

RESOLUCIÓN DE 8 DE ABRIL DE 2021, DE LA SUBSECRETARÍA, POR LA QUE SE PUBLICA LA RESOLUCIÓN DE 29 DE MARZO DE 2021, CONJUNTA DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE SEGURIDAD JURÍDICA Y FE PÚBLICA Y DE LA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO, POR LA QUE SE APRUEBAN LAS NORMAS TÉCNICAS PARA LA INCORPORACIÓN DE LA REPRESENTACIÓN GRÁFICA DE INMUEBLES EN DOCUMENTOS NOTARIALES.

(BOE de 15 de abril de 2021)

La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y el Director General del Catastro, han suscrito una Resolución conjunta de 29 de marzo de 2021, por la que se aprueban las normas técnicas para la incorporación de la representación gráfica de inmuebles en documentos notariales.

Para general conocimiento, dispongo su publicación en el «Boletín Oficial del Estado» como anexo a la presente Resolución.

Madrid, 8 de abril de 2021. – El Subsecretario de la Presidencia, Relaciones con las Cortes y Memoria Democrática, Antonio J. Hidalgo López.

ANEXO

RESOLUCIÓN CONJUNTA DE 29 DE MARZO DE 2021, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE SEGURIDAD JURÍDICA Y FE PÚBLICA Y DE LA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO, POR LA QUE SE APRUEBAN LAS NORMAS TÉCNICAS PARA LA INCORPORACIÓN DE LA REPRESENTACIÓN GRÁFICA DE INMUEBLES EN DOCUMENTOS NOTARIALES

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La aplicación práctica de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria, aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, así como 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, han puesto de manifiesto aspectos que permiten la mejora de la comunicación entre ambas instituciones, siendo el objeto de la presente resolución la adaptación de algunos protocolos y el ajuste de los requisitos técnicos de cara a una comunicación bidireccional eficaz y eficiente, permitiendo de esta manera una reducción de plazos en los procedimientos y la incorporación de la representación gráfica de los inmuebles a los instrumentos públicos, con la finalidad de lograr, como principal objetivo, la coherencia entre la descripción literaria de la parcela en el instrumento público y la descripción gráfica en el Catastro Inmobiliario, a fin de incrementar, desde el momento de su formalización, la seguridad de los negocios jurídicos de toda índole que tengan por objeto bienes inmuebles, sirviendo además como paso previo para la subsiguiente coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad.

En tal sentido se configura el informe de validación gráfica georreferenciado alternativa (IVGA), obtenido en la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro (SEC), como el elemento fundamental, que permite acreditar el cumplimiento de los requisitos técnicos de las representaciones gráficas georreferenciadas alternativas (RGGA) para poder ser incorporadas a la cartografía catastral, siendo condición indispensable en el proceso de coherencia entre la información del Catastro, el instrumento público y el Registro de la Propiedad.

Se define expresamente la mejora de la precisión métrica de la cartografía catastral a través de la representación gráfica georreferenciada alternativa, como un derecho potestativo del propietario, a cuya instancia se sujeta el inicio de los procedimientos regulados a tal fin en la legislación hipotecaria.

Con el fin de facilitar la coherencia entre la información catastral y la del instrumento público, se prevén unos márgenes de tolerancia gráfica, que permitirán contrastar las representaciones gráficas catastrales con las representaciones gráficas georreferenciadas alternativas en la forma prevista en esta Resolución, cuya finalidad es el establecimiento del concepto de identidad gráfica.

La seguridad y agilidad del tráfico jurídico inmobiliario exige que los procedimientos que se desarrollan en la presente Resolución estén inspirados en los principios de objetividad, eficiencia, diligencia y protección de los terceros afectados.

Así, en el caso de la falta de coincidencia entre la certificación catastral descriptiva y gráfica y la descripción literaria en el instrumento público, se establece el procedimiento y las pautas a seguir para lograr la coherencia entre ambas.

Se detalla, también, el procedimiento a seguir en el caso de la incorporación a las escrituras de representaciones gráficas georreferenciadas alternativas que supongan afectación de colindantes catastrales, cuyas pautas generales se encuentran descritas en el artículo 18.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, estableciéndose las notificaciones que deben realizarse y el contenido de las comunicaciones que han de intercambiar los notarios y el Catastro.

En el caso de las representaciones gráficas georreferenciadas alternativas por modificación física de parcelas (segregaciones, divisiones, agrupaciones o agregaciones), en la presente Resolución también se indica el procedimiento que ha de regir las comunicaciones entre los notarios y el Catastro, estableciéndose que, en el caso de alteraciones físicas de parcelas en las que el interesado indique expresamente la falta de coincidencia entre la geometría de la representación catastral y la realidad física, primero se subsanará la discrepancia, para adecuar la representación gráfica a la realidad y posteriormente se realizará la alteración física.

Así mismo, se regula la operativa y comunicación de situaciones de desplazamiento y/o giro de la cartografía catastral, sus discrepancias geométricas con la realidad física y los casos mixtos en que concurran ambas circunstancias.

En cuanto a las situaciones de desplazamiento y/o giro de la cartografía catastral, se establece el principio de que no suponen, por sí mismas, invasión real de parcelas colindantes ni del dominio público, ya que la geometría, superficie, relaciones topológicas y de colindancia con las parcelas afectadas permanecen invariables, no pudiendo corregirse de forma individual sino siendo necesario ajustar globalmente el área o sector desplazado utilizando al efecto los procedimientos específicos previstos en la normativa catastral.

En estos supuestos de desplazamientos y/o giros de la cartografía catastral, que pueden apreciarse tanto al contrastarla con una representación gráfica georreferenciada alternativa como al hacerlo de forma indiciaria con una ortofotografía oficial, es requisito necesario la determinación de los parámetros de transformación. A tal fin, la representación gráfica georreferenciada alternativa deberá estar conformada por dos archivos en formato GML, uno con las coordenadas técnicas y otro con las coordenadas catastrales correspondientes, debiéndose adjuntar además los parámetros de transformación entre ambas representaciones.

En el caso más complejo, cuando concurran en un mismo supuesto giro y/o desplazamiento cartográfico con discrepancia geométrica, se establece primero la necesidad de ajustar la cartografía para corregir el desplazamiento y/o giro, para después corregir, si procede, la discrepancia geométrica, aportando los dos archivos en formato GML antes citados y todo ello sin perjuicio de la aplicación de los márgenes de tolerancia y del criterio de identidad gráfica a fin de que el propietario pueda prestar su consentimiento informado.

Finalmente, se prevé el establecimiento de unos servicios por parte del Catastro que permitirán la obtención de certificados de parcelas sometidas al régimen de propiedad horizontal, de los informes catastrales de ubicación de las construcciones y de las nuevas referencias catastrales en los casos de escrituras de obra nueva y división horizontal.

Expuesto lo anterior, se acuerda:

Primero. Incorporación de representaciones gráficas a instrumentos públicos.

1. Con carácter general, el notario procederá a la incorporación de la representación gráfica catastral en el instrumento público a través de la certificación catastral descriptiva y gráfica, debiendo seguir para ello el procedimiento previsto en el apartado quinto de la presente Resolución

2. En el caso de que se deba incorporar a un instrumento público una representación gráfica georreferenciada alternativa, deberá adjuntarse a éste el informe de validación gráfica georreferenciada alternativa. La comunicación al Catastro de dicha representación gráfica georreferenciada alternativa se realizará con la remisión del Código Seguro de Verificación (CSV), contenido en el mencionado informe de validación gráfica, al efecto de su incorporación, a través del correspondiente procedimiento establecido en la normativa catastral.

3. Una vez tramitado el correspondiente procedimiento de incorporación, el Catastro comunicará al notario su finalización con el fin de que se incorpore la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica al instrumento público. En caso de no tramitarse dicho procedimiento, el Catastro remitirá al notario un informe motivado sobre el mismo.

Segundo. Comunicación de representaciones gráficas.

1. La comunicación y remisión de representaciones gráficas de las fincas y parcelas, ya sean alternativas o no, debe efectuarse mediante procesos telemáticos, utilizando los mecanismos previstos 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, con las precisiones y criterios complementarios introducidos en la presente Resolución.

2. Para posibilitar la eficiencia en la comunicación de la representación gráfica georreferenciada alternativa, deberá utilizarse como soporte de éstas el informe de validación gráfico alternativo, identificado con su CSV que deberá obtenerse a través de la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro.

Dicho informe se configura como un elemento indispensable para acreditar el cumplimiento de los requisitos técnicos que permiten incorporar una representación gráfica georreferenciada alternativa a la cartografía catastral, dándose cumplimiento a lo establecido, en tal sentido, en el apartado séptimo de la citada Resolución de 26 de octubre de 2015, de la Dirección General del Catastro.

La falta de aportación o la aportación de este informe negativo impedirá la actualización de la información documental y gráfica en la base de datos catastral.

Tercero. Precisión métrica de la cartografía catastral.

1. La precisión métrica absoluta o de posicionamiento de la cartografía catastral es, con carácter general, la derivada de la escala de obtención de la cartografía básica que ha servido para su elaboración.

No obstante, la precisión métrica de la representación gráfica alternativa de las parcelas objeto del hecho, acto o negocio, podrá ser superior a la existente en la cartografía catastral.

La mejora de la precisión métrica de la cartografía catastral podrá instarse por el interesado, a su costa, mediante la aportación de una representación gráfica georreferenciada alternativa, con el objeto de alcanzar la coherencia documental y gráfica.

2. Dicha mejora de la precisión métrica de la cartografía catastral podrá obtenerse mediante la tramitación notarial del correspondiente procedimiento de subsanación de discrepancias de acuerdo con lo indicado en el apartado sexto de la presente Resolución.

Cuarto. Margen de tolerancia gráfica e identidad gráfica.

1. La Orden HAC/1293/2018, de 19 de noviembre, por la que se prueba el modelo de declaración de alteraciones catastrales de los bienes inmuebles y se determina la información gráfica y alfanumérica necesaria para la tramitación de determinadas comunicaciones catastrales, en su Disposición adicional sexta, establece que habrá de ser definido mediante resolución un criterio de «identidad gráfica» y un «margen de tolerancia gráfica» para la realización de alteraciones de la representación gráfica de una parcela a efectos catastrales, de forma que, en caso de que la alteración propuesta se encuentre dentro de dicho margen y se ajuste a dicho criterio, se considerará que la situación gráfica existente en el Catastro coincide con la alteración gráfica propuesta y, en consecuencia, dada la existencia de identidad gráfica, no resulta necesaria la modificación de la descripción catastral, salvo que el interesado opte por instar una mejora de la precisión métrica conforme a lo establecido en el apartado anterior.

2. El margen de tolerancia tendrá operatividad en los supuestos de discrepancias geométricas que se detecten, tanto en las representaciones gráficas georreferenciadas alternativas al contrastar la delimitación resultante del levantamiento topográfico realizado por un técnico competente con la delimitación catastral, como en las representaciones gráficas catastrales al contrastarlas con los recintos obtenidos de forma indiciaria en las ortofotografías del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea, (en adelante PNOA) u otras cartografías oficiales que delimiten dominio público, al objeto de apreciar la concurrencia del concepto de identidad gráfica, tal y como se define en la presente Resolución.

En los casos de giro y/o desplazamiento el margen de tolerancia sólo se aplicará a los supuestos establecidos en los apartados octavo y noveno, conforme a los criterios que se determinen por Resolución.

3. Tratándose de representaciones gráficas georreferenciadas alternativas, los notarios dispondrán de una herramienta técnica que les permitirá comprobar si la representación alternativa y la catastral se encuentran dentro de tal margen de tolerancia a efectos de apreciar su identidad gráfica.

4. El servicio de informe de validación gráfico alternativa de la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro, informará si una representación gráfica georreferenciada alternativa se encuentra dentro de dicho margen de tolerancia, al objeto de que el interesado pueda prestar, en todo momento, su consentimiento debidamente informado, para optar entre incorporar la representación catastral o iniciar a su costa el correspondiente procedimiento de mejora de la precisión indicado en el apartado tercero de la presente Resolución.

5. Cuando se trate de contrastar de forma indiciaria la representación gráfica catastral con otras cartografías oficiales, como las que delimitan el dominio público, las limitaciones de naturaleza pública o medioambiental, o con recintos fotointerpretados en ortofotografías del PNOA, los notarios dispondrán de un servicio en la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro, que les permitirá visualizar el margen de tolerancia correspondiente a una representación catastral.

6. En virtud de todo lo anterior, cuando una representación gráfica georreferenciada, catastral o alternativa, se encuentre dentro de dicho margen de tolerancia se considerará que existe identidad gráfica entre la representación catastral y la alternativa o, en su caso, entre la catastral y la fotointerpretada, permitiendo que el interesado pueda elegir fundadamente entre la representación catastral o la mejora de su precisión métrica a través de una representación gráfica alternativa.

Quinto. Incorporación de representaciones catastrales a efectos de lograr la coherencia documental y gráfica catastral.

1. El notario ante el que se formalice un negocio jurídico que tenga por objeto un bien inmueble solicitará de los otorgantes que le manifiesten si la descripción que contiene la certificación catastral descriptiva y gráfica del inmueble se corresponde con la realidad física del mismo en el momento de su otorgamiento.

2. Si los otorgantes manifiestan que la representación gráfica catastral coincide con la realidad física, el notario rectificará la literaria del título por la que resulte de la certificación catastral descriptiva y gráfica, y se incorporará ésta como representación gráfica del inmueble que completa la descripción literaria, siguiendo el procedimiento previsto en el artículo 18.2.b del texto refundido de la Ley del

Catastro Inmobiliario, con lo que se entenderá que la información documental y gráfica del inmueble son coherentes. No obstante, el notario informará a los interesados de las consecuencias que puedan producirse en el caso de que finalmente la representación catastral no coincida con la realidad física.

Lo dispuesto en el apartado anterior no excluye que en un momento posterior pueda optar por la mejora de la precisión métrica por el procedimiento previsto en el apartado tercero de esta Resolución.

3. Si los otorgantes manifiestan que la representación gráfica catastral no coincide con la realidad física, se seguirá el procedimiento descrito en el apartado sexto de la presente Resolución.

4. Si los otorgantes manifiestan su voluntad de no iniciar el procedimiento de subsanación de discrepancias del artículo 18.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, el notario lo hará constar en el instrumento público en el que formalice el negocio.

No obstante, a instancia del interesado, se podrá iniciar el procedimiento de subsanación de discrepancias citado en cualquier momento posterior.

5. Si la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro no puede suministrar una Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica por motivos técnicos, facilitará un servicio para obtener, en su lugar, una certificación catastral descriptiva y no gráfica, que permita al interesado conocer qué datos son incorrectos y, si optara por ello, la remisión a la Gerencia de la información necesaria para el inicio del oportuno procedimiento de subsanación. A estos efectos y en función del motivo por el que no se puede obtener aquella, deberá aportar la siguiente documentación:

- La descripción de la parcela contenida en el título, su localización geográfica y, en su caso, una representación gráfica alternativa, si la causa es la falta de representación gráfica o una incoherencia en los datos catastrales de superficie superior al 10%.
- El título de propiedad y los demás documentos requeridos para la inscripción en el catastro, en caso de que se trate de ausencia de datos.

Sexto. Subsanación de discrepancias gráficas

1. Las discrepancias gráficas se definen como la existencia de diferencias en lo referente a la superficie, configuración y dimensiones perimetrales entre el inmueble en la cartografía catastral con respecto a una representación realizada por un técnico, una representación gráfica incorporada a un documento administrativo, una cartografía oficial que delimite dominio público o una ortofotografía del PNOA.

2. Las discrepancias gráficas podrán ser corregidas mediante una representación gráfica georreferenciada alternativa, en los términos establecidos en el apartado séptimo de la Resolución Conjunta de 26 de octubre de 2015, acompañado de un informe de validación gráfica alternativo positivo, aportado por el interesado, ejerciendo su derecho a la rectificación de la representación catastral o a la mejora de la precisión métrica, tal y como se establece en el apartado tercero de la presente Resolución.

3. Cuando se cumple el margen de tolerancia y por lo tanto existe «identidad gráfica» en los términos establecidos en el apartado cuarto de la presente Resolución, el notario informará al interesado de que podrá optar entre incorporar al instrumento público la certificación catastral descriptiva y gráfica tal y como se establece en el apartado primero de la presente Resolución o iniciar el procedimiento de mejora de la precisión según lo establecido en apartado tercero.

4. Si la diferencia supera el margen de tolerancia, los otorgantes podrán optar por instar la tramitación notarial del procedimiento de subsanación catastral de discrepancias, mediante la correspondiente representación gráfica alternativa acompañada del informe de validación gráfica positivo para su tramitación.

5. En los casos en los que la discrepancia afecte a zonas de dominio público que no se encuentren catastradas, el procedimiento se podrá tramitar con la representación gráfica georreferenciada alternativa utilizando el informe de validación gráfica positivo con afección de dominio público.

6. Cuando el notario entienda suficientemente acreditada la representación gráfica georreferencia alternativa, lo notificará a los titulares catastrales que, en su condición de colindantes, pudieran resultar afectados por la rectificación propuesta en los términos que se definen en esta Resolución.

7. La identificación de las parcelas afectadas derivará de la información que figura en el informe de validación gráfico alternativo. Los titulares catastrales de dichas parcelas se obtendrán a partir de la información que consta en la certificación catastral descriptiva y gráfica del inmueble objeto del procedimiento.

8. Las notificaciones se llevarán a cabo conforme a lo dispuesto en los artículos 42, 44 y en la Disposición adicional tercera de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, sin perjuicio de que el notario pueda reforzar las notificaciones en la medida y forma que estime conveniente. El notario, en la práctica de estas notificaciones actúa como autoridad o administración pública por lo que podrá utilizar el sistema de notificaciones administrativas (con doble intento) del Servicio Postal Universal.

En las notificaciones que se remitan a los terceros afectados se deberá informar sobre el alcance de la modificación de la cartografía catastral de forma clara e inteligible, para que los destinatarios puedan conocer cómo afecta a sus derechos la representación gráfica georreferenciada alternativa que se pretende incorporar. En tal sentido deberá incluirse como mínimo:

- La referencia catastral del inmueble objeto del procedimiento y de la finca de la que es titular el notificado afectado.
- El CSV del informe de validación gráfica de la representación gráfica georreferencia alternativa, y la dirección de la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro donde pueda consultar la representación propuesta.
- La advertencia de que dispone de un plazo de veinte días hábiles para que el notario le informe del contenido del expediente en aquello que le afecte y para, en su caso, alegar lo que a su derecho convenga, destacando que, de no manifestarse oposición, se proseguirá la tramitación del procedimiento lo que podrá dar lugar a la incorporación de la alteración al Catastro con la consiguiente modificación de las parcelas afectadas.

Para formular oposición, los terceros notificados deberán, por sí o mediante representante legal o voluntario que acredite de forma fehaciente su representación, expresar la causa de ésta, y presentar un principio de prueba de la causa alegada. En cualquier otro supuesto se considerará infundada la oposición y no impedirá que se continúe tramitando el procedimiento.

9. Transcurrido el plazo establecido por la legislación de veinte días hábiles sin que se haya formulado oposición expresa y fundada por parte de los titulares afectados el notario, tras incorporar la nueva descripción del bien inmueble al documento público remitirá al Catastro por medios telemáticos el CSV de dicho documento.

10. Una vez validada técnicamente por la Dirección General del Catastro la rectificación contenida en el informe de validación gráfica Alternativo positivo o positivo con afectación de dominio público, tramitará el correspondiente procedimiento previsto en la normativa catastral y devolverá al notario las correspondientes certificaciones catastrales descriptivas y gráficas del inmueble o inmuebles objeto del procedimiento. El notario incorporará esas certificaciones catastrales descriptivas y gráficas al documento público, rectificando nuevamente la descripción literaria de la finca para adaptarla a la descripción gráfica catastral en el caso que fuese necesario.

11. Si por algún tercero afectado se manifiesta oposición fundada a la subsanación pretendida o si se estima que la discrepancia no resulta suficientemente acreditada, el notario dejará constancia de ello en el documento público, dará por terminado el procedimiento y, por medios telemáticos, informará de su existencia a la Dirección General del Catastro para que, en su caso, ésta incoe el procedimiento oportuno.

Séptimo. Modificación física de las parcelas.

1. Cuando se formalice una modificación física de una parcela o conjunto de estas

(agrupaciones, agregaciones, segregaciones y divisiones), que respete la geometría catastral del perímetro del conjunto de ellas, mediante una representación gráfica georreferenciada alternativa, el notario comunicará por medios telemáticos al Catastro dichas operaciones para que proceda a la modificación de la representación gráfica, mediante la remisión de la siguiente documentación:

- La referencia catastral de la finca o fincas objeto de la modificación física.
- El CSV del informe de validación gráfica alternativo.
- La fecha y el número de protocolo del instrumento autorizado.
- La copia simple electrónica del instrumento autorizado.

2. El Catastro tramitará el correspondiente procedimiento de comunicación previsto en su normativa y devolverá las nuevas referencias catastrales al notario, para que éste obtenga las correspondientes certificaciones catastrales descriptivas y gráficas a través de la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro, para su incorporación al documento público mediante diligencia.

3. En los supuestos de modificación física de inmuebles en los que hubiera que realizar operaciones intermedias o instrumentales para llegar, desde la descripción gráfica de los inmuebles iniciales a la de los inmuebles resultantes de la operación de la modificación física, no será necesario, por razones de economía procedimental, incorporar la representación gráfica de las descripciones instrumentales intermedias, debiendo aportarse únicamente el informe de validación gráfica alternativo positivo de las parcelas finales resultantes de las modificaciones físicas realizadas.

4. Cuando se pretenda formalizar una modificación física de una parcela o conjunto de estas que no respete la geometría catastral inicial y, por tanto, afecte a parcelas colindantes catastrales se deberá tramitar en primer lugar el procedimiento descrito en el apartado sexto de la presente Resolución, y una vez finalizado, tramitar el procedimiento general previsto en este apartado.

5. Como excepción a lo previsto en el apartado sexto, cuando la subsanación que deba efectuarse consista en la inclusión en una parcela catastral de una zona no incorporada al Catastro por formar parte de una vía pública urbana o que figure integrada en una parcela catastral cuyo destino sea vía pública, no será necesario realizar con carácter previo dicha subsanación siempre y cuando la modificación física que se formalice conlleve la inmediata cesión gratuita a viales de dicha zona, sea por sí sola o formando parte de una zona mayor, lo que se hará constar de forma expresa por el notario al tramitar el procedimiento de subsanación. En tal caso deberán formalizarse en el mismo instrumento la operación de modificación física y la subsiguiente cesión gratuita para viales.

Octavo. Giros y/o desplazamiento de la cartografía catastral.

1. En determinados casos, puede suceder que la cartografía catastral presente giros y/o desplazamientos en los términos que se establezcan por Resolución. Estos giros y/o desplazamientos se han de corregir por el correspondiente procedimiento de rectificación previsto en la normativa catastral, ajustando masivamente toda el área o sector afectado.

La mera existencia de estos giros y/o desplazamientos no supone, por sí misma, invasión real de parcelas colindantes ni del dominio público, ya que la geometría, forma y dimensiones y la colindancia con las parcelas afectadas permanecen invariables.

2. Las comunicaciones por parte de los notarios al Catastro, de las representaciones gráficas georreferenciadas alternativas en zonas donde existan giros y desplazamientos en la cartografía catastral, se deberán efectuar mediante el correspondiente IVGA que deberá contener los siguientes ficheros en formato GML, junto con los parámetros de transformación para pasar de unas coordenadas a otras:

- Fichero en formato GML procedente de levantamiento del técnico competente, en el sistema geodésico de referencia oficial, regulada en el Real Decreto 1071/2007, de 27 de julio, por el que se regula el sistema geodésico de referencia oficial en España.
- Fichero en formato GML, ajustado a la cartografía catastral, procedente de aplicar los parámetros de transformación al fichero del técnico.

3. A fin de facilitar su aplicación general, la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro ofrecerá un servicio que permita el cálculo de los parámetros de transformación de los desplazamientos y/o giros y los incorpore al Informe de Validación Gráfico Alternativo, de forma que con su aportación se pueda cumplir con lo dispuesto en el punto segundo de este apartado.

Noveno. Combinación de giros y/o desplazamientos con discrepancias de geometría.

1. Cuando con motivo de la presentación de una representación gráfica georreferenciada alternativa se aprecie simultáneamente un giro y/o desplazamiento y una discrepancia gráfica, primero se realizará el ajuste del giro y/o desplazamiento de la cartografía, para aplicar a continuación el criterio de identidad gráfica.

2. Cuando se cumpla dicho criterio de identidad gráfica y exista aceptación por el interesado en el procedimiento de subsanación de discrepancias del artículo 18.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, se otorgará la escritura en base a la correspondiente representación catastral, sin perjuicio de la aportación de los dos ficheros en formato GML, y de los parámetros de transformación previstos en el apartado octavo.

3. Si dichas representaciones no cumplen dicho criterio de identidad gráfica o el interesado ejerce su derecho a obtener la mejora de la precisión métrica, habrá de tramitarse el correspondiente procedimiento de alteración catastral previsto en los apartados tercero y sexto de la presente Resolución. Una vez concluido se remitirá al Catastro el correspondiente informe de validación gráfica positivo, junto con los dos ficheros en formato GML previstos en el apartado octavo, todo ello siguiendo el procedimiento regulado en la legislación catastral.

Décimo. Ocupación en planta de las construcciones.

1. Mediante el informe catastral de ubicación de construcciones en parcelas catastrales (ICUCPC), obtenido a través de la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro, el notario autorizante de una escritura de declaración o de ampliación de obra nueva terminada podrá verificar que las coordenadas de los vértices de la huella de la edificación (la ocupación en planta) se hallan dentro del perímetro de la parcela catastral.

Para ello el otorgante deberá aportar el mencionado informe, en el que constará la superficie ocupada por la edificación. En este caso, para aportar las coordenadas de los vértices de la huella de la edificación en los términos que establece el artículo 202 de la Ley Hipotecaria, bastará con consignar en el instrumento público el CSV que conste en el informe catastral de ubicación de construcciones, cuya copia impresa quedará unida a la escritura, sin necesidad de incorporar al instrumento público la lista de las citadas coordenadas.

2. A los efectos de lo dispuesto en el artículo 202 de la Ley Hipotecaria, en el caso de giro y/o desplazamiento de la cartografía, el informe catastral de ubicación de construcciones positivo deberá expresar tanto las coordenadas obtenidas por el técnico como las coordenadas resultantes de la cartografía catastral, adjuntando asimismo los parámetros de transformación que relacionan ambos conjuntos de coordenadas.

3. Cuando la declaración o la ampliación de obra nueva hubiera de realizarse de forma simultánea a la modificación de la representación gráfica de la parcela donde se halla la edificación, para poder ubicar la construcción, la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro implementará una herramienta que permitirá comparar la construcción con la nueva geometría de un informe de validación gráfica positivo. El resultado de esta operación se ofrecerá mediante un informe catastral de ubicación de construcciones en recintos gráficos (ICUCRG), que se identificará con un CSV y que hará referencia a dicho informe de validación gráfica positivo.

4. En el caso de subsanaciones de discrepancias que afecten a la ubicación de construcciones deberá aportarse además un informe catastral de ubicación de construcciones en recintos gráficos obtenido en la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro, reflejando la ubicación de estas.

Undécimo. Solares edificadas en régimen de propiedad horizontal.

Al objeto de conocer las parcelas sobre las que exista inscrito un régimen de propiedad horizontal, el Catastro facilitará un servicio de certificación de parcelas sometidas al régimen de propiedad horizontal, que incluirá su geometría e identificador.

Esta certificación no implica la consideración de dichas parcelas como inmuebles catastrales independientes, sino que tiene como única finalidad informar al notario de las parcelas sobre las que se encuentra un edificio sometido al régimen de división horizontal.

Duodécimo. Nuevas referencias catastrales.

El Catastro facilitará, a solicitud del notario, un servicio de comunicación de referencias catastrales de las parcelas o bienes inmuebles resultantes, en los siguientes casos:

- Para las parcelas resultantes como consecuencia de las modificaciones físicas de las parcelas que deben ser objeto de comunicación de conformidad con el artículo 14.a) del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (segregaciones, divisiones, agregaciones, agrupaciones o reparcelaciones).
- Para las parcelas resultantes como consecuencia de la tramitación del procedimiento de subsanación de discrepancias regulado en el artículo 18.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario que, por estar integradas en una parcela más grande requieran la asignación de una nueva referencia catastral, siempre y cuando no se encubra un acto enumerado en el artículo 14 del mencionado texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, que deberá realizarse a través de un procedimiento de comunicación. En todo caso, en el seno del procedimiento notarial deberá acreditarse documentalmente el error existente en la cartografía catastral y la previa existencia de la parcela o parcelas objeto de asignación de las nuevas referencias catastrales, no bastando para ello la mera manifestación de los interesados
- Para los inmuebles resultantes de una escritura de obra nueva con división horizontal finalizada, que se correspondan con cada uno de sus elementos, identificado por su número de orden y localización interna.
- Con carácter provisional, para la obra nueva y división horizontal en construcción, al objeto identificar cada uno de sus elementos, identificado por su número de orden y localización interna, aunque el bien inmueble no exista todavía.

Disposición adicional primera. Documento de especificaciones técnicas para garantizar las comunicaciones entre los notarios y la Dirección General del Catastro.

La Dirección General del Catastro y el Consejo General del Notariado de España desarrollarán un nuevo sistema bidireccional de comunicaciones electrónicas para asegurar el flujo recíproco de todos los datos previstos en la presente Resolución conjunta, con la finalidad de dar cumplimiento a las previsiones 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 especificaciones técnicas de dicho sistema de intercambio se recogerán en un documento que se elaborará conjuntamente por ambas instituciones.

A tal efecto, en el mes siguiente a la publicación de esta resolución se constituirá un grupo mixto de trabajo, con la finalidad de llevar a efecto los anteriores desarrollos en el plazo máximo de seis meses desde dicha publicación.

Disposición adicional segunda. Protocolo interno de buenas prácticas para facilitar una gestión armonizada de los expedientes de coordinación.

Para asegurar la precisión e interoperabilidad de los datos que, conforme a 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, han de ser objeto de comunicación entre ambas instituciones resulta necesario la definición de unas prácticas de gestión homologables, tanto a nivel catastral como notarial, que garanticen una aplicación armonizada de la legislación vigente por todos los actores involucrados en el proceso de comunicación entre el Catastro y el colectivo Notarial, para lo que es imprescindible la elaboración de un protocolo de buenas prácticas.

Por todo ello, en el plazo de un mes desde la publicación de la presente Resolución se formará un grupo mixto de trabajo, con la finalidad de redactar dicho protocolo de buenas prácticas, que deberá estar finalizado en el plazo de seis meses desde dicha publicación.

Disposición final. *Entrada en vigor.*

La presente resolución entrará en vigor el día de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Los desarrollos necesarios para la aplicación práctica de la presente Resolución, previstos en las Disposiciones Adicionales, entrarán en vigor a medida que se elaboren o implementen los servicios y comunicaciones correspondientes, y sin perjuicio de los plazos máximos previstos en las mismas.

La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.–El Director General del Catastro, Fernando de Aragón Amunárriz.