

# Coordinación catastro-registro. Nuevas herramientas gráficas

REVISTA **MAPPING**  
Vol.30, 206, 12-22  
2022  
ISSN: 1131-9100

## *Cadastre-register Coordination New graphical tools*

Elisa Martín Ortega, Juan Francisco Martos Rodríguez, Juan Carlos Ojeda Manrique

### Resumen

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, estableció un sistema de coordinación entre el Catastro Inmobiliario y el Registro de la Propiedad, para que éste incorpore la descripción gráfica georreferenciada de las fincas registrales, utilizando como base la cartografía catastral. Con ello se persigue dar mayor seguridad a los datos de ubicación, delimitación y superficie de las fincas registrales que son objeto del tráfico jurídico.

Desde entonces han sido muchos los avances en relación con los protocolos de comunicación y el intercambio de información gráfica, donde se ha publicado durante el año 2020 una nueva resolución conjunta con registradores y otra en 2021 con notarios. Como consecuencia de estos últimos cambios normativos, se han desarrollado nuevas aplicaciones entre los actores participantes que fortalecen los principios, requisitos y objetivos que persigue la citada Ley.

El desarrollo de estas herramientas se fundamenta en ofrecer instrumentos sencillos y accesibles para todos los actores principales, al usuario en general, técnicos y fedatarios públicos (registradores y notarios) con el objeto de generar un entorno donde se comparta la misma información, se emplee un vocabulario común y se intercambie documentación estandarizada que facilite el trámite jurídico

y la comunicación operativa entre los distintos actores.

### Abstract

*Law 13/2015 reformed the mortgage law and the revised text of the real estate cadastre law.*

*This law, established a coordination between Cadastre and Land Registry, to incorporate the geo-referenced graphic description of registered properties, using the cadastral cartography as a basis. These actions are intended to give greater security to the data on the location, delimitation and surface area of the registered properties that are the object of legal transactions.*

*Since 2015, there have been numerous developments in graphic information exchange protocols. However, in recent months, a resolution has been published with notaries and property registrars, which have allowed the development of news applications for the exchange of graphic and alphanumeric information.*

*The aim is to develop easy tools that allow all actors involved in real estate traffic to use a common vocabulary and standardised documentation, which improves communication between them.*

Palabras clave: **Coordinación, IVGA, herramientas, información, comunicación**

Keywords: **Coordination, IVGA, tools, information, communication**

*Elisa Martín Ortega. Jefa de Servicio de Gestión e Informática.  
Dirección General del Catastro  
[elisa.martin@catastro.hacienda.gob.es](mailto:elisa.martin@catastro.hacienda.gob.es)  
Juan Francisco Martos Rodríguez. Técnico de Inspección. Dirección  
General del Catastro  
[juan.martos@catastro.hacienda.gob.es](mailto:juan.martos@catastro.hacienda.gob.es)*

*Juan Carlos Ojeda Manrique. Jefe de Área de Programas. Dirección  
General del Catastro  
[jcarlos.ojeda@catastro.hacienda.gob.es](mailto:jcarlos.ojeda@catastro.hacienda.gob.es)*

*Recepción 16/11/2021  
Aprobación 20/12/2021*

## 1. INTRODUCCIÓN

La colaboración entre la Dirección General del Catastro y Notarios y Registradores no es nueva. Ya en la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, se establecía una serie de cuestiones para la coordinación entre estas instituciones. Estas primeras medidas fueron la incorporación de la referencia catastral en todo documento público que hiciera referencia a alteraciones de bienes inmuebles, la certificación catastral descriptiva y gráfica (CCDyG), como documento obligatorio para inscripciones de fincas y excesos de cabida y finalmente la remisión por los fedatarios al Catastro, de cualquier alteración catastral que conozcan en el ejercicio de sus competencias.

En el año 1999 se introdujo la remisión mensual de alteraciones de titularidad y el resto de negocios susceptibles de ocasionar modificación catastral, sin tener en cuenta la información gráfica.

La Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible, amplía los supuestos en los que es obligatoria la remisión de la certificación catastral descriptiva y gráfica y fija nuevos supuestos de comunicación que aún no se habían llevado a la práctica.

El año 2015 se produce un gran avance con la publicación 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, que pretende conseguir la coordinación entre Catastro y Registro, con el objeto de evitar duplicidades, aprovechar el nuevo escenario tecnológico para el intercambio de información, facilitar la inscripción de la representación gráfica a los instrumentos registrales, dotar de una mayor seguridad jurídica al tráfico inmobiliario, y finalmente, descargar al ciudadano de procedimientos administrativos.

Disponer de una base gráfica común que sea utilizada por el Registro implica una delimitación de la finca registral a partir de coordenadas en el sistema geodésico oficial de referencia, conceptos de exactitud métrica y relaciones topológicas entre parcelas.

El proceso de coordinación se caracteriza por incorporar al Registro los datos descriptivos físicos a partir de la cartografía catastral, establecer la correspondencia entre la referencia catastral y el código Registral Único (CRU), para que de esta manera la información gráfica del registro coincida con la base de datos catastral.

El ciudadano podrá solicitar voluntariamente la incorporación de la información gráfica al Registro de la Propiedad en cualquier momento, sin necesidad de

esperar a una nueva inscripción, no obstante, en el caso de operaciones que supongan una reordenación de terrenos, así como la inmatriculación de fincas, será obligatoria la incorporación de la representación gráfica alternativa (RGA).

La representación gráfica a incorporar será la cartografía catastral, a través de la Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica, salvo cuando se trate de discrepancias o reordenaciones del territorio, en las que se permitirá presentar una representación gráfica alternativa, que será chequeada previamente por el Catastro.

El pronunciamiento de la coordinación recae sobre el Registrador, que deberá comunicarlo al catastro indicando la relación existente entre la finca registral y la parcela catastral a través del código registral único y la referencia catastral. Alcanzada la coordinación, la finca registral tendrá una ubicación o delimitación precisa mediante coordenadas oficiales, una superficie y una descripción literal en el folio real que coincidirá con la representación catastral.

Como complemento a esta ley, se publicaron en octubre de 2015 dos resoluciones complementarias, que regulan los requisitos técnicos y el intercambio de información entre el Catastro y los Fedatarios:

- Resolución de 29 de octubre de 2015, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad.
- 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.

En la actualidad ya han pasado más de 6 años desde la publicación de la Ley 13/2015 y de las resoluciones complementarias, y al analizar lo ocurrido en estos últimos años se ha observado que existe un margen de mejora en las comunicaciones, habiendo casos que no estaban previstos.

A raíz de estos análisis, se forman un par de grupos de trabajo, uno del Catastro con registradores de la propiedad y otro con notarios, con el objeto de resolver los obstáculos que dificultan el suministro recíproco y solventar problemas en la incorporación de representaciones gráficas.

Fruto de este trabajo surgen dos resoluciones.

- Resolución de 7 de octubre de 2020, de la Subsecre-

taría, por la que se publica la Resolución conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro, por la que se aprueban especificaciones técnicas complementarias para la representación gráfica de las fincas sobre la cartografía catastral y otros requisitos para el intercambio de información entre el Catastro y el Registro de la Propiedad.

- 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.

Estas resoluciones son eminentemente técnicas ya que tratan temas de comunicación e información gráfica y refuerzan algunos elementos como la utilización de:

- La Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica, como elementos para incorporar la información gráfica en el folio registral.
- Informe de Validación Gráfica positivo, como elemento indispensable para poder incorporar cartografía en el caso que no coincida con la catastral, en los supuestos asociados a la presentación de representaciones gráficas alternativas.
- Comunicaciones e intercambios electrónicos

Las nuevas resoluciones definen nuevos aspectos como la precoordinación como paso previo a la coordinación, la rectificación de la cartografía catastral y la incorporación de la representación gráfica a los documentos notariales.

Otro aspecto novedoso es que introduce conceptos como el margen de tolerancia y la identidad gráfica como un instrumento para poder comparar representaciones gráficas con diferentes precisiones y sobre todo, la mejora de la exactitud métrica de la cartografía como un derecho del ciudadano.

También corrige errores como la posibilidad de anulación o rectificación de una finca coordinada y define que la coordinación desde un punto de vista catastral se realiza a nivel de parcela y no de inmueble.

Las resoluciones establecen reglas claras y precisas en cuanto a:

- La modificación física de parcelas catastrales con o sin colindantes afectados.
- La existencia de giros y desplazamientos de la cartografía catastral
- Los ajustes de la cartografía catastral a nivel de municipio.

Finalmente, prevén nuevas herramientas, productos y servicios, para que tanto fedatarios, técnicos y ciudadanos, puedan tener un fácil acceso a la cartografía catastral, así como para su modificación o corrección.

## 2. PRODUCTOS EN LA COORDINACIÓN CATASTRO-REGISTRO

La anteriormente mencionada 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, amplía los supuestos obligatorios en los que la inscripción de la descripción de las fincas en el Registro de la Propiedad venga acompañada de la representación gráfica georreferenciada de la parcela, con el objetivo de poder identificar de forma unívoca sobre plano la situación, forma y superficie de la finca registral. La ley establece que:

*«Para la incorporación de la representación gráfica de la finca al folio real, deberá aportarse junto con el título inscribible la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, salvo que se trate de uno de los supuestos en los que la ley admite otra representación gráfica georreferenciada alternativa.*

*En todo caso, la representación gráfica alternativa habrá de respetar la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulte de la cartografía catastral».*

La coordinación se llevará a cabo, exclusivamente, mediante la certificación descriptiva y gráfica tanto para el caso de conformidad con la información obrante en catastro como para los casos incluidos en los supuestos obligatorios establecidos. Para éste segundo caso se debe generar un Informe de Validación Gráfica Alternativa (IVGA) que permitirá la materialización de la nueva certificación descriptiva y gráfica.

Ambos documentos, el certificado descriptivo y gráfico y el Informe de Validación Gráfica Alternativa, van asociados con su correspondiente Código Seguro de Verificación (CSV). El Código Seguro de Verificación garantiza, mediante el cotejo en la Sede electrónica de la Dirección General del Catastro, la integridad y autenticidad de los documentos electrónicos del citado centro directivo. Dicho código, regulado por la Orden HAP/12002/2012, se visualiza en el margen derecho de todas las páginas de los documentos electrónicos emitidos por la Dirección General del Catastro. Además, permite la recuperación de la información asociada a los mismos como el PDF del IVGA o los ficheros XML asociados a los propios informes.

## 2.1. Certificado descriptivo y gráfico

La obtención directa de este certificado será el documento empleado en los supuestos en los que no exista discrepancia con la información obrante en catastro.

Se establece este documento como el medio por el cual los Registros, una vez comprobada la correspondencia, solicitan la coordinación de la finca registral con la parcela catastral. Una vez alcanzada esta coordinación, las certificaciones emitidas para la parcela coordinada mostrarán publicidad de este hecho.

Desde la Sede Electrónica tanto los titulares, como los notarios y registradores, entre otros agentes colaboradores, pueden consultar y descargar certificaciones descriptivas y gráficas de las parcelas.

Este certificado ofrece la siguiente información:

- Datos descriptivos del inmueble: localización, clase, uso, valor catastral, información de titularidad, y otros datos descriptivos en función de si la parcela catastral es de naturaleza rústica o urbana.
- Croquis de la parcela catastral y su superficie.
- Estado de coordinación.
- La relación de todas las parcelas colindantes, incluyendo la referencia catastral, localización, titularidad y si se encuentra coordinada con el Registro de la Propiedad.

El certificado muestra los datos del solicitante, la fecha de emisión y la finalidad declarada por la que fue solicitado, adjuntando tres documentos útiles para su tratamiento por sistemas de información:

- Un archivo en formato XML con los datos contenido en el certificado.
- Un archivo en formato GML con las coordenadas georreferenciadas de la parcela objeto del certificado.
- Un archivo en formato PDF con las coordenadas georreferenciadas de la parcela objeto del certificado.

Este certificado es el medio también por el cual los Registros solicitan, una vez comprobada la información, la coordinación de la finca registral con la parcela catastral. Una vez alcanzada esta coordinación, las certificaciones catastrales emitidas para la parcela coordinada mostrarán publicidad de este hecho, identificando el código registral único de la finca registral con la que queda coordinada la parcela, el registro que solicito la coordinación, la fecha y el estado de coordinación, que será parcela coordinada o inmueble sobre parcela coordinada en el caso de tratarse de inmuebles sobre divisiones horizontales.

Además, si la parcela ha sido objeto de alteración física posterior a la fecha de coordinación, se indica tal circunstancia.

Ejemplo de Certificación Descriptiva y Gráfica de una parcela coordinada (figura 1)

En la segunda página del certificado se muestra la información relativa a las parcelas colindantes (figura 2).

La información del estado de coordinación de la parcela queda presentada visualmente en el archivo XML adjunto (figura 3).

El archivo XML también aporta información del estado de coordinación de las parcelas colindantes (figura 4)

## 2.2. Informe de Validación Gráfica Alternativa frente a parcelario catastral

Este documento es el medio necesario para comunicar las alteraciones físicas del parcelario catastral, siendo necesario generarlo para los supuestos que impliquen una reordenación de los terrenos del parcelario obrante en catastro o subsanaciones de discrepancias.

El Informe de Validación Gráfica frente a Parcelario Catastral, también conocido como Informe de Validación Gráfica Alternativa (IVGA), nace con el objetivo de facilitar la obligación de comunicación de las alteraciones del parcelario catastral, que se engloban dentro de dos grupos:

- Declaración. Segregación, división, agregación y agrupación.

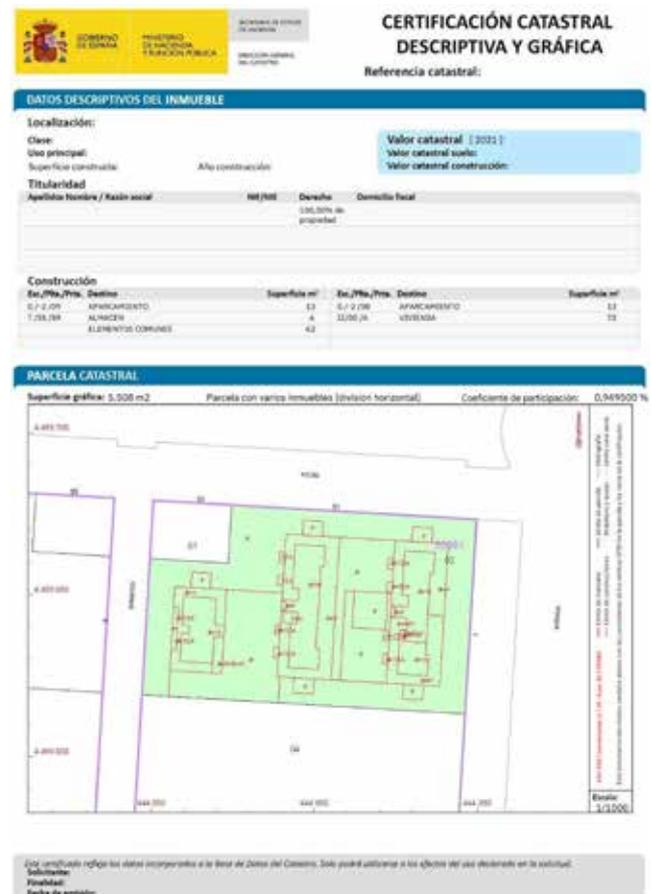


Figura 1. Página principal de la Certificación Descriptiva y Gráfica



Figura 2. Información relativa a las parcelas colindantes



Figura 3. Estado de coordinación indicada en el archivo XML



Figura 4. Etiquetas del estado de coordinación de las parcelas colindantes

- Subsanción de discrepancias. Cuando se pone de manifiesto la falta de concordancia entre la descripción gráfica catastral del bien inmueble y la realidad y no se esté dentro de alguno de los supuestos de la declaración.

El Informe de Validación Gráfica Alternativa ofrece la siguiente información (figura 5):

- Valida si el resultado encaja en la cartografía catastral, siendo el resultado: positivo, positivo con afectación de dominio público o negativo.
- El tipo de operación realizada.
- La representación de la nueva parcelación.
- La representación de la cartografía catastral inicial.
- Una representación gráfica de la superposición de la nueva parcelación con la cartografía catastral. En un informe positivo se muestra todo la superficie como coincidente, pero si se trata de un informe con resultado negativo, se diferencia de la superficie coincidente, aquella superficie de la parcela cata-

tral fuera de la representación gráfica aportada, y/o la superficie de la representación gráfica aportada fuera de la parcela catastral.

- La identificación de las referencias catastrales de las parcelas afectadas, distinguiendo, si estas quedan afectadas total o parcialmente.
- En el caso de resultar un informe positivo, además se ofrece la enumeración de las parcelas resultantes con la identificación de sus linderos locales y externos.
- Además, se adjunta un archivo XML con los datos contenido en el informe referente a las parcelas aportadas y afectadas (figura 6)

Tal y como se indica en la Resolución de 7 de octubre de 2020, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro, para poder llegar al estado de coordinación, es necesario que el Informe de validación Gráfica Alternativa (IVGA) sea positivo. El IVGA positivo culminará, en su caso, en la nueva en la nueva Representación Gráfica Catastral (RGA) que permitirá la obtención del Certificado Descriptivo y Gráfico asociado.

### 3. HERRAMIENTAS EN LA COORDINACIÓN CATASTRO-REGISTRO

Uno de los objetivos de la Dirección General del Catastro consiste en facilitar el acceso a herramientas que permitan interactuar con la información catastral, como las siguientes:

- Editor parcelario. Más enfocado al público en general.
- Aporte de fichero GML. Más dirigido a técnicos.
- Identidad gráfica que en breve se encontrará disponible en la Sede Electrónica del Catastro. Aún está en fase de desarrollo. Perfil de usuario sin definir.

Estas herramientas permiten, para los casos del editor y del aporte del fichero GML, la generación de la correspondiente Representación Gráfica Alternativa (RGA) que se materializará mediante el IVGA asociado.

La herramienta de identidad gráfica generará un informe, que permitirá chequear si la RGA aportada y el actual parcelario catastral se pueden considerar equivalentes.

Para todos los casos, la emisión del correspondien-



Figura 5. Ejemplo de Informe de Validación Gráfica Alternativa (IVGA)

te informe (producto) no supone modificación directa alguna de la base de datos catastral, es decir, los informes, en ningún caso validan que las operaciones jurídicas que dan lugar a la nueva configuración de las parcelas se ajusten a la legalidad vigente o dispongan de las autorizaciones necesarias de la administración o autoridad pública correspondiente.

### 3.1. Editor gráfico parcelario

El editor gráfico parcelario permite elaborar nuevas parcelaciones y subsanaciones tomando como base la cartografía catastral, siempre y cuando no se invada el dominio público en zona urbana (excepción sólo ejecutable con el aporte del fichero GML).

Esta herramienta permite, entre otras posibilidades, la sencilla ejecución de las siguientes acciones:

- Realizar uniones de varias parcelas.
- Hacer particiones de una parcela en varias sin necesidad de trazar linderos, indicando el número de parcelas resultantes y el lindero que se usa para la partición.

- Hacer particiones de una parcela mediante el trazado de linderos, para lo cual se proporcionan herramientas de medición de ángulos y distancias para la digitalización de puntos y trazado de líneas.
- Realizar reparcelaciones y subsanaciones basándose en uniones y divisiones del parcelario existente.
- Calificar el tipo de unión (agregaciones o agrupaciones) o partición (segregaciones o divisiones).

El resultado obtenido con el manejo del editor parcelario será:

- Un fichero en formato GML con las modificaciones realizadas.
- El correspondiente Informe de Validación Gráfica Alternativa (IVGA).

El acceso a esta herramienta es a través del enlace «<https://www1.sedecatastro.gob.es/Cartografia/mapa.aspx?buscar=S>»

y requiere de la ejecución de los siguientes pasos

```

</rc>
</lrc>
<parcelasGml>UEsDBBQAAAAIAJyCH1F7yAwGQYAAEAAATAAAATnVid=9QYX3jE
</datosGeo>
<tipoOperacion>6</tipoOperacion>
</bentrada>
<bresultado>
<resultado>1</resultado>
<csv>
<parcelasResult>
<parcelaResult>
<identificador>
<idLocal>PARCELA_1_1</idLocal>
<namespace>ES.LOCAL.CP</namespace>
</identificador>
<superficie>248115</superficie>
<linderosLocales>
<idLocal>PARCELA_1_2</idLocal>
</linderosLocales>
<linderosCatastro>
</rc>
    
```

Figura 6. Archivo XML adjunto en el informe IVG. Etiqueta que incluye el GML de la representación aportada



Figura 7.1. Búsqueda de parcela



Figura 7.2. Visualización de parcela (tras pulsar sobre cartografía).



Figura 7.3. Selección de parcelas y acceso a editor.



Figura 7.4. Proceso de edición.

Figura 7. Acceso al editor parcelario de la Sede Electrónica del Catastro (SEC)



Figura 8. Elección de forma de validación

(figura 7): búsqueda de parcela, visualización de la parcela (tras pulsar sobre cartografía), selección de parcelas y acceso al editor y proceso de edición.

El editor, por tanto, permite modificar la base gráfica para obtener la representación gráfica alternativa precisa y ajustada a las especificaciones técnicas de la cartografía catastral, ya sean para la presentación de una declaración o de una subsanación de discrepancias.

El editor gráfico permite la ejecución directa de cuantos pasos de división, agrupación, agregación, segregación y de modificación de linderos deseemos hasta obtener la situación parcelaria final deseada.

Una vez realizada la nueva configuración obtendremos el fichero GML ajustado a nuestra pretensión y el correspondiente IVGA de forma autenticada o sin autenticar (figura 8).

Para poder generar el IVGA en formato «autenticado», es necesario disponer de certificado electrónico, permitiendo de una forma automática incorporar de los datos del solicitante y del trabajo profesional tales como titulación del técnico, escala y precisión del trabajo, posibles desplazamientos y/o giros identificados entre otros.

En el caso que opte por la opción de «Sin autenticar», no es necesario disponer de certificado electrónico, no pudiéndose incorporar los datos del solicitante y del trabajo profesional.

### 3.2. Incorporación de fichero GML

El Sede Electrónica del Catastro pone a disposición de los todos los usuarios, pero con un enfoque con mayor profundidad técnica que el editor, un servicio de validación a partir de una representación gráfica aportada en formato GML (Geographical Markup Language) que comprueba si dicho parcelario aportado respeta la delimitación que consta en la cartografía catastral.

Mediante esta opción, el usuario debe configurar por sí mismo, la RGA que se ajuste a sus pretensiones y validarlo frente al parcelario del catastro. Además, es el único camino disponible en el caso de que se esté afectando, invadiendo el dominio público en zona urbana.

El usuario, por tanto, ha de generar mediante herramientas y software de tipo SIG y CAD el/los ficheros GML y posteriormente realizar la validación de los mismos a

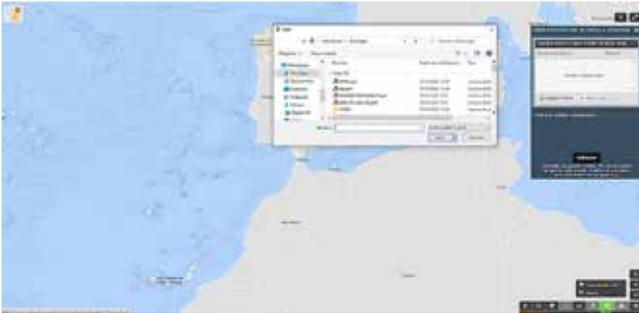


Figura 9. Agregación de archivo GML



Figura 10. Carga y verificación de ficheros



Figura 11. Validación de archivo

través del siguiente enlace de la Sede Electrónica del Catastro: «<https://www1.sedecatastro.gob.es/Cartografia/mapa.aspx?IVGActivo=5>»

Un vez se ha accedido, se podrá «arrastrar» directamente el/los ficheros GML o acceder a ellos mediante la opción de «agregar ficheros». Para ambos casos, una vez seleccionados los ficheros, pulsaremos sobre «iniciar carga» y posteriormente sobre «validación» de forma autenticada o sin autenticar de igual forma que para la herramienta del editor gráfico parcelario (figs. 9, 10 y 11).

### 3.3. Identidad gráfica de parcela

La coordinación Catastro-Registro posee una gran componente dinámica con la finalidad de ir mejorándola en sus diversas facetas. Se persigue de forma constante avanzar en los desarrollos y mejoras que incorporen las resoluciones de 2020 y 2021 con la intención de mejorar los productos y servicios asociados a la coordinación Catastro-Registro. En este

sentido, se indican los siguientes elementos en las resoluciones:

«Las representaciones gráficas georreferenciadas alternativas (RGGA), correspondientes a la cartografía elaborada por técnicos, normalmente se realizan con instrumentación y metodologías de mayor precisión que las utilizadas en la cartografía catastral, lo que supone que las escalas a las que se representan son diferentes.

Para poder comparar estas representaciones gráficas, es necesario definir unos parámetros, en función de la escala o precisión de captura de la información catastral, que permitan definir cuando una RGGA y la cartografía catastral son equivalentes o similares».

Se hace referencia directa a un parámetro que permita indicar cuándo una Representación Gráfica Alternativa (RGA) y la cartografía catastral son equivalentes o similares y qué hacer cuando esta situación de equivalencia se produzca, de tal forma que, se habilitará la posibilidad de que el propietario pueda elegir fundamentadamente entre la representación catastral o la mejora de su exactitud métrica a través de una representación gráfica alternativa. Además, el registrador podrá disponer de un criterio objetivo para decidir si inscribe o no una determinada representación gráfica catastral.

Para verificar esta equivalencia se establece el denominado «**Margen de tolerancia**», definido por un *buffer* de forma que:

- La línea exterior que delimita el perímetro de la geometría de la RGGA debe estar comprendida, en el caso de cartografía urbana, dentro de la zona delimitada entre un borde exterior, situado a una distancia de +0,50 metros y un borde interior, situado a una distancia de -0,50 metros, trazados ambos a partir de la línea que delimita el perímetro de la representación geométrica de la parcela catastral. En el caso de cartografía rústica, la distancia para delimitar el borde exterior será de +2,00 metros, mientras que para el borde interior será de -2,00 metros, medidos a partir de la citada línea.
- Adicionalmente, se verifica que la diferencia de superficie entre la RGGA y la cartografía catastral no exceda del 5 % de la superficie catastral.

La herramienta de **identidad gráfica de parcela**, que será accesible desde la Sede Electrónica de la Dirección General de Catastro, ayuda a determinar si una RGA, cumple los criterios anteriormente descritos, y por tanto, el criterio de identidad gráfica.

El Certificado de Identidad Gráfica de parcela catastral, es el medio por el que la Dirección General de Catastro acredita que la diferencia entre el contorno y



Figura 12. Carga y visualización de archivo

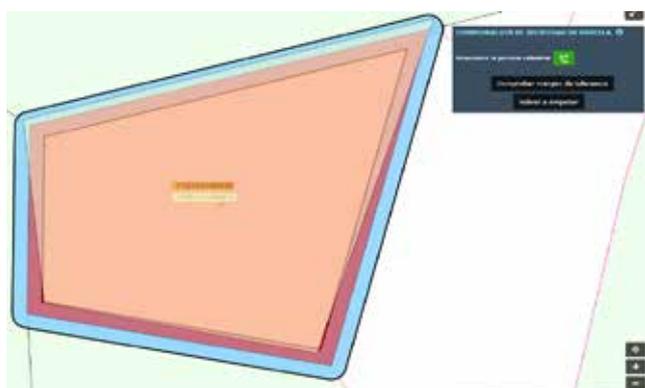


Figura 13. Identificación de parcela

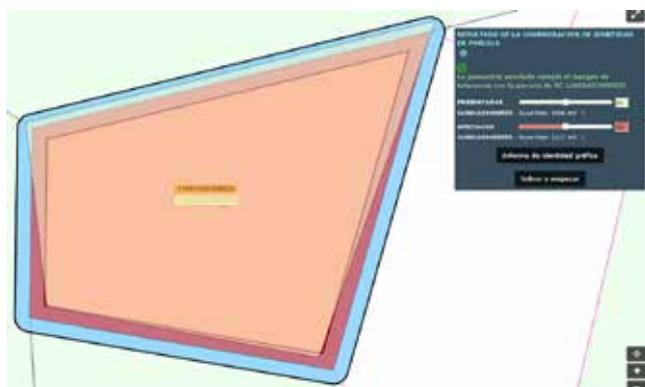


Figura 14. Validación de parcela

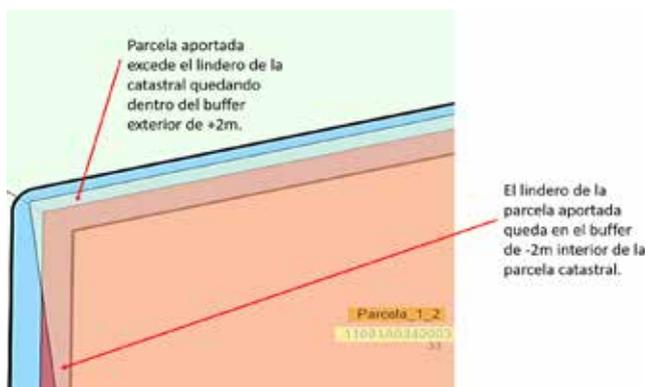


Figura 15. Validación de parcela

superficie de la representación gráfica alternativa, incorporada a la herramienta a partir de su fichero GML, y la representación de la parcela catastral afectada, se encuentra dentro de los márgenes de tolerancia, y por tanto puede determinarse que estas dos representaciones cumplen el criterio de **identidad gráfica**.

En consecuencia, con lo indicado anteriormente, solo será posible obtener un certificado de identidad gráfica de parcela entre una representación gráfica alternativa y una única parcela catastral. No podrá obtenerse un certificado de identidad gráfica entre una representación gráfica alternativa y un conjunto de más de una parcela.

En todo caso, y aunque no se permite obtener el certificado de identidad respecto a un conjunto de parcelas catastrales, la herramienta ofrecida a través de la SEDE, sí que permitirá la comprobación del contorno de un GML incorporado frente a varias parcelas catastrales, aunque en este caso, solo será posible la mera observación de los límites de los contornos de ambas con ayuda de los selectores y gradientes de transparencia y color.

A continuación, se muestran un ejemplo de uso de esta herramienta.

La carga y visualización del fichero GML con la nueva Representación Gráfica Catastral (RGA) se realizará de igual forma que para la validación estándar del fichero GML anteriormente indicado. La carga del fichero permitirá la visualización de la situación (figura 12).

Con objeto de asegurar sobre cuál parcela catastral quiere realizarse la comprobación de identidad gráfica, se solicita al usuario que la identifique sobre el visor (figura 13).

Una vez seleccionada, pulsando sobre ella, se realiza de forma inmediata la validación (figura 14).

Al tratarse en este caso de una parcela rústica, el margen se establece por un área cuyo borde exterior está a +2,00 metros, y el borde interior será de -2,00 metros, ambos medidos a partir de la línea que delimita el perímetro de la de la representación geométrica de la parcela catastral. Adicionalmente, se comprueba que la diferencia de superficie entre la RGA y la cartografía catastral no excede del 5 % de la superficie catastral.

El grado de transparencia de cada elemento, permite observar de forma superpuesta, tanto por la parte interior, como exterior de la parcela catastral, el *buffer* o área que se establece como el margen de tolerancia (figura 15).

Ajustando los selectores de color, se puede observar con mayor claridad los límites de la parcela afectada y de la representación gráfica alternativa aportada (figuras 16, 17).

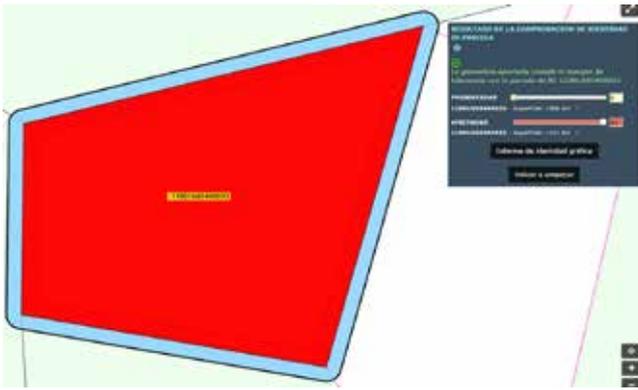


Figura 16. Visualización de parcela afectada

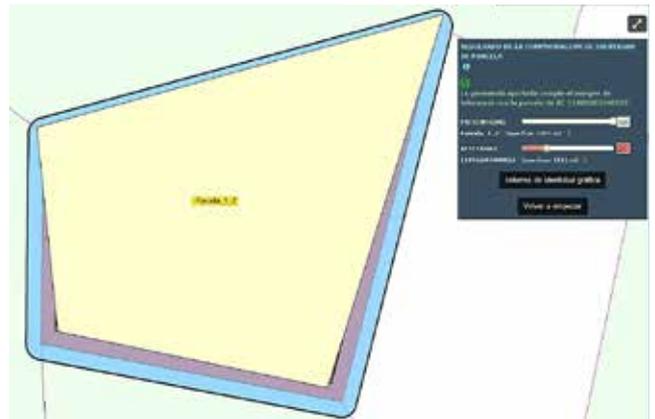


Figura 18. Visualización de linderos

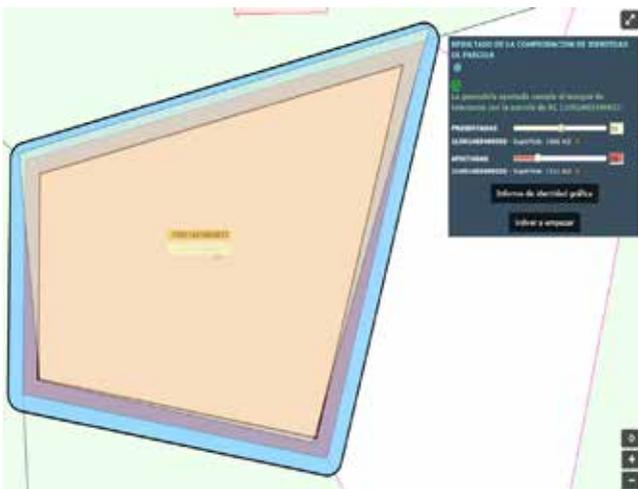


Figura 17. Visualización de parcela presentada y afectada



Figura 19. Informe de Identidad Gráfica

Incrementando la saturación en el selector amarillo de la parcela aportada, puede observarse que esta queda, en todos sus linderos, dentro del margen interior o exterior alrededor de la catastral (figura 18).

En caso de que esta comprobación de la identidad gráfica sea positiva, como en este ejemplo, se permitirá la descarga del certificado a través del botón Informe de Identidad gráfica.

Con el **Informe de Identidad Gráfica**, la Dirección General de Catastro (DGC) acredita que la parcela aportada por el usuario a través del fichero GML está dentro de los márgenes de tolerancia definidos en las Resoluciones, con respecto a las coordenadas que, para la parcela seleccionada por el propio usuario sobre el visor cartográfico, constan en la base de datos catastral de la DGC. Además, para facilitar su identificación por el usuario se indica cuál es la localización catastral de dicha referencia catastral.

Este informe solo puede obtenerse si ambas representaciones se encuentran dentro de margen, por lo que, en caso de poder obtenerse, se concluye que se cumple la identidad gráfica con indicación expresa de cuál ha sido el margen aplicado en función de si la

parcela es rústica o urbana.

Este informe incorpora adjuntos dos ficheros GML, el correspondiente a la representación gráfica alternativa y el de la parcela catastral.

El informe presenta en su lateral izquierdo una leyenda de colores que ayuda a interpretar el croquis a escala de la parcela catastral y el margen de tolerancia (figura 19).

En el caso de que la parcela aportada quede fuera del margen de tolerancia, se informará al respecto y se ofrecerá un selector que permita visualizar más fácilmente las discrepancias. No se ofrecerá en todo caso la posibilidad de descarga del informe al no ser el resultado positivo.

## 4. CONCLUSIONES

El proceso de coordinación entre el Catastro y Registro:  
- Permite la mejorar la seguridad jurídica y eficiencia

en el tráfico inmobiliario.

- Simplifica trámites a los ciudadanos.
- Evita información duplicada en administraciones que actúan en el mismo ámbito.
- Mejora las comunicaciones y mejora los tiempos de respuesta entre ambas instituciones.
- Involucra al resto de agentes que actúan sobre el territorio, como pueden ser administraciones locales, técnicos, empresas y gestores.
- Facilita el acceso a la información y aporta más información a los fedatarios públicos.
- Se minimizan los errores en las comunicaciones realizando validaciones previas.
- Se aprovechan los nuevos escenarios tecnológicos.

## REFERENCIAS

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.

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.

Resolución de 29 de octubre de 2015, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad.

Resolución de 7 de octubre de 2020, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro, por la que se aprueban especificaciones técnicas complementarias para la representación gráfica de las fincas sobre la cartografía catastral y otros requisitos para el intercambio de información entre el Catastro y el Registro de la Propiedad.

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.

## Sobre los autores

### **Elisa Martín Ortega**

*Ingeniería en Informática por la Universidad Carlos III de Madrid, Master en Dirección de Sistemas de Información y Comunicación, y en Seguridad Informática. Jefe de Área en la Sede Electrónica de Catastro. Pertenece al Cuerpo Superior de Sistemas y Tecnologías de la Información del AGE.*

*Con 10 años de experiencia en el sector privado, continúa su labor profesional en el sector público, primero en la Entidad Pública Empresarial RED. ES, a continuación en el Centro para el Desarrollo Tecnológico Industrial y actualmente en el área de la Sede Electrónica y de Sistemas de intercambio de información con fedatarios en la Dirección General de Catastro.*

### **Juan Francisco Martos Rodríguez**

*Graduado en Ingeniería Geomática y Topografía, técnico de Inspección en la Dirección General del Catastro y perteneciente al Cuerpo de Ingenieros Técnicos en Topografía.*

*Más de 10 años de experiencia en el sector privado como jefe de departamento de topografía en obras de ingeniería civil de gran envergadura.*

*Tres años de antigüedad en la administración pública desarrollados en ámbitos y proyectos directamente relacionados con la información geográfica, colaboración en las distintas herramientas y asistentes vinculados a la coordinación y participación en el proyecto internacional de hermanamiento de la FIIAPP, fortalecimiento de la capacidad de gestión e interoperabilidad de datos geoespaciales de la Agencia Nacional de Catastro (NCA).*

### **Juan Carlos Ojeda Manrique**

*Dr. Ingeniero en Geodesia y Cartografía, Jefe de Área de Programas en la Dirección General del Catastro y perteneciente al Cuerpo de Ingenieros Geógrafos.*

*Con una experiencia de más de 27 años en la Administración Pública, ha participado en numerosos proyectos relacionados con la información geoespacial. Durante los últimos años ha colaborado en grupos de trabajo con fedatarios públicos para la coordinación e intercambio de información y la publicación de nuevas resoluciones con fedatarios públicos.*