

# La coordinación Catastro-Registro en España: aplicación y efectos de la Ley 13/2015

REVISTA **MAPPING**  
Vol. 27, 191, 4-12  
septiembre-octubre 2018  
ISSN: 1131-9100

## *Cadastral-Land Registry coordination in Spain: application of Law 13/2015 and its effects*

Carmen Femenia-Ribera<sup>1</sup>, Gaspar Mora-Navarro<sup>2</sup>

### Resumen

Desde sus inicios el Catastro y el Registro de la Propiedad en España han estado separados y con objetivos muy distintos, los cuales recaen sobre una misma realidad inmobiliaria. Su coordinación resulta indispensable para una mejor identificación de los inmuebles y una más adecuada prestación de servicios a ciudadanos y Administraciones. Por ello el gobierno español aprueba en el año 2015 la Ley 13/2015 para conseguir la deseable e inaplazable coordinación Catastro-Registro. Dicha Ley entró en vigor el 1 de noviembre de 2015, junto con dos resoluciones conjuntas que desarrollan los aspectos técnicos de la Ley en el intercambio de la información gráfica entre el Catastro, el Registro de la Propiedad y el Notariado. En dicha Ley está implicados varios ministerios, fundamentalmente el de Hacienda y el de Justicia; y entes diferentes como personal de Catastro, juristas (registradores, notarios, abogados,...), técnicos, y también los ciudadanos. Entre los aspectos técnicos destaca la representación gráfica georreferenciada y los ficheros de intercambio GML adaptados a la normativa europea INSPIRE; que han resultado una verdadera revolución al trasladar estos aspectos tan técnicos al mundo jurídico. Con dos años de aplicación aún está en sus inicios y en fase de adaptación, pues es una Ley de largo recorrido que permite la coordinación de las fincas registrales-parcelas catastrales a medida que se incorporen al tráfico inmobiliario.

### Abstract

Ever since the Cadastre and Land Registry have existed in Spain, they have been completely separate organisations with very different objectives, which influence the real-estate reality. Their coordination is essential to better identify buildings and to more suitably render services to citizens and Administrations. To this end, Law 13/2015 was passed in 2015 for this desirable and pressing Cadastre-Land Registry coordination to come about. This law came into force on 1 November 2015, and coincided with the development of the technical aspects of the graphical information exchange among the Cadastre, Land Registries and Notaries. Several ministries and different organisations, like the Cadastre personnel, jurists, technicians, and even citizens, are implied in this law. Among the technical aspects, georeferenced graphical representations and GML exchange files adapted to the European INSPIRE directives stand out. Such technical aspects are a genuine revolution as they were transferred to the legal world. After more than 2 years after its application, it is still in its initial and adaptation stages because it is a long-standing law that allows land registry units-cadastral parcels to be coordinated while they are incorporated into real-estate trade.

Se puede encontrar la versión de este artículo en inglés en preprint en: <https://www.preprints.org/manuscript/201803.0232/v1>

Palabras clave: Catastro, Registro de la Propiedad, notariado, Cartografía, Geomática, coordinación, GML, Ingeniero en Topografía.

Keywords: Cadastre, Land Registry, notary, Cartography, Geomatic, coordination, GML, Land Surveyors.

<sup>1</sup>Colegio Oficial de Ingeniería Geomática y Topográfica, España  
Departamento de Ingeniería Cartográfica, Geodesia y Fotogrametría;  
Universitat Politècnica de València  
[cfemenia@cgf.upv.es](mailto:cfemenia@cgf.upv.es)

<sup>2</sup>Departamento de Ingeniería Cartográfica, Geodesia y Fotogrametría;  
Universitat Politècnica de València  
[joamona@cgf.upv.es](mailto:joamona@cgf.upv.es)

Recepción 22/02/2018  
Aprobación 02/07/2018

# 1. INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES: LA LEY 13/2015

Desde sus inicios el Catastro y el Registro de la Propiedad en España han estado separados y con objetivos muy distintos; el Catastro con base gráfica y con un fin fiscal fundamentalmente, y el Registro de la Propiedad como registro voluntario de derechos sobre bienes inmuebles, pero carente, en sus inicios, de base gráfica. Su coordinación era necesaria e indispensable, por ello el Gobierno, tras tres años de debate, aprueba y publica en junio de 2015 la Ley 13/2015<sup>(1)</sup>, que permite la coordinación entre ambos organismos. La Ley 13/2015 se encarga de modificar la Ley Hipotecaria (ley registral) y la Ley del Catastro Inmobiliario.

<sup>(1)</sup>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. <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2015-7046>

## - Catastro

La Dirección General del Catastro (DGC<sup>(2)</sup>) gestiona 7.604 municipios españoles, de un total de 8.124 del territorio nacional<sup>(3)</sup>; con 80 millones de inmuebles, urbanos, rústicos y de características especiales. Con una cartografía continua cubriendo todo el territorio nacional y en formato digital. Dicha información es de acceso libre, desde el año 2006, a través de la Sede Electrónica del Catastro (SEC<sup>(4)</sup>). En la SEC, a través de servicios que requieren autenticación, cualquier ciudadano puede descargarse la cartografía vectorial en formato shp y/o dxf. Las visitas a la SEC en el año 2016 ascienden a un total de 70 millones.

Las Certificaciones Catastrales Descriptivas y Gráficas (CCDG) son documentos que acreditan los datos físicos, jurídicos y económicos de los bienes inmuebles que constan en el Catastro Inmobiliario, además de su

<sup>(2)</sup>Dirección General del Catastro, DGC. Ministerio de Hacienda y Función Pública. <http://www.catastro.minhfp.es>

<sup>(3)</sup>La DGC abarca toda España excepto unas regiones al norte que son País Vasco y Navarra, con un sistema independiente, aunque similar al resto de España

<sup>(4)</sup>Sede Electrónica del Catastro, SEC. <http://www.sedecatastro.gob.es>

**CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA**  
 Referencia catastral: 05047A012000370000VL

**DAIOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**  
 Localización: ER EXTRARRADJO Polígono 12 Parcela 37 CARENILLO, 05480 CANDELEDA (ÁVILA)  
 Clase: Rústico  
 Uso principal: Agrario  
 Valor catastral [2017]: 308,00 €  
 Valor catastral suelo: 100,00 €  
 Valor catastral construcción: 0,00 €

**Titularidad**  
 Apellidos Nombre / Razón social: MUNE, DERECHO, DERECHO FISCAL  
 Apellidos Nombre / Razón social: 2003 MADRID (MADRID)  
 Apellidos Nombre / Razón social: 2003 ALCALÁ DE HENARÉS (MADRID)

**Cultivo**  
 Subsección: 9  
 Cultivo/Aprovechamiento: PE Prado o Prados de regadío  
 Superficie m<sup>2</sup>: 3.438  
 Subsección: Cultivo/Aprovechamiento: Superficie m<sup>2</sup>

**PARCELA CATASTRAL**  
 Superficie gráfica: 3.530 m<sup>2</sup>  
 Parcela, o efectos catastrales, con inmuebles de distinta clase (urbano y rústico)

**COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD**  
 Registro: ARRIAS DE SAN PEDRO  
 Código finca registral: 0601000186739  
 Fecha coordinación: 23/03/2017

Este certificado refleja los datos catastrales de la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de los competencias del catastro.  
 Suficiente: DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO  
 Firmado: Pamela ET  
 Fecha de emisión: 23/03/2017

**RELACION DE PARCELAS COLINDANTES**

Referencia catastral: 05047A012000370000VU  
 Localización: Polígono 12 Parcela 36 CARENILLO, CANDELEDA (ÁVILA)  
 Titularidad principal: MUNE, DERECHO FISCAL  
 Apellidos Nombre / Razón social: 2003 MADRID (MADRID)  
 Superficie m<sup>2</sup>: 3.438

Referencia catastral: 05047A012000370000VT  
 Localización: Polígono 12 Parcela 35 CARENILLO, CANDELEDA (ÁVILA)  
 Titularidad principal: MUNE, DERECHO FISCAL  
 Apellidos Nombre / Razón social: 2003 MADRID (MADRID)

Referencia catastral: 05047A012000370000VW  
 Localización: Polígono 12 Parcela 41 CARENILLO, CANDELEDA (ÁVILA)  
 Titularidad principal: MUNE, DERECHO FISCAL  
 Apellidos Nombre / Razón social: 2003 MADRID (MADRID)

Referencia catastral: 05047A012000370000VX  
 Localización: Polígono 12 Parcela 42 CARENILLO, CANDELEDA (ÁVILA)  
 Titularidad principal: MUNE, DERECHO FISCAL  
 Apellidos Nombre / Razón social: 2003 MADRID (MADRID)

Referencia catastral: 05047A012000370000VY  
 Localización: Polígono 12 Parcela 15 CARENILLO, CANDELEDA (ÁVILA)  
 Titularidad principal: MUNE, DERECHO FISCAL  
 Apellidos Nombre / Razón social: 2003 MADRID (MADRID)

Figura 1. Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica (CCDG) de una finca coordinada, según nuevo diseño de 11/11/2016. (Fuente: DGC)

representación gráfica. De acuerdo con la normativa catastral, este tipo de certificaciones deben incorporarse en todos los documentos autorizados por notarios en los que se contengan hechos, actos o negocios jurídicos que puedan dar lugar a modificaciones en el Catastro Inmobiliario (cambios de titularidad, alteraciones físicas de los bienes inmuebles,...etc), así como al Registro de la Propiedad. Desde la SEC y en modo consulta (sin datos protegidos) se pueden descargar libremente; siendo necesario ser usuario acreditado o registrado para acceder a la información completa. En el año 2016 se descargaron 7,2 millones de CCDG, de las cuales 4,4 millones fueron descargadas por fedatarios públicos. Con la puesta en marcha de la Ley 13/2015 la DGC ha tenido que rediseñar estas CCDG.

### - Registro de la Propiedad y Notariado

Los registradores y notarios se encuentran bajo la Dirección General de los Registros y del Notariado (DGRN<sup>(5)</sup>) dependiente del Ministerio de Justicia. Se agrupan en colectivos profesionales. Los registradores como Colegio Oficial de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España (CORPME<sup>(6)</sup>) a nivel nacional, con un total de 1 102 Registros delimitados geográficamente. En el caso de los notarios, existen diversos

Colegios profesionales por regiones, agrupados a su vez a través del Consejo General del Notariado (CGN<sup>(7)</sup>).

A finales de la década de los 90 los Registros se dieron cuenta de la importancia de tener una base gráfica para definir la ubicación de las fincas que inscribían. Por ello firmaron un convenio con la DGC para utilizar la cartografía catastral como referencia a cambio de su digitalización, diseñando a la vez una aplicación informática propia para gestionar su base gráfica registral, el conocido como programa Geobase. Dicho programa ha tenido diversas versiones, y ha estado en diversos niveles de aplicación según Registros, incluso en algunos casos carecían del mismo. Actualmente, a nivel colegial, existe una única aplicación (Geobase 4) que deben utilizar todos los Registros.

### 1.1. Motivación y objetivos fundamentales de la Ley 13/2015

Tal como indica la Ley 13/2015 en su preámbulo, los motivos que han llevado a su aprobación, y los objetivos buscados, son:

Se pretende “...elaborar un informe con propuestas de medidas que dotaran a la Administración del tamaño, eficiencia y flexibilidad que demandan los ciudadanos y la economía del país.

*El Registro de la Propiedad y el Catastro Inmobiliario son instituciones de naturaleza y competencias diferen-*

<sup>(5)</sup>Dirección General de Registros y Notariado, DGRN. <http://www.mjusticia.gob.es/cs/Satellite/Portal/es/ministerio/organigrama/subsecretaria/direccion-general-registros>

<sup>(6)</sup>Colegio Oficial de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, CORPME. <http://www.registradores.org>

<sup>(7)</sup>Consejo General del Notariado, CGN. <http://www.notariado.org>

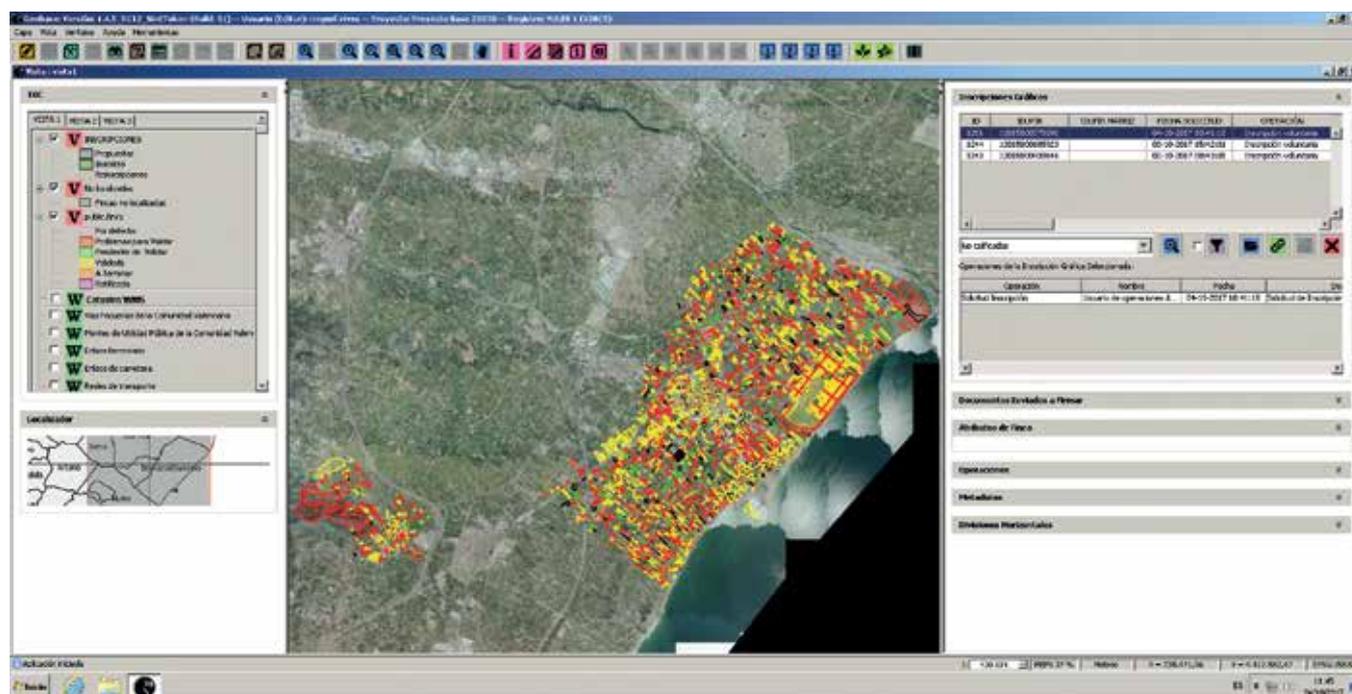


Figura 2. Programa Geobase 4. (Fuente: Registro de la Propiedad Nules 1, Castellón, España)

ciadas que, no obstante, recaen sobre un mismo ámbito: la realidad inmobiliaria. La coordinación de la información existente en ambas instituciones resulta indispensable para una mejor identificación de los inmuebles y una más adecuada prestación de servicios a ciudadanos y Administraciones.

Esta necesidad ha sido sentida desde tiempos pretéritos y numerosos han sido los intentos realizados para conseguirlo. Pero no es hasta la publicación de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, sobre medidas fiscales, administrativas y de orden social, cuando se comenzaron a asentar los primeros pilares para la efectiva coordinación, introduciendo la referencia catastral como elemento de identificación e intercambio de información y al incorporar la certificación catastral descriptiva y gráfica como requisito indispensable para la inmatriculación de fincas en el Registro.

Desde entonces el Registro remite datos de relevancia al Catastro, pero hasta el día de hoy no existe una conexión que posibilite un intercambio bidireccional de información que permita la necesaria coordinación entre ambos. Existen supuestos en los que, por el carácter voluntario de la inscripción, por llevarse a cabo operaciones registrales o de alteración catastral sin que exista esa comunicación, o por otras causas, se producen situaciones de divergencia. Tampoco existe un procedimiento de coordinación que permita la resolución de discrepancias entre el Registro y el Catastro en la descripción de los bienes inmuebles.

Teniendo en cuenta los antecedentes antes referidos y la dificultad demostrada de cumplir el objetivo común con los procedimientos hasta ahora existentes, la finalidad de esta Ley es conseguir la deseable e inaplazable coordinación Catastro-Registro, con los elementos tecnológicos hoy disponibles, a través de un fluido intercambio seguro de datos entre ambas instituciones, potenciando la interoperabilidad entre ellas y dotando al procedimiento de un marco normativo adecuado, y así de un mayor grado de acierto en la representación gráfica de los inmuebles, incrementando la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario y simplificando la tramitación administrativa.

El primer efecto de la reforma será favorecer la coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad. Desde el punto de vista económico y de la seguridad jurídica es esencial para el Registro determinar con la mayor exactitud posible la porción de terreno sobre la que proyecta sus efectos. Para el Catastro es esencial conocer y reflejar en cartografía todas aquellas modificaciones o alteraciones registrales que se produzcan sobre las realidades físicas de las fincas mediante cualquier hecho, negocio o acto jurídico. Esta coordinación debe realizarse mediante procedimientos ágiles pero, al mismo tiempo, dotados de

las suficientes garantías jurídicas para los posibles afectados, a través de procedimientos que eviten cualquier situación de indefensión.

La Ley define cuándo se entiende que existe concordanza entre la finca registral y la parcela catastral y cuándo se entiende que la coordinación se alcanza, y, al tiempo, establece las vías para dejar constancia registral y catastral de la coordinación alcanzada, así como para dar publicidad de tal circunstancia.”

La Ley 13/2015 entró en vigor el 1 de noviembre de 2015, con su aplicación y todos sus efectos. La coordinación de las fincas registrales con las parcelas catastrales se realiza de modo voluntario, por petición del propietario, a medida que las mismas se incorporen al tráfico inmobiliario. Dicha coordinación implica una garantía jurídica en la delimitación física de la finca, extendiendo los principios del Registro a la representación gráfica de la finca coordinada.

Conforme se van inscribiendo fincas en el Registro, se van coordinando con la parcela catastral. Siendo la cartografía catastral la oficial, y por tanto, la que se debe tomar como base para la coordinación. No obstante, el Registro de la Propiedad puede utilizar un programa auxiliar para la gestión de su base gráfica registral, que debe de estar homologado por los 5 ministerios (Justicia; Hacienda y Administraciones Públicas; Fomento; Defensa; Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente) implicados en este proceso (programa Geobase 4)<sup>(8)</sup>.

Al respecto de la Ley 13/2015, y desde su puesta en marcha han sido varias las intervenciones conjuntas en congresos y jornadas internacionales de la DGC y el CORPME (Velasco Martín-Vares, 2014), (EuroGeographics, 2015), (Velasco Martín-Vares, Alonso Peña, Virgos, & Serrano, 2016), (Blanco-Urzáiz, 2016b), (Velasco Martín-Vares, 2016b), (Fandos Pons & Alonso Peña, 2016), (Velasco Martín-Vares, 2016a), (Blanco-Urzáiz, 2016a), (Alonso Peña & Blanco Urzaiz, 2016), (Velasco Martín-Vares, 2017).

Uno de los puntos más importantes aportados por esta Ley es la obligación, en determinados supuestos, de incorporar una Representación Gráfica Georreferenciada (RGG) a la información inicialmente literal del Registro. En el resto de casos, la incorporación de la RGG y la posterior coordinación, es potestativa. Entre estos supuestos obligatorios se encuentran, tal como indica la Ley<sup>(9)</sup>: “Siempre que se inmatricule una finca, o se

<sup>(8)</sup>Resolución de 2 de agosto de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por el que se homologa la nueva aplicación informática registral. <http://www.boe.es/boe/dias/2016/09/01/pdfs/BOE-A-2016-8161.pdf>

<sup>(9)</sup>Artículo 9, según modificación de la Ley Hipotecaria en su redacción aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946.

*realicen operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices.”*

## 2. INTERCAMBIO DE INFORMACIÓN TÉCNICA ENTRE CATASTRO, REGISTRO Y NOTARIADO<sup>(10)</sup>

Días antes de la entrada en vigor de la Ley 13/2015 se publicaron dos resoluciones conjuntas donde se concretan y desarrollan los aspectos técnicos del intercambio de información entre la DGC (Catastro), CORPME (registradores) y CGN (notarios). Aspecto fundamental por el deber de presentar una representación gráfica en determinados supuestos obligatorios, y además debe estar georreferenciada en el sistema de coordenadas oficial español (sistema de referencia ETRS89 y REGCAN, y coordenadas UTM<sup>(11)</sup>).

Como fichero de intercambio a entregar a la DGC se diseña el GML (Geography Markup Language) adaptado a la normativa europea INSPIRE (actualmente en su versión 4); siendo el fichero GML tanto de intercambio de salida de Catastro, como de entrada de alteraciones. Por ello, la información gráfica enviada por los Registros y Notarías debe cumplir con este formato.

Básicamente se pueden presentar dos casos de RGG, según la cartografía catastral sea o no correcta:

- Aquellos en los que se supone que la realidad física inmobiliaria coincide con la descripción de la finca registral en el Registro, y con la representación gráfica de la parcela catastral en el Catastro. En este caso se habla de RGG. Los GML utilizados son los propios generados por Catastro, y que acompañan a las CCDG como adjuntos al fichero pdf. Es decir, son casos en los que no hay que modificar la cartografía catastral ya que refleja correctamente la realidad.

También se habla de RGG cuando la realidad física inmobiliaria coincide con la representación gráfica de la parcela catastral pero no con la descripción de la finca en el Registro. Con la RGG (siendo esta la representación gráfica catastral) se debe modificar la descripción física de la finca registral adaptándola a la catastral.

En estos casos los técnicos apenas intervienen, ya que son los supuestos más sencillos, pues no se producen cambios en la representación gráfica catastral ya existente.

- Cuando la realidad física inmobiliaria o la descripción de la finca registral, siendo estas correctas, no coincidan con la cartografía catastral, por ser esta errónea; o por que se presentan algunos de los supuestos contemplados por la ley en los que implique una reordenación de los terrenos. En estos casos se habla de Representación Gráfica Georreferenciada Alternativa (RGA); son los supuestos más complejos ya que implican modificaciones en la base gráfica catastral pudiendo llegar a detectar cambios de +- 1 cm. Aquí la implicación del técnico es fundamental. Los ficheros GML son realizados normalmente por los «*técnicos competentes*», sin señalar ninguna titulación específica en la Ley, ya que en España se carece de técnico con competencias exclusivas en estos aspectos, sobre delimitación de la propiedad. Y en los casos de realización de los GML tampoco hay exclusividad para ningún colectivo.

Durante los primeros meses fueron muchas las aplicaciones informáticas desarrolladas para la obtención automática de ficheros GML, para las RGA, adaptadas a la nueva normativa; tanto en software libre como software propietario<sup>(12)</sup>. Distintos colectivos técnicos buscaban una rápida adaptación a los cambios técnicos normativos, entre ellos destacar la labor del Colegio Oficial de Ingeniería en Geomática y Topografía (COIGT).

Además, se diseñó un sistema informático para la validación técnica previa de los ficheros a entregar a Catastro en los casos de RGA. Este sistema de validación permite obtener Informes de Validación Gráfica (IVG) que permitirían posteriormente la automatización del proceso de actualización de la cartografía catastral. La Ley establece un plazo máximo de 5 días para la coordinación finca registral-parcela catastral. Con ello se pretende definir primero claramente el ob-

<sup>(10)</sup>Más información, muy completa y detallada en la web oficial de DGC, en el apartado de Coordinación Catastro-Registro. <http://www.catastro.meh.es/esp/Coordinacion-CatastroRegistro.asp>

<sup>(11)</sup>Toda la cartografía catastral se encuentra en el sistema oficial de referencia (ETRS89 y REGCAN, en las Islas Canarias), único desde el año 2015 para toda la cartografía oficial. Durante los años 2007-2014 ha coexistido este sistema con el ED50. Real Decreto 1071/2007, de 27 de julio, por el que se regula el sistema geodésico de referencia oficial en España. <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2007-15822>

<sup>(12)</sup>Recopilatorio de algunos conversores formato GML INSPIRE parcela catastral (febrero 2017). <https://planosypropiedad.com/2017/02/02/conversores-formato-gml-inspire-parcela-catastral-contador-de-fincas-coordenadas-catastro-registro>

jeto en el Catastro. Un informe positivo de validación gráfica asegura que todos los procedimientos jurídicos en Notarías y/o Registros, se refieran a geometrías de fincas correctas técnicamente para el Catastro. Se realiza un chequeo previo para evitar problemas posteriores.

Los ficheros GML son validados a través de la SEC con autenticación previa, y los IVG, tanto positivos como negativos son guardados en su base de datos a la espera de ser refrendados jurídicamente por los fedatarios públicos. Dicha información aparece almacenada por un código CSV (Código Seguro de Verificación) de 16 dígitos, del mismo modo que las CCDG, lo que permite identificar de modo único cualquier documento catastral.

En estos momentos, el sistema de coordinación finca registral-parcela catastral a través de las RGG funciona correctamente desde hace unos meses. Aunque hasta la fecha las primeras RGA son muy escasas, ya que se limitan solamente a zonas piloto en fase de pruebas pues se están terminando los desarrollos de las aplicaciones notariales y registrales.

### 3. EFECTOS DE LA LEY

Implicados en dicha Ley se encuentran varios ministerios, como es el de Hacienda y el de Justicia, y entes diferentes como personal de Catastro, juristas (registradores, notarios, abogados,...), técnicos, y también los ciudadanos. Entre los aspectos técnicos la georreferenciación y los ficheros de intercambio GML, han resultado una verdadera revolución al trasladar estos elementos tan técnicos al mundo jurídico. Los juristas tienen que aprender conceptos técnicos y los técnicos conceptos jurídicos. La Ley implica cambios en muchos organismos y colectivos. También supone cambios en la concienciación ciudadana, en lo que respecta a la idea previa que se tiene sobre la información catastral.

Con dos años de aplicación aún está en sus inicios y en fase de adaptación, pues es una Ley de largo recorrido que permite la coordinación de las fincas registrales-parcelas catastrales a medida que se incorporen al tráfico inmobiliario. Depende del mercado y de las solicitudes de coordinación. Los procedimientos cumplen con las mayores garantías jurídicas para dotar de seguridad a la información gráfica de delimitación de las fincas coordinadas. Dicho sistema no existía hasta la fecha en España. Su funcionamiento depende en gran medida de que el ciudadano entienda el sistema, conozca lo que implica y lo utilice correctamente.



Figura 3. Portada Informe de Validación Gráfica (IVG) positivo. Fuente: DGC, con trabajo topográfico propio validado a través de la SEC el 10/10/2017

Esta Ley además extiende sus efectos a la administración local en el momento en que le está obligando a revisar procedimientos. Del mismo modo que le obliga a enviar toda la información urbanística a los Registros.

La mejora en la seguridad jurídica preventiva en el tráfico inmobiliario en España no ha llegado solo con la Ley 13/2015, sino que ha llegado a extenderse a otras leyes relacionadas, ya que los Registros de la Propiedad, además, deben velar por la protección del dominio público<sup>(13)</sup>. Por ello también se han realizado cambios que afectan a la Ley de Jurisdicción Voluntaria, para el deslinde de fincas no inscritas en el Registro<sup>(14)</sup>; o en la Ley del Patrimonio Natural y de la

<sup>(13)</sup>Según el artículo 9 de la Ley Hipotecaria: "La representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público." En el artículo 199: "El Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado."

<sup>(14)</sup>Más información en: <https://planosypropiedad.com/2015/09/04/nueva-ley-de-jurisdiccion-voluntaria-2015-los-deslindes-de-fincas-no-inscritas>

Biodiversidad<sup>(15)</sup>, la Ley de Carreteras, la Ley del Sector Ferroviario, Ley de Montes,... Son cambios menores pero muy significativos, los cuales señalan principalmente la incorporación de la información geográfica relacionada con temáticas urbanísticas, medioambientales o administrativas al Registro<sup>(16)</sup>.

## 4. LOS INGENIEROS EN GEOMÁTICA Y TOPOGRAFÍA ESPAÑOLES Y LA APLICACIÓN DE LA LEY

Los Ingenieros Técnicos en Topografía, y actualmente los Ingenieros en Geomática y Topografía, se agrupan, desde el año 1965, como colectivo profesional en el Colegio Oficial de Ingeniería en Geomática y Topografía (COIGT<sup>(17)</sup>). Con unos 4 300 colegiados en toda España trabajando en los distintos aspectos de la geomática; y muchos de ellos en el ejercicio libre de la profesión dedicados a aspectos catastrales y de delimitación de la propiedad.

Como técnicos expertos en temas de delimitación, tanto históricamente como por conocimientos técnicos, el COIGT era consciente de la necesidad de esta Ley y en el momento de sus primeros inicios ya presentó enmiendas a la misma, siguiendo toda su trayectoria y avances hasta la actualidad. Desde el momento de su publicación y entrada en vigor ya puso en marcha varias líneas de actuación, que sigue actualmente, para mejorar el papel del técnico en su apoyo a la aplicación efectiva de la Ley. Como han sido y son:

- Jornadas y cursos continuos de formación. Al igual que congresos relacionados. Tanto propios, como conjuntos con entes jurídicos como registradores y notarios.
- Publicaciones en revistas especializadas tanto técnicas como jurídicas.
- Desarrollos informáticos para la obtención de fiche-

ros GML adaptados a la nueva normativa<sup>(18)</sup>.

- Diseño del informe de georreferenciación de finca según nueva normativa<sup>(19)</sup>.
- Contactos con los entes directamente implicados como son la DGC, el CORPME y el CGN para la puesta en marcha de la Ley y para la posible conexión de las distintas aplicaciones informáticas.
- Diseño del esquema de certificación del Técnico Experto en Catastro, Propiedad Inmobiliaria y Valoración según la norma ISO 17024 de certificación de personas<sup>(20)</sup>. A través del Instituto de Graduados en Ingeniería e Ingenieros Técnicos de España (INGITE<sup>(21)</sup>), organismo acreditado por la Entidad Nacional de la Acreditación (ENAC).
- La creación y diseño del Archivo Topográfico Nacional de Lindes (ATNL<sup>(22)</sup>) para poder gestionar la información geográfica y sus metadatos sobre la delimitación de la propiedad obtenida por los técnicos del COIGT. A raíz del trabajo de investigación elaborado en la tesis doctoral del profesor Mora-Navarro (2013<sup>(23)</sup>). Con ello se pretende que dicha información sirva para mejorar la coordinación, ya que actualmente estos datos no se almacenan en Catastro ni en Registro.

## 5. RESULTADOS Y CONCLUSIONES

- Actualmente, en tiempo real, se pueden contabilizar las fincas coordinadas (76.104, a 11 de octubre de 2017; 13:48 h. hora española) desde la página de Catastro; aunque en este caso se refiere solo a aquellas en donde no se modifica la cartografía catastral (las RGG).
- En estos momentos, los IVG funcionan, pero las primeras RGA tramitadas de modo automático son muy pocas, ya que se limitan a zonas piloto de prueba. Falta la adaptación de los desarrollos informáticos de las aplicaciones notariales y registrales. En breve se espera tener mayores avances.
- La mejora de la calidad de los datos inmobiliarios me-

<sup>(15)</sup>Más información en: <https://planosypropiedad.com/2015/10/20/nueva-ley-del-patrimonio-natural-y-de-la-biodiversidad-2015-la-incorporacion-de-informacion-geografica-ambiental-en-el-registro-de-la-propiedad>

<sup>(16)</sup>Según el artículo 1 de la Ley Hipotecaria: a) "Cuando conste acreditada, se expresará por nota al margen la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente, con expresión de la fecha a la que se refiera" b) "... previniendo además la invasión del dominio público, así como la consulta de las limitaciones al dominio que puedan derivarse de la clasificación y calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente."

<sup>(17)</sup>Colegio Oficial de Ingeniería Geomática y Topográfica (COIGT). <http://www.coigt.com>

<sup>(18)</sup>Plataforma de Utilidades Catastro Inspire del COIGT. <http://coigt-gml.e-visado.net>

<sup>(19)</sup>Informe de georreferenciación de finca del COIGT. <http://www.coigt.com/noticia/2055>

<sup>(20)</sup>Certificado de Técnico Experto en Catastro, Propiedad Inmobiliaria y Valoración, del INGITE <http://www.certing.es/catastro>

<sup>(21)</sup>Instituto de Graduados en Ingeniería e Ingenieros Técnicos de España. <http://www.ingite.es>

<sup>(22)</sup>Archivo Topográfico Nacional de Lindes (ATNL). <http://atnl.coigt.com> (en construcción)

<sup>(23)</sup>GeoDelProp. <http://upvusig.car.upv.es/geodelprop>

dianete la coordinación del Catastro y del Registro de la Propiedad se incluye como compromiso en el recientemente publicado III Plan de Acción de España 2017-2019 de la Alianza para el Gobierno Abierto<sup>(24)</sup>.

- Siendo la cartografía catastral la oficial, y por tanto, base gráfica de la coordinación; la DGC se ha visto en la necesidad de mejorar la calidad gráfica de su información, por ello ha puesto en marcha un plan de mejora de la misma. Con la creación de un área específica de cartografía para resolver conflictos relacionados, como puedan ser: las tolerancias entre superficies gráficas y alfanuméricas; los casos de desplazamientos en algunas zonas; incluso el diagnóstico y mejora, en especial, de la exactitud posicional, etc... Incluso se piensa en la posibilidad de incluir metadatos geográficos, como podría ser la precisión, en su modelo de datos.
- Tras la entrada en vigor de la Ley los primeros afectados: ciudadanos, técnicos, notarios y registradores han tenido que realizar grandes esfuerzos para adaptarse, en estos momentos en muy diversas fases según casos; aunque los más avanzados superaron los primeros problemas con los ficheros GML y los IVG en unos meses.
- Los técnicos (fundamentalmente del COIGT) se han adaptado rápidamente al sistema, en pocos meses muy intensos, y siguen continuamente aprendiendo y adaptándose a los cambios. Siendo ya capaces, muchos de ellos, de generar GML de parcelas catastrales con IVG positivos. Incluso ya empiezan a prepararse para realizar GML de edificios, contemplados en la Ley, a validar a través de los nuevos Informes Catastrales de Ubicación de Construcciones (ICUC) diseñados por la DGC y puestos en funcionamiento en junio de 2017.
- El COIGT consciente de los grandes cambios a aportar por esta Ley prevé las posibles necesidades, destacando la certificación de técnicos expertos en estos temas o la recopilación de metadatos geográficos de los trabajos realizados por los técnicos a través del Archivo Topográfico Nacional de Lindes.
- La evolución y los problemas de la aplicación de la Ley en estos dos años ha obligado a los diversos entes implicados a ir realizando mejoras en procedimientos y aplicaciones informáticas. Incluso ampliando supuestos en los que inicialmente no se pensaba.
- Aun no existe jurisprudencia respecto a los problemas planteados. Aunque la DGRN ha ido publicando multitud y diversas resoluciones aclarando y mati-

zando muchos de los aspectos referidos a la aplicación de la Ley en los Registros y Notarías.

- Los ficheros GML y la Ley 13/2015 han venido para quedarse y revolucionar la administración española. Aún falta una mayor concienciación e implicación de la Administración Local, sobre todo en temas urbanísticos. Entre ellos y por aplicación directa, los supuestos de reparcelaciones que son obligatorios por Ley, y son competencia de los Ayuntamientos. También se hecha en falta una mayor implicación en la Administración responsable de los bienes de dominio público, como vías pecuarias, montes, costas, aguas, parques naturales,...
- Tras un primer año con mucho movimiento, y con los problemas de adaptación al cambio; en muchos casos, por desconocimiento del procedimiento correcto se ha optado en hacer las cosas como se han hecho siempre; sin tener en cuenta las consecuencias de la coordinación.
- Muchas veces el ciudadano desconoce la implicación de sus decisiones, buscando agilizar procesos y abaratar costes. Existe falta de concienciación social ya que, en general, se desconoce la trascendencia de la coordinación, pues implica la presunción de veracidad de la información gráfica. Se puede decir que el ciudadano ha venido considerado al Catastro como un ente meramente tributario, fundamentalmente interesado en el cobro del impuesto de bienes inmuebles (IBI)... Y en estos momentos, el papel que juega su cartografía está cambiando enormemente en el momento en que se coordina con el Registro.
- Todo el proceso resulta en estos momentos largo y lento, a falta de poder automatizar procesos; por ello algunos justifican el no utilizarlo o desacreditarlo porque no se puede parar el ritmo del tráfico inmobiliario. Si es cierto que a veces resulta lento y engorroso, pero está en plena fase de encaje y adaptación; hay muchos organismos, colectivos, tecnologías, procesos, y aplicaciones implicados que, con la gran cantidad de cambios que se están sucediendo, van a buen ritmo, con mejoras continuas. Falta mejorar en rapidez, eficacia y concienciación social, pero cada vez estamos más cerca. Para hacer las cosas bien hay que ir despacio, asentando unas buenas bases.

## AGRADECIMIENTOS

Agradecemos la colaboración de la DGC, del COR-PM y del COIGT al aportarnos la información actualizada para completar este artículo, al igual que la revisión de diferentes apartados.

<sup>(24)</sup>III Plan de Acción de España 2017-2019 de la Alianza para el Gobierno Abierto. Compromiso 4.3. [http://transparencia.gob.es/transparencia/dam/jcr:74d66aee-760c-4962-983e-0b250fb583b8/2017\\_Junio\\_Spain\\_III\\_Plan\\_GA\\_OGP\\_vf.pdf](http://transparencia.gob.es/transparencia/dam/jcr:74d66aee-760c-4962-983e-0b250fb583b8/2017_Junio_Spain_III_Plan_GA_OGP_vf.pdf)

## BIBLIOGRAFÍA

- Alonso Peña, C., & Blanco Urzaiz, J. (2016). La función del Registro de la Propiedad y la función del Catastro. In *Agencia Española de Cooperación Internacional para el Desarrollo (AECID). Formación*. Cartagena de Indias, Colombia. Retrieved from <http://interconecta.aecid.es/programación-de-actividades/la-función-del-registro-de-la-propiedad-y-la-función-del-catastro>
- Blanco-Urzáiz, J. (2016a). La coordinación entre el Registro de la Propiedad y el Catastro Inmobiliario tras la Ley 13/2015 en España. In *II Reunión y Conferencia de la Red Interamericana de Catastro y Registro de la Propiedad*. Ciudad de Panamá. Retrieved from <http://reunionredcatastroregistro.anati.gob.pa/presentaciones>
- Blanco-Urzáiz, J. (2016b). Systems of interaction between Cadastre and Registry: Spanish system. In *UNECE WPLA workshop: State and market: Cadastres and Property Rights Registries. The need for smart interaction to better serve citizens and public administrations*. Madrid, Spain. Retrieved from <https://workshop-unece.registradores.org/programme/?lang=en>
- EuroGeographics. (2015). Increasing legal certainty and transparency in Spain. In *EuroGeographics Annual Review 2015* (p. 44). Retrieved from <http://www.eurogeographics.org/content/national-geographic-institute>
- Fandos Pons, P., & Alonso Peña, C. (2016). The Spanish Cadastre and Property Rights: a smart model of coordinated interaction. In *Common Vision Conference 2016. Migration to a smart world* (pp. 1–18). Amsterdam, Netherland. Retrieved from <http://www.cvc2016.nl/presentations>
- Mora-Navarro, G. (2013). *Diseño y desarrollo de un modelo de datos dinámico con software libre para la delimitación gráfica de las propiedades en España*. Universitat Politècnica de València. <https://doi.org/10.4995/Thesis/10251/29692>
- Velasco Martín-Vares, A. (2014). Spanish Cadastre: Collaborative maintenance and dissemination. In *Meeting of the Permanent Committee on Cadastre in the European Union*. Rome, Italy. Retrieved from <http://www.europcadastre.org/eng/events.html>
- Velasco Martín-Vares, A. (2016a). Política y resultados del catastro abierto español. In *II Reunión y Conferencia de la Red Interamericana de Catastro y Registro de la Propiedad*. Ciudad de Panamá. Retrieved from <http://reunionredcatastroregistro.anati.gob.pa/presentaciones>
- Velasco Martín-Vares, A. (2016b). The “back office” of the Spanish cadastre that makes possible the interaction with partners. In *Conference of PCC, EuroGeographics-Cadastre and Land Registry KEN and EULIS*. Bratislava, Slovakia. Retrieved from [http://www.europcadastre.org/eng/sk\\_presidency2016.html](http://www.europcadastre.org/eng/sk_presidency2016.html)
- Velasco Martín-Vares, A. (2017). Smart Successful Cadastral New Tools for Real Estate Registration: “all in 16 digits.” In *Joint PCC & EULIS Conference. The Current Technological Trends in Land Registration*. Vittoriosa, Malta. Retrieved from [http://www.europcadastre.org/eng/malta\\_presidency2017.html](http://www.europcadastre.org/eng/malta_presidency2017.html)
- Velasco Martín-Vares, A., Alonso Peña, C., Virgos, L., & Serrano, F. (2016). Inspire services of the Spanish Directorate General for Cadastre and its use to resolve an old problem of coordination between Spanish Cadastre and Land Registry. In *INSPIRE Conference 2016*. Barcelona, Spain.
- Este artículo fue presentado como ponencia en la Conferencia y reunión anual de la comisión 7 (Catastro) y 9 (Valoración) de la FIG (4-8 diciembre 2017; Cartagena de Indias, Colombia): <http://fig717.net/>

### Sobre los autores

#### Carmen Femenia-Ribera

Desde el año 1998, Profesora Titular de Catastro en la Escuela Técnica Superior de Ingeniería Geodésica, Cartográfica y Topográfica en la Universitat Politècnica de València (España). Ingeniero Técnico en Topografía y Doctor Ingeniero en Geodesia y Cartografía. Responsable de labores de docencia e investigación en temáticas de Catastro, Registro de la Propiedad, coordinación cartográfica, legislación territorial, deslindes, servidumbres, ... Participación en jornadas y congresos, publicación de libros y diversos artículos en revistas tanto técnicas como jurídicas relacionadas con Catastro, Registro y delimitación de la propiedad, fundamentalmente en España; en los dos últimos años sobre la Ley 13/2015. Miembro activo de las distintas comisiones nacionales del Colegio Oficial de Ingeniería Geomática y Topográfica, COIGT (España) relacionadas con temáticas catastrales y de propiedad. Representante del COIGT en la comisión 7 de la FIG. Administradora del blog “¿Cuánto mide mi parcela?. Sobre Catastro, Cartografía y Delimitación de la Propiedad” [<http://planosypropiedad.com>].

#### Gaspar Mora-Navarro

Ingeniero Técnico en Topografía y Doctor en Ingeniería en Geodesia y Cartografía. Profesor colaborador en la Universitat Politècnica de València desde el año 2001, especialista docente e investigador en temas relacionados con información geográfica, bases de datos geoespaciales, sistemas de información geográfica, diseño asistido por ordenador y programación. Desde el año 2005 colabora con la profesora Carmen Femenia publicando conjuntamente artículos científicos, del mismo modo que colabora como coordinador y profesor de cursos de postgrado.