

LECCIONES APRENDIDAS TRAS UNA DÉCADA DE COORDINACIÓN CATASTRO-REGISTRO EN ESPAÑA

En el sistema de administración del territorio en España coexisten el Catastro, como base gráfica de los bienes inmuebles del país, que nació con el fin fiscal del cobro del impuesto sobre estos bienes; y por otro lado el Registro de la Propiedad como un registro de derechos. Instituciones separadas con funciones y fines claramente distintos, pero condenadas a entenderse ya que trabajan sobre un mismo territorio; por ello la necesidad de coordinación entre ellas es indiscutible. Dicha coordinación ya se plantea desde hace más de un siglo, pero no ha sido hasta en estas últimas décadas cuando empezó a hacerse efectiva realmente, con unos inicios en la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social que señalaban a la referencia catastral como nexo de unión entre el Catastro y los documentos notariales y registrales. Y posteriormente con la Ley de 2015 de coordinación gráfica entre Catastro y Registro llamada 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.

Ya han pasado diez años de la tan anhelada Ley de coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad en España y en este monográfico especial queremos celebrarlo. La Ley entró en vigor el 1 de noviembre de 2015. Por ello, tras estos 10 años, en el número 2020 de la Revista Mapping hacemos un recopilatorio de artículos directamente relacionados con este periodo, de la mano de sus directos protagonistas.

En este monográfico se presentan diez artículos divulgativos en español sobre la experiencia vivida y las lecciones aprendidas desde el punto de vista del Catastro, el Registro, el Notariado y el Técnico; ordenados por este orden y desde la experiencia más antigua hasta la más actual, incluso con experiencias anteriores a la propia ley que ayudan a entender sus inicios y cómo se gestó. Todos los autores tienen dilatada experiencia sobre la temática de la que hablan, y

han ocupado algún puesto de decisión a lo largo de la historia de la ley; algunos de ellos siguen en los mismos puestos, otros han cambiado y otros ya jubilados. Como inicio, siguiendo esta editorial se ha invitado a participar a los distintos directores actuales de las instituciones de la Dirección General del Catastro (DGC), el Colegio Oficial de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España (CORPME), el Consejo General del Notariado (CGN) y el Colegio de Ingenieros en Geomática y Topografía (COIGT) con un breve escrito; ellos son: D. Fernando de Aragón, Dña María Emilia Adán, Dña. Concepción Barrio y D. Andrés Diez. Agradecemos a todos ellos su implicación y predisposición a escribir un artículo en este número cuando los invité a participar.

Además de la editorial con cinco autores hay un total de once autores y coautores de los artículos y son los siguientes, según orden de aparición: Pablo Puyal, Carlos Alonso, Juan Carlos Ojeda y Fernando Serrano (de Catastro); Gabriel Gragera, Pedro Fandos, Rocío Perteguer y Luis Benavides (de Registro); Carlos Marín y Carmen Rodríguez (de Notariado); y Carmen Femenia (como Técnico).

Los artículos presentados son los siguientes:

- **El proceso de aprobación y puesta en marcha de la Ley 13/2015, de 24 de junio.** Por Pablo Puyal Sanz
- **La tecnología como catalizador: Arquitectura técnica del ecosistema Catastro-Registro.** Por Carlos Alonso Peña
- **Evolución de la Ley 13/2015 en su décimo aniversario.** Por Juan Carlos Ojeda Manrique y Fernando Serrano Martínez
- **Inicios de un sistema.** Por Gabriel Gragera Ibañez
- **La base gráfica registral en el primer decenio de la entrada en vigor de la Ley 13/2015.** Por Pedro Fandos Pons
- **Ley 13/2015: El día que el legislador llevó la calificación y el control de la legalidad del registrador a la realidad gráfica de las parcelas.** Por Rocío Perteguer Prieto

- **La coordinación Catastro-Registro en España: Oportunidades de mejora.** Por Luis Benavides Parra
- **La coordinación de la descripción de los terrenos, en las escrituras, en el Registro de la Propiedad y en el Catastro.** Por Carlos Marín Calero
- **Coordinación Catastro-Registro: Perspectiva Notarial tras diez años de la Ley 13/2015. Aciertos, límites y propuestas.** Por Carmen Rodríguez Pérez
- **La Ley que revolucionó a los Técnicos.** Por Carmen Femenia Ribera

Espero que estos artículos sirvan para ver desde distintos puntos de vista la Ley, lo que hemos aprendido y los retos a los que nos hemos enfrentado y que aún quedan. Que ello pueda servir para reflexionar sobre lo que hemos hecho bien y sobre lo que aún podemos mejorar, y del mismo modo sirva como lecciones aprendidas para otros países que empiezan con el reto de la coordinación. Cualquier aportación, sugerencia o comentario se puede hacer llegar a nuestras redes sociales o a nuestro correo que será bienvenido. Email CCASAT UPV: ccasat@upv.es.

Carmen Femenia Ribera

*Grupo Coordinación Cartográfica en el Sistema de Administración del Territorio (CCASAT)
Universitat Politècnica de València (UPV), España*



DIEZ AÑOS DE LA LEY 13/2015: UNA DÉCADA DE AVANCES EN LA COORDINACIÓN CATASTRO–REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Este año 2025 se cumple una década desde la entrada en vigor de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de reforma de la Ley Hipotecaria y del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. Su publicación supuso un hito histórico para la seguridad jurídica preventiva en España, al establecer un marco normativo que reforzó el papel de las instituciones responsables de la delimitación y representación de la propiedad: Catastro, Registro de la Propiedad y Notariado.

Desde la Dirección General del Catastro, esta efeméride nos invita a reflexionar sobre los logros alcanzados, los retos superados y el camino que aún queda por recorrer. Diez años de trabajo conjunto han consolidado un sistema más preciso, transparente y seguro, en el que la información gráfica y alfanumérica del Catastro se ha convertido en una referencia compartida y fiable para todos los actores implicados.

Un marco legal que impulsó la coordinación

La Ley 13/2015 introdujo un nuevo paradigma en la gestión de la información territorial, estableciendo la necesidad de una coordinación gráfica entre el Catastro y el Registro de la Propiedad. Esta coordinación ha permitido que la representación gráfica de los inmuebles sea la catastral, permitiendo manejar una base común, precisa y accesible, facilitando la identificación de las fincas registrales.

Este marco legal ha sido el catalizador de una intensa colaboración institucional, que se ha materializado en múltiples iniciativas conjuntas, tanto normativas como técnicas, orientadas a garantizar la correcta aplicación de la Ley y resolver las dudas que su implementación planteaba.

Una década de trabajo conjunto

La aprobación de la Ley abrió un nuevo escenario que exigió un esfuerzo conjunto para armonizar procedimientos, resolver dudas interpretativas y crear cauces de entendimiento entre instituciones con naturalezas jurídicas diferentes. Conscientes de esta necesidad, se constituyeron grupos de trabajo específicos, integrados por representantes de la Dirección General del Catastro, del Registro de la Propiedad y del Notariado.

Estos grupos han sido fundamentales para la aplicación efectiva de la Ley, permitiendo avanzar en la elaboración de

criterios comunes y en la resolución de los problemas prácticos que planteaba la coordinación de la información gráfica y jurídica de los inmuebles.

Hitos normativos y técnicos

Entre los logros más destacados de este periodo, cabe mencionar la aprobación de resoluciones conjuntas que han consolidado un marco técnico estable y fiable:

- La **Resolución conjunta 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, que estableció especificaciones técnicas complementarias para la representación gráfica de las fincas sobre la cartografía catastral, así como los requisitos para el intercambio de información entre el Catastro y el Registro de la Propiedad.
- La **Resolución conjunta de 29 de marzo 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, que aprobó las normas técnicas para la incorporación de la representación gráfica de inmuebles en documentos notariales.

Ambas resoluciones son fruto de un trabajo riguroso y colaborativo, que ha contado con la participación activa de técnicos de las tres instituciones implicadas, y que han contribuido decisivamente a consolidar un sistema de coordinación eficaz y transparente.

Resultados tangibles y mejoras operativas

Los avances alcanzados en esta década son medibles y reflejan la eficacia del trabajo conjunto. A fecha de **29 de septiembre de 2025**, se han coordinado **1.749.981 in-**

muebles, correspondientes a **1.277.411 parcelas**. Esta cifra representa no solo el éxito de los mecanismos de coordinación, sino también la voluntad compartida de garantizar a los ciudadanos que la representación gráfica de su propiedad es coincidente y coherente en todas las instituciones.

Además, las comunicaciones electrónicas con notarios y registradores se han perfeccionado de manera significativa, reduciendo tiempos de tramitación, minimizando errores y facilitando la gestión documental. La interoperabilidad entre sistemas ha sido clave para este progreso, y ha requerido un esfuerzo técnico y organizativo considerable por parte de todas las instituciones implicadas.

Formación, divulgación y presencia internacional

La implementación de la Ley 13/2015 no habría sido posible sin una apuesta decidida por la formación y la divulgación. Numerosos cursos, seminarios y jornadas técnicas se han organizado de manera conjunta con notarios y registradores, permitiendo una mejor comprensión de las herramientas y procedimientos de coordinación.

Asimismo, la participación en congresos nacionales y en foros internacionales ha reforzado el papel de España como referente en materia de seguridad jurídica y gestión catastral. Especialmente relevante ha sido la cooperación con países de Iberoamérica, donde la experiencia española en la coordinación entre Catastro, Registro y Notariado se ha compartido como modelo inspirador para procesos de modernización institucional.

Retos afrontados y lecciones aprendidas

No cabe ocultar que el camino recorrido no ha estado exento de dificultades. La diferente naturaleza de las instituciones implicadas ha planteado retos en la interpretación de la normativa y en la adaptación de procedimientos. Sin embargo, precisamente esa diversidad ha constituido un estímulo para encontrar soluciones innovadoras, basadas en el respeto mutuo, la búsqueda de consensos y la voluntad de servicio público.

La experiencia demuestra que la cooperación interinstitucional, cuando se sustenta en la confianza y en objetivos comunes, es capaz de superar barreras históricas y de generar resultados de gran valor para los ciudadanos y los profesionales.

Mirando hacia el futuro

La conmemoración de estos diez años no es solo una mirada retrospectiva, sino también una invitación a seguir avanzando. El futuro inmediato plantea nuevos desafíos

vinculados a la digitalización integral de los procedimientos, al uso de la inteligencia artificial en la gestión de datos, al desarrollo de gemelos digitales y a la necesidad de reforzar aún más la interoperabilidad entre plataformas.

El Catastro, junto con notarios y registradores, seguirá impulsando la innovación tecnológica y normativa, siempre con un objetivo claro: ofrecer un servicio público de calidad que garantice seguridad jurídica, transparencia y confianza.

Conclusión

La década transcurrida desde la aprobación de la Ley 13/2015 ha demostrado que la cooperación entre instituciones es no solo posible, sino imprescindible para alcanzar metas de gran envergadura. Los avances logrados en la coordinación Catastro–Registro–Notariado representan un beneficio directo para la ciudadanía, que dispone hoy de un sistema más claro, seguro y moderno.

Desde la Dirección General del Catastro reafirmamos nuestro compromiso de mantener y fortalecer esta senda de colaboración, convencidos de que el futuro de la seguridad jurídica en España y en Iberoamérica depende de la unión de esfuerzos y del trabajo conjunto.

Fernando de Aragón Amunarriz

*Director General del Catastro
Ministerio de Hacienda*



UNA DÉCADA DE LA LEY 13/2015, DE 24 DE JUNIO

Ha transcurrido ya una década desde que la ley 13/2015 de 24 de junio, conocida como la ley de coordinación catastro inmobiliario y registro de la propiedad, abrió una nueva etapa en esta materia, la definitiva. La coordinación de dos instituciones que, como señala la propia exposición de motivos de la ley, «son instituciones de naturaleza y competencias diferenciadas que, no obstante, recaen sobre un mismo ámbito: la realidad inmobiliaria» es imprescindible. Como señala la propia ley, esta relación es necesaria «para una mejor identificación de los inmuebles y una más adecuada prestación de servicios a ciudadanos y Administraciones». Diez años después el balance del camino recorrido es positivo.

El anhelo por obtener la coordinación entre catastro y registro, se remonta a la propia génesis de ambas instituciones. El artículo 38 de la ley del catastro de 24 de marzo de 1906, ya existente el registro de la propiedad, señalaba: «*A partir de la fecha en que comenzará a regir el avance catastral, ningún Juez, Tribunal, oficina administrativa, Notario ni Registrador de la propiedad, admitirán reclamación alguna, ni otorgarán documento público, ni practicarán inscripciones ni asientos en los Registros de la propiedad que se refieran a un inmueble perteneciente al solicitante sin que acompañe al título de propiedad el plano correspondiente, si está formado el Catastro, o una hoja del Registro del Catastro, debidamente autorizada, en el período del avance. (...)*»

No procede ahora examinar las causas que motivaron que el deseo de esa coordinación no llegara a materializarse. Procede celebrar que hoy es una realidad, de la que debemos sentirnos todos orgullosos.

No sería justo desconocer los antecedentes inmediatos de la ley, que mostraron el camino sobre el que profundizar la coordinación. Fueron menos ambiciosos que la ley del catastro de 1906, pero más realistas, me estoy refiriendo, entre otros, a la ley 13 /1996, de 30 de diciembre, sobre medidas fiscales, administrativas y de orden social, que exigió para inmatricular una finca en el registro de la propiedad, la aportación de la certificación catastral descriptiva y gráfica de la misma en términos coincidentes. Del mismo modo, se incorporó al folio registral la referencia catastral del inmueble. También hay que tener en cuenta, el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se apro-

baron las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, que abrió la puerta a la coordinación mediante la documentación administrativa, tan relevante en esta materia. Por último, la trascendente ley 48/2002, de 23 de diciembre, del Catastro Inmobiliario, en donde se explica claramente la función diferenciada de ambas Instituciones, sin que ello sea óbice para avanzar.

En su clarificadora exposición de motivos, la ley del Catastro, recuerda que el registro de la propiedad es la «*institución a la que el ordenamiento jurídico atribuye la esencial función, propia de todo Estado moderno, de garantizar la protección de los derechos inscritos y, con ello, del tráfico jurídico-inmobiliario, es el único registro que tiene efectos de fe pública respecto de la titularidad y derechos reales sobre bienes inmuebles*», y el catastro «*un registro administrativo, proclamando su disposición al servicio de los principios constitucionales ya citados y, por ende, del conjunto de las Administraciones públicas, fedatarios y ciudadanos, todo ello sin perjuicio de la competencia y funciones atribuidas al Registro de la Propiedad*». Fijó así el punto de partida en sus justos términos.

Desde esta autonomía Institucional, no se puede soslayar que, el Registro de la Propiedad y el Catastro, convergen en la necesidad de garantizar al ciudadano, no sólo seguridad jurídica, sino también «una simplificación administrativa en sus relaciones con ambas instituciones».

Hoy, diez años después de la entrada en vigor de la ley 13/2015, podemos afirmar, que ese impulso no ha sido, una vez más, baldío, sino que ha dado los frutos esperados, no habiendo vuelta atrás. Gracias, entre otras circunstancias, a la tecnología, «*a través de un fluido intercambio seguro de datos entre ambas instituciones*», la interoperabilidad es un hecho, los procedimientos son ágiles, y la litigiosidad entre colindantes ha disminuido hasta ser prácticamente inexistente.

Esta ley ha permitido que todos los actos administrativos que supongan una equidistribución de la propiedad, concentración parcelaria, expropiación forzosa, etc. puedan ser coordinados de forma ágil y segura, lo que supone un claro beneficio a la sociedad.

No sólo las distintas Administraciones Públicas,

también la ciudadanía va exigiendo la coordinación catastral, no sólo en los supuestos en que es obligatorio, sino también con carácter voluntario y autónomo, al solicitar la inscripción en el Registro de la Propiedad de sus derechos sobre el inmueble. El procedimiento establecido en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, que «permite al titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica», es utilizado asiduamente en la práctica.

La doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en diversas resoluciones desde el 2021, y muy especialmente durante el año 2024, incentiva e impulsa la coordinación catastral, entendiendo tácitamente solicitada la misma, sin que cláusulas de estilo frecuentes en el título notarial, puedan ser tenidas en cuenta.

He de agradecer la estrecha colaboración entre la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y la Dirección General del Catastro. En su impulso inicial, contó con Joaquín Rodríguez y Belén Navarro, que pusieron en marcha el proyecto, posteriormente con el resto de Directoras y Directores Generales que se han ido sucediendo en el ejercicio del cargo, hasta la actualidad con Ester Pérez Jerez y Fernando Aragón quienes siguen trabajando, mirando al futuro. Colaboración que se ha instrumentado en las resoluciones conjuntas, en su continuo impulso, de tal modo que algo que parecía difícil de conseguir ya no tienen vuelta atrás. Gracias a todos ellos.

He de agradecer, muy especialmente, a mis compañeros, los sucesivos vocales de bases gráficas, a Jesús Camy, a Pedro Fandos, a Rocío Perteguer, a Gabriel Grajera y a Luis Benavides su excelente trabajo, agradecimiento que hago extensivo a sus equipos. Mi

reconocimiento a todos los compañeros que día a día hacen posible la coordinación desde sus oficinas. La junta nacional, que tengo el honor de presidir, creó una vocalía específica de bases gráficas, como muestra de la decidida voluntad, por parte de los registradores, de subrayar la relevancia e importancia que este proyecto tiene para la sociedad, y que nos concierne de manera tan directa.

Este aniversario nos estimula a seguir por la senda iniciada, desde cada una de las Instituciones Implicadas, en un proceso de mejora continua.

Termino agradeciendo a la revista MAPPING que, desde 1991, apoya esta coordinación.

*María Emilia Adán García
Decana de los Registradores de España*



CORRECTA DESCRIPCIÓN CATASTRAL DE LOS BIENES INMUEBLES: ELEMENTO CLAVE DE LA SEGURIDAD JURÍDICA

Declara 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 «*El Registro de la Propiedad y el Catastro Inmobiliario son instituciones de naturaleza y competencias diferenciadas 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*», [Preámbulo Apartado I párrafo 3].

Como el principio constitucional de capacidad contributiva exige tributar por la finca real, el Catastro solo puede tener como referente el que le impone el artículo 18.1 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (en adelante, LCI), la realidad inmobiliaria, pero si cada institución, Catastro y Registro de la Propiedad define su propia finca, se acaba la coordinación, lo contrario de lo que pretendía la Ley 13/2015. La presunción de exactitud del Catastro (artículo 3 LCI) nada tendría que ver con la presunción de exactitud del Registro aplicada a la descripción de la finca.

En una correcta descripción catastral de los bienes inmuebles, elemento clave de la seguridad jurídica y la valoración, juegan un papel protagonista el Catastro, los topógrafos y los notarios, tal como voy a explicar.

La Dirección General del Catastro ha venido apostando por una constante e intensa digitalización de sus bases de datos. Esta evolución en la digitalización, además de las importantes consecuencias que tiene en la gestión de la actividad catastral, también las tiene en los servicios de atención a los ciudadanos.

El intercambio de información con los notarios, posibilitado por el nivel de informatización o tecnificación de las Notarías del que es un destacado exponente el Índice Único Informatizado, es fluido y elevado, en beneficio de la ciudadanía.

Desde el 1 de enero de 2004, los notarios debemos

trasladar a campos parametrizados el contenido de los escrituras y actas que autorizamos o pólizas que intervenimos dando lugar a los índices informatizados. Esta obligación ha generado el Índice Único Informatizado del que es titular el Consejo General del Notariado.

Los datos del Índice Único Informatizado son completos, actualizados cada quince días, y auténticos, en el sentido de que provienen de documentación notarial y, por tanto, auténtica. Dado su carácter de auténticos estos datos han sido utilizados, por ejemplo, para establecer los valores de referencia por el Catastro.

La Ley 13/2015, con finalidad desjudicializadora y modernizadora [Preámbulo, Apartado IV párrafo 2], modifica, entre otros, y por lo que se refiere a competencias notariales, los artículos 198 a 210 LH y regula una serie de expedientes como son el deslinde fincas inscritas, el expediente para rectificar la descripción, superficie o linderos, el expediente de dominio para la inmatriculación, o la reanudación del trámite sucesivo.

La finalidad perseguida por esta Ley, definida en su Preámbulo, debe ser valorada muy positivamente. Sin embargo, la extensión del procedimiento del artículo 199 LH más allá de la previsión legal, a través de resoluciones de la actualmente Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, antes Dirección General de los Registros y del Notariado, solo genera disfunciones en perjuicio de la ciudadanía.

Como el registrador, a diferencia del Catastro, no tiene competencia para proceder en caso de duda a realizar las comprobaciones sobre el terreno, no tiene otra opción que iniciar un procedimiento del artículo 199 LH consultando a los vecinos para que formulen alegaciones. Por ello, la DGSJFP, a partir de la Resolución de 17 de noviembre de 2015 y la Resolución Circular de 3 de noviembre de 2015, ha ampliado el procedimiento del artículo 199 LH para que:

- Se equipare al procedimiento del artículo 201.1 LH.
- Se entienda rogado siempre que se solicita una rectificación.
- Queda al arbitrio del registrador siempre que considere que puede haber colindantes registrales que

pudieran resultar afectados por la inscripción de dicha representación (vid. resolución de. 21 de marzo de 2018).

Buena parte de la doctrina considera que las anteriores resoluciones de la DGSJFP son abiertamente contrarias a la Ley 13/2015. No cabe dar al procedimiento del artículo 199 LH el mismo ámbito que al procedimiento del artículo 201 LH. Es decir, el artículo 199 LH no debe aplicarse a las modificaciones que impliquen más de un 10% de la superficie registral porque es un procedimiento con menos garantías que las contempladas en el artículo 201 LH. Es evidente cuando comparamos las notificaciones previstas en cada uno de estos dos preceptos, el elenco de notificados en el artículo 199 LH no recoge a todos los titulares de derechos afectados por la modificación que se pretende. Generaría indefensión en todos los titulares a los que no contempla, a diferencia del artículo 201.1 LH. Además, los efectos que derivan del artículo 199 LH sólo pueden producirse sin perjuicio de terceros.

El momento idóneo para alcanzar la concordancia entre la realidad física y la documental es el momento en que se perfecciona el negocio jurídico, por ello el papel del notario es esencial en ese periodo, incluso en la etapa de la prefirma. Es en el momento del otorgamiento de la escritura pública cuando la descripción de la finca ha de quedar convenientemente fijada. Entonces, el notario recaba la información de los comparecientes sobre cuál es el estado de la finca, y les aconseja de los medios más adecuados para lograr el fin que todos persiguen, que no es otro que la descripción de la finca coincida con la realidad.

Por ello, el Consejo General del Notariado adoptó diferentes medidas, entre ellas reforzar la estrecha colaboración ya existente con la Dirección General de Catastro. El 17 de julio de 2024 se firmó entre ambas instituciones un Protocolo General de Colaboración y Buenas Prácticas para reforzar el intercambio de información. Por parte del Centro Tecnológico del Notariado (ANCERT) se redoblaron los esfuerzos para lograr una intercomunicación directa con la Dirección General de Catastro.

Así, en la actualidad a través de la Sede Electrónica Notarial los notarios comunicamos los cambios de titularidad. Solo por dar un dato, en el año 2024 comunicamos a través de la Sede Electrónica del Notariado más de un millón y medio de cambios de titularidades a la Dirección General de Catastro, con las consecuencias que conlleva tal comunicación como son que automáticamente, y sin necesidad de intervención de funcionario público

de Catastro, en Hacienda se modifica la titularidad del inmueble transmitido. Esta simple actuación implica que Hacienda tiene actualizado quincenalmente los datos del parque inmobiliario, con base en la información proporcionada por el Notariado, al ser tales datos auténticos por provenir de una escritura pública.

Esta circunstancia ha conllevado que, por ejemplo, el padrón municipal de viviendas respecto de la exacción del Impuesto de Bienes Inmuebles o de Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana se actualice con información verificada, lo que redunde en una eficaz recaudación de las Entidades Locales, y que al ser el Catastro obligatorio, ya que es un registro fiscal, la inscripción en el Registro de la Propiedad disminuya, pues con relación a la Administración Pública la titularidad es cierta por provenir del documento público notarial.

Como la comunicación con el Catastro es bidireccional, a través de la Sede Electrónica de Catastro, por medio de un acceso propio, los notarios podemos acceder a un importante elenco de información y servicios catastrales, entre los que podemos destacar el servicios de consulta y certificación de bien inmueble, con y sin valor catastral; de referencia catastral; por titular catastral (por NIF); antecedentes de un inmueble en Catastro y en cartografía; consulta de certificaciones solicitadas; consulta masiva; consulta de valor de referencia, etc.

Además, los notarios tenemos servicios de intercambio de información basados en el registro, cierre y consulta de expedientes. Precisamente en estos últimos servicios se basa el de comunicación de modificaciones físicas del artículo 14.1 LCI, y las subsanaciones de discrepancias del artículo 18.2 LCI, que nos permite presentar al Registro de la Propiedad la copia autorizada electrónica del título que se pretende inscribir con la diligencia conteniendo la nueva certificación catastral descriptiva y gráfica, que coincidirá con la descripción contenida en el título y con la realidad.

Del mismo modo, podemos comunicar al Catastro una segregación, división, agregación, agrupación o parcelación de fincas. Otorgada la escritura se procederá a realizar la comunicación al Catastro que en un breve plazo de tiempo tramitará el expediente y remitirá al notario, a través de la aplicación, las nuevas certificaciones catastrales descriptivas y gráficas de las parcelas resultantes para su incorporación mediante diligencia a la escritura con carácter previo a su remisión al Registro de la Propiedad.

Y seguimos avanzando. Así, por ejemplo, la Comisión de Seguimiento del Protocolo de Buenas Prácticas de la

Editorial

Dirección General de Catastro y el Consejo General del Notariado está trabajando en un piloto a fin de asignar una referencia catastral a los elementos resultantes de una división horizontal de la manera más ágil posible, aprovechando las sinergias ya existentes entre ambas instituciones, ahorrando de este modo trámites al ciudadano sin merma de la seguridad jurídica.

Para cerrar el círculo de seguridad jurídica y agilidad en beneficio de los ciudadanos el 22 de abril de 2025, el Consejo General del Notariado y el Colegio Oficial de Ingeniería Geomática y Topográfica hemos firmado un convenio de colaboración para facilitar la tramitación on line de los procedimientos de subsanación de discrepancias físicas catastrales.

Son puntos clave del acuerdo:

- Permite que los cerca de 3.000 notarios y más de 4.500 ingenieros técnicos en topografía y geomática colegiados intercambien información de forma rápida y segura a través de la Sede Electrónica Notarial, accesible desde el Portal Notarial del Ciudadano.
- Los ingenieros colegiados pueden depositar certificaciones e informes técnicos y solicitar la legitimación on line de sus firmas, lo que agiliza y da mayor seguridad a los trámites.
- Los notarios pueden verificar en tiempo real la identidad, habilitación profesional y autenticidad de las firmas de los técnicos del Colegio Oficial de Ingeniería Geomática y Topográfica.
- El convenio incluye planes de formación conjunta para notarios, topógrafos y personal de notarías.

Concluyo señalando que la aplicación de la Ley 13/2015 ha generado dificultades prácticas, que inciden directa y negativamente en la ciudadanía, y de las que el Notariado ha sido testigo de excepción por su posición

central en el tráfico inmobiliario.

Tras diez años de su entrada en vigor todavía queda mucho por hacer, por ello considero imprescindible, y estoy segura de que será así, seguir avanzando en la fructífera colaboración existente entre el Notariado, el Catastro y el Colegio de Colegio Oficial de Ingeniería Geomática y Topográfica, conforme al compromiso de las tres instituciones con la sociedad y el servicio público.

Concepción Pilar Barrio del Olmo

*Presidenta del Consejo General del Notariado
Decana del Ilustre Colegio Notarial de Madrid*



UNA DÉCADA REFORZANDO LA SEGURIDAD JURÍDICA DEL TERRITORIO: LA APORTACIÓN DEL COIGT

En los últimos años, el papel del COIGT ha cobrado una relevancia especial a raíz de la **Ley 13/2015, de 24 de junio, de reforma de la Ley Hipotecaria y del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario**. Aquella norma supuso un antes y un después en la relación entre la propiedad inmobiliaria y la cartografía oficial: su objetivo principal fue **coordinar Catastro y Registro de la Propiedad** para que los datos jurídicos (titularidad y cargas) y los datos físicos (forma, superficie y localización) de las parcelas coincidieran plenamente. Hoy, **diez años después**, esa coordinación es una realidad creciente.

Antes de la Ley 13/2015 existía una separación notable entre ambos ámbitos. El Catastro ofrecía una **descripción gráfica y fiscal** de los inmuebles, mientras que el Registro se centraba en los **derechos jurídicos**. Esta dualidad generaba conflictos de **superficie, linderos e identificación**, al carecer de una base geoespacial única y precisa. La ley abrió el camino para resolverlo al **introducir la representación gráfica georreferenciada** como elemento esencial en la inscripción registral; es decir, incorporó las **coordenadas georreferenciadas** a la descripción jurídica de parcelas y fincas.

Desde su entrada en vigor, para inscribir operaciones como subsanaciones, segregaciones, agrupaciones, divisiones o rectificaciones de cabida es obligatorio aportar una representación gráfica alternativa validada por la Dirección General del Catastro. Dicha representación debe cumplir requisitos técnicos de componente geoespacial y apoyarse en coordenadas en el sistema oficial ETRS89 para garantizar la correspondencia con la realidad física del terreno. Aquí, el papel del **ingeniero técnico en topografía o grado en ingeniería geomática** es determinante: somos los especialistas en todas las disciplinas necesarias para asegurar esa calidad técnica.

Consciente de la trascendencia de la reforma, el COIGT ha impulsado durante esta década una intensa labor de formación, divulgación y asesoramiento. Ha promovido herramientas y protocolos para la elaboración de **Informes de Validación Gráfica Alternativa (IVGA)** basados en ficheros GML normalizados, claves para la comunicación entre técnicos, notarios, registradores y Catastro. Además, ha defendido la alta competencia de los ingenieros en geomática y topografía en cartografía de precisión y deli-

mitación de fincas georreferenciadas, firmando convenios con las instituciones del ecosistema inmobiliario en España y **creando el primer esquema de certificación** siguiendo los requisitos de la **UNE-EN ISO/IEC 17024** en España centrada en el ámbito del catastro, propiedad inmobiliaria y valoración.

En este contexto, el Colegio se erige como garante de la calidad técnica en la aplicación de la Ley 13/2015, reforzando la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario y la transparencia de la información territorial. Gracias a esta actuación, los profesionales colegiados contribuyen activamente a **modernizar la administración del territorio**, integrando la **tecnología geoespacial** en los procedimientos registrales y catastrales. En definitiva, la sinergia entre el **COIGT** y la **Ley 13/2015** simboliza la consolidación de una nueva era de **precisión, interoperabilidad y seguridad jurídica** en la gestión del suelo y la propiedad en España.

*Andrés Díez Galilea
Decano del COIGT
Colegio Oficial de Ingeniería Geomática y Topográfica*

