conocer cuanto antes las consecuencias de la información a remitir, habilitando la toma de las oportunas decisiones.

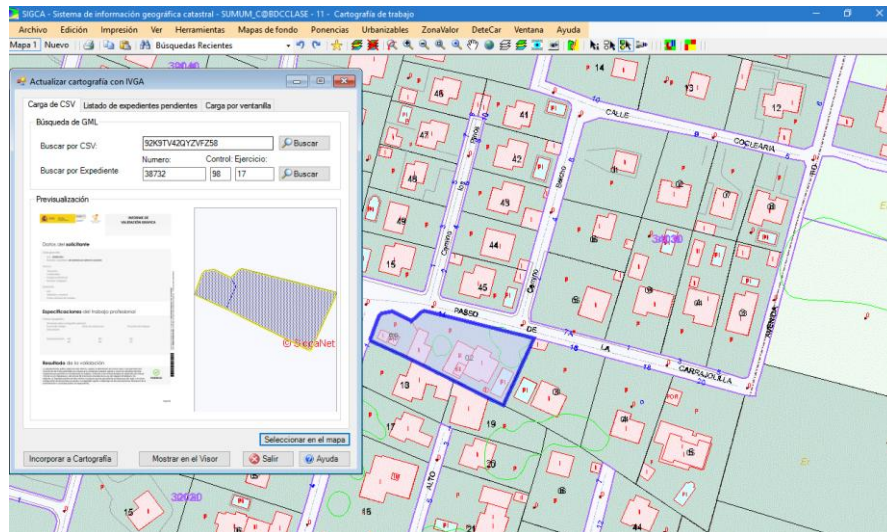
- Adecuación de la delimitación gráfica en los términos de la Circular Conjunta.
- Subsanación de errores levantando las dudas acerca de la identidad de inmuebles.
- Subsanación de errores levantando el informe negativo ocasionado exclusivamente por invasión de dominio público no catastrado.

La validación previa evita correcciones en estadios finalistas (escritura ya confeccionada, inscripción realizada, licencia autorizada) donde la corrección es difícil o muy costosa.

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



- 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 existir comunicación o subsanación, se tramitará la alteración lo más ágilmente posible, formado parte de dicha tramitación la asignación de referencias catastrales (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.
- Si la información procedente de los fedatarios llega correctamente formada y validada:
 - El notario podrá actuar como agente notificador (alteraciones jurídicas y físicas).
 - El notario podrá consignar las referencias catastrales resultantes de una parcelación.
 - El notario podrá incluir las CCDG resultantes de una subsanación.
 - El registrador de la propiedad podrá proceder a la coordinación ante una inscripción de una representación gráfica alternativa
- 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.



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



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).
- [Informe catastral de ubicación de las construcciones](#) (requiere autenticación)
 - [Ayuda del informe de ubicación de las construcciones](#)
 - Ejemplo del informe de ubicación de las construcciones: [Positivo](#) y [negativo](#).

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](#)

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.