



COORDINACIÓN CATASTRO- REGISTRO

- ANTECEDENTES.
- RESOLUCIONES CONJUNTAS.
- PROCEDIMIENTO DE COORDINACIÓN.

INTRODUCCION: CATASTRO – REGISTRO DE LA PROPIEDAD

CATASTRO

- Se trata de un registro administrativo con efectos en las relaciones administración-ciudadanía.
- La inscripción de los inmuebles es obligatoria.
- Sirve entre otras aplicaciones para la valoración de los inmuebles con finalidad fiscal.
- Presunción de certeza.
- Acceso libre y gratuito.
- Dispone de una base gràfica de todo el territorio.
- Parcela catastral

REGISTRO

- Es un registro jurídico con efectos en las relaciones privadas.
- La inscripción es voluntària a instancia de los titulares.
- Sirve para garantizar la Seguridad del tráfico inmobiliario.
- Se financia con aranceles para la inscripción.
- Finca registral

ANTECEDENTES: COORDINACIÓN CATASTRO-REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Catastro y registro de la propiedad surgen en España por separado y con finalidades diferentes. Los intentos de coordinación se han ido sucediendo a lo largo del tiempo. Ley de 1906 sobre el catastro topográfico y parcelario (Instauró la cedula catastral)

1. **Año 1925**, se aprueba una ley que pretende la construcción de un catastro con valor jurídico a través de la delimitación de las parcelas con hitos entre propietarios y con la finalidad de incluir estos hitos en el registro de la propiedad. Obstáculos de diversos tipos paralizaron esta ley.
2. **Año 1980**, se aprueba el RD 1030/1980 sobre coordinación del catastro topográfico y el registro de la propiedad. En esta normativa se estableció una división de funciones basada en el intercambio de información. No obstante volvió a fracasar.
3. **Ley 13/1996**, de medidas fiscales, administrativas y de orden social constituye la primera ley que favoreció un intercambio de información efectivo. Esta ley impulsó la utilización de la referencia catastral como identificador único de los inmuebles. Esto permitió incorporar al catastro las titularidades desde los notarios y registradores de forma inmediata.

REFORMA DE LA LEY HIPOTECARIA: LEY 13/2015

La ley 13/2015 de 24 de junio, reforma las siguientes normas que afectan a la coordinación Catastro – Registro:

Artículos: 9, 10 y 198 al 210 de la Ley Hipotecaria (LH).

Artículos: 3, 10, 14, 18 y 53 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario RDL 1/2004.

Los requisitos técnicos para el intercambio de información y una mejor coordinación entre el catastro y los registro de la propiedad se han desarrollado mediante las siguiente resoluciones:

- Resolución conjunta de la Dirección General del Catastro (DGC) y los registros y del Notariado que entró en vigor el 1 de noviembre de 2015. **(Intercambio de información entre DGC y registros)**
- Resolución de 7 de octubre de 2020, de la Subsecretaria, por la que se publica la Resolución conjunta de la Dirección General de seguridad jurídica y Fe Pública (DGSJFP) y de la DGC. **Margen de tolerancia, precisión, inscripción representaciones gráficas georreferenciadas alternativas, etc**
- Resolución de 8 de abril de 2021, por la que se publica la Resolución de 29 de marzo de 2021, conjunta de la DGSJFP y la DGC, por la que se aprueban las normas técnicas para la **incorporación de la representación gráfica de inmuebles en documentos notariales.**

REFORMA DE LA LEY HIPOTECARIA: LEY 13/2015

Artículo 9 de la LH; En toda inscripción tendrá que constar en el folio real las siguientes circunstancias de las fincas registrales:

- La situación detallada de la finca.
- **Referencia catastral** y las circunstancias de la finca si se encuentra o no coordinada con el catastro.
- Superficie.
- Otras circunstancias urbanísticas, medioambientales o de índole administrativa.
- **Descripción gráfica georreferenciada.**

La base gráfica de las fincas registrales es la cartografía catastral, **artículo 10.1 de la LH.**

La coordinación CATASTRO – REGISTRO es una coordinación gráfica, no jurídica, se coordinan fincas registrales convencionales con parcelas catastrales que tiene su representación grafica sobre la cartografía catastral.

Permite dar mayor seguridad a los datos de ubicación, delimitación y de superficie de las fincas registrales. Art 10.5 LH

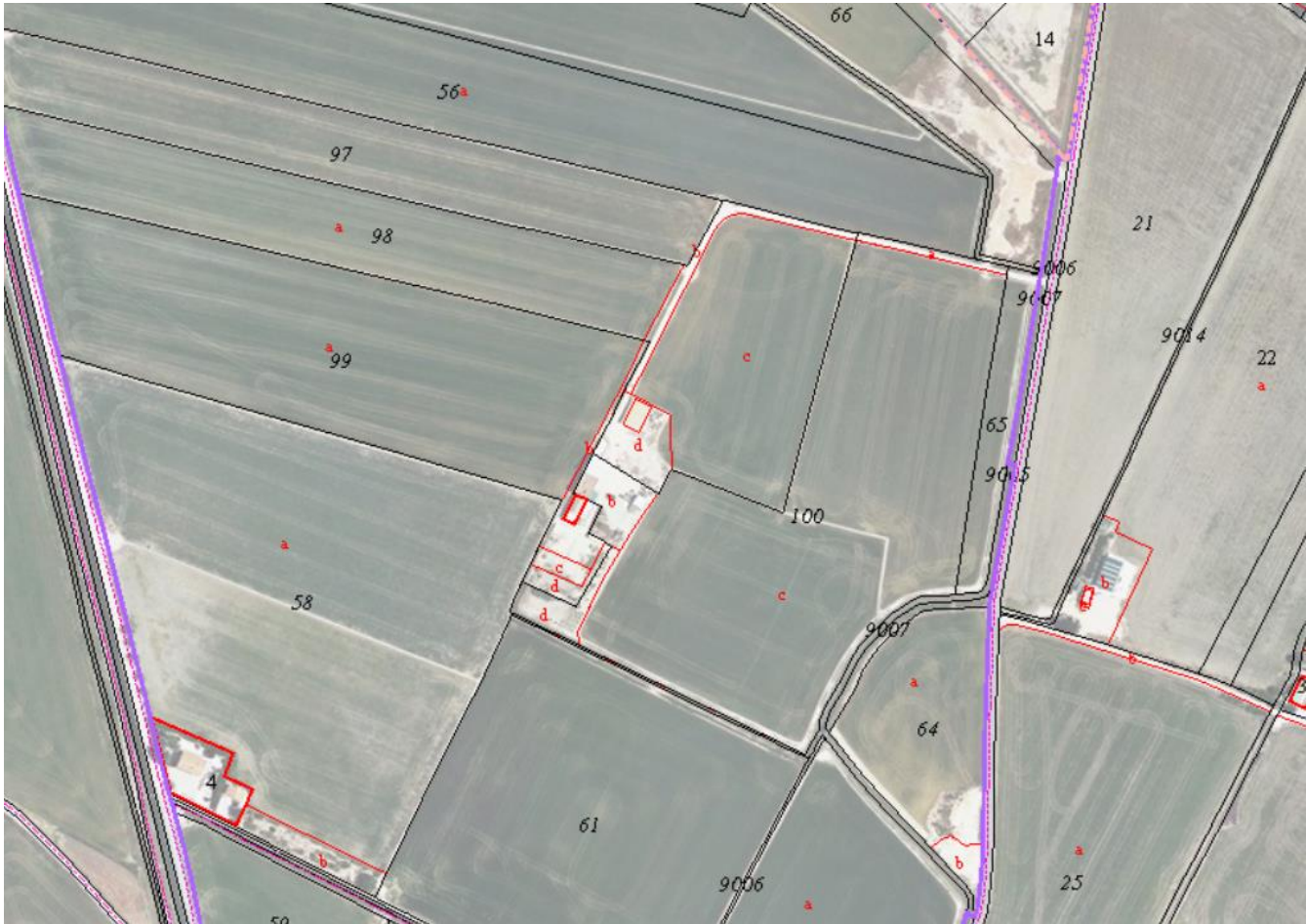
DESCRIPCIÓN LITERARIA FRENTE A DESCRIPCIÓN GRÁFICA

RUSTICA - UNA PORCION DE TERRENO campo se-
cano, situada en término municipal de San Sadurní =
de Noya, en el paraje denominado "Manso Asperó", de
cabida una hectárea, dos áreas y ochenta centiáreas.
LINDANTE: A Oriente, con camino vecinal; al Norte,=
con resto de mayor finca que queda propiedad de la=
compañía "Gestión y Desarrollo Urbanístico, S.A.",=
a Poniente, con el Torrente de "Mas Asperó" y, al==
Mediodia, con tambien resto de la mayor finca, pro-



USO DE LA CARTOGRAFIA CATASTRAL

- Es universal y continua: Correcta identificación de todos los inmuebles.
- Es oficial, constituida a lo largo del tiempo y mediante normativa clara. Dispone de presunción de certeza.
- Ampliamente utilizada, pública, accesible a través de la SEC de forma gratuita.
- Garantiza la no invasión de parcelas colindantes ni del dominio publico.
- Garantiza la coherencia de la información gráfica que se inscribe.



PROCEDIMIENTO DE COORDINACIÓN

La coordinación se produce en tres pasos sucesivos o fases:

1. **Identidad de la finca:** si se cumplen los requisitos del art. 45 TRLCI se incorpora la **referencia catastral** al Registro cuando la identidad de la finca se corresponde con la finca.
2. **Correspondencia gráfica** (art. 9.b LH): permite incorporar una **representación gráfica georreferenciada** en el folio real por existir correspondencia con la descripción literal y no invadir otras fincas inscritas.
3. **Coordinación gráfica con Catastro:** sólo se produce cuando la representación gráfica incorporada al folio real es la derivada de la **cartografía catastral**.

Para la inscripción de la representación gráfica, el registrador debe apreciar la existencia de correspondencia entre la representación gráfica aportada (catastral o alternativa) y la descripción literaria de la finca:

- Ambos recintos deben referirse a la misma porción del territorio.
- Tiene que existir una perfecta identificación de la finca inscrita y tener una correcta diferenciación respecto de las colindantes.
- Las diferencias de cabida deben ser inferiores al 10% de la cabida inscrita. Art 201 LH
- No puede coincidir, ni siquiera parcialmente, con otra representación gráfica ya inscrita.
- No debe existir invasión del dominio público.
- El registrador no debe albergar dudas sobre la correspondencia entre gráfica y la finca inscrita.

PROCEDIMIENTO DE COORDINACIÓN

Acorde a los dispuestos en la LH y el TRLCI y atendiendo a lo dispuesto en las resoluciones indicadas, la incorporación de la representación gráfica catastral (RGC) se utilizará en los siguientes casos:

- Con carácter **obligatorio**:
 1. Inmatriculación de una finca.
 2. Operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa, deslinde o subsanación que determinen una reordenación de terrenos.
- Con carácter **potestativo**:
 1. Al tiempo de formalizarse cualquier acto inscribible, o como operación registral específica.

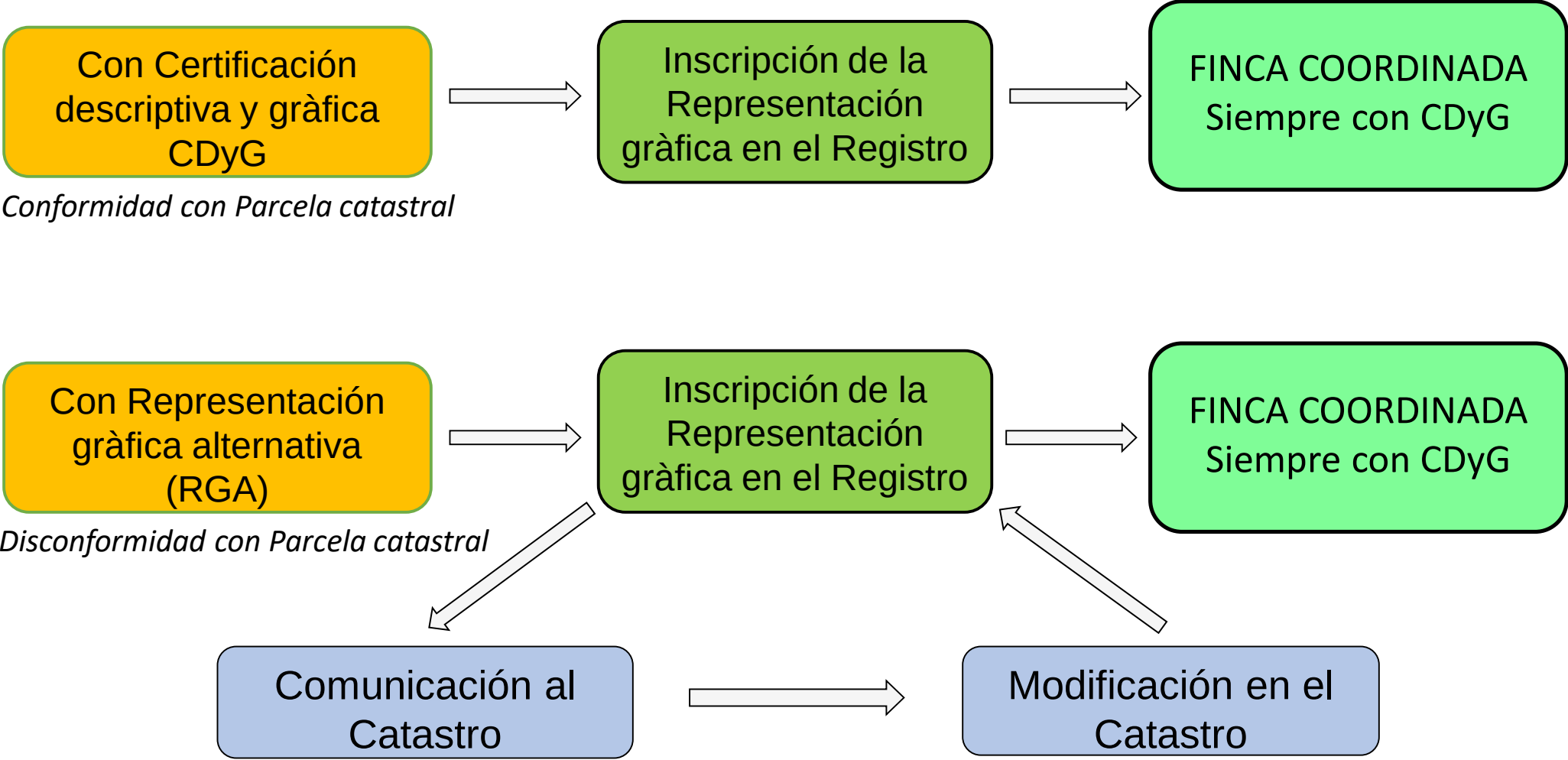
PROCEDIMIENTO DE COORDINACIÓN

La incorporación de la RGC se materializará exclusivamente de dos formas:

1. Mediante la aportación de la certificación descriptiva y Gráfica (CDyG): Será obligatoria en inmatriculación y potestativo por ejemplo en el caso de una compraventa (sin reordenación de terrenos).
2. Mediante la aportación de la Representación gráfica georreferenciada Alternativa (RGA): con carácter obligatorio para realizar inscripciones que supongan reordenación de los terrenos. La RGA se ejecutará a su vez a través del informe de validación gráfica alternativa (IVGA).

Esta segunda opción exige la finalización del correspondiente procedimiento, que resultará en la incorporación de la nueva RGA al Catastro, habilitando la inscripción de la CDyG correspondiente.

PROCEDIMIENTO DE COORDINACIÓN



VENTAJAS DE LA COORDINACIÓN

Según la situación, con la aportación de la CDyG o del IVGA se podrá ejecutar en su caso la coordinación Catastro-Registro que será efectuada por el Registro y otras actuaciones vinculadas la tráfico jurídico en relación al registro y al Catastro:

- Se incrementa la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario ya que una vez incorporada la información catastral se presumirán ciertos a todos los efectos legales los datos de delimitación, superficie y ubicación.
- En la publicidad que otorgue el registro se indicará si la finca esta coordinada o no.
- Supone una reducción de cargas administrativas dado que el ciudadano no tendrá que declarar ante el catastro las alteraciones comunicadas por el Registro.
- El suministro de información se realizará de forma continua entre la sede electrónica del catastro y la del colegio de registradores. Asimismo se dispone en la sede electrónica del catastro de la herramienta para formalizar el IVGA.

IDENTIDAD GRÁFICA

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 (1:5000 más común o 1:2000), lo que supone que las escalas a las que se representan son diferentes.

Los parámetros que definen el «Margen de Tolerancia», y que en caso de cumplirse todos, **indican que ambas representaciones son equivalentes o similares**, son los que se indican a continuación:

1. 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.
2. Adicionalmente, cuando la diferencia de superficie entre la RGGA y la cartografía catastral no excede del 5% de la superficie catastral.

IDENTIDAD GRÁFICA



— PARCELA CATASTRO

— LEVANTAMIENTO
TOPOGRÁFICO

— LÍMITE DEL BUFFER
+/- 2m

LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO SE
ENCUENTRA DENTRO DEL BUFFER Y DENTRO
DE LA TOLERANCIA DE SUPERFICIE 5%



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE HACIENDA
Y FUNCIÓN PÚBLICA

Gerència Regional
del Cadastre del
Catalunya

Sessió formativa *Conveni Col·legi d'Enginyers Agrícoles i Forestals de
Catalunya*

1 de juny de 2022



MUCHAS GRACIAS POR SU
ATENCIÓN