

**CONCLUSIONES DE LA REUNIÓN MANTENIDA POR LOS REPRESENTANTES DE
LOS COLEGIOS PROFESIONALES CON LA GERENCIA TERRITORIAL DEL
CATASTRO DE SEGOVIA EL PASADO DÍA 23.
TEMA: COORDINACIÓN CATASTRO – REGISTRO.**

Por el interés de los temas tratados y la actualidad de los mismos, os informamos de las conclusiones que sacamos de esta reunión convocada por la Gerencia Territorial.

Como todos sabéis, 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, establecen un sistema de coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad para que éste incorpore la descripción gráfica georreferenciada de las fincas registrales, utilizando como base la cartografía catastral, lo que nos está afectando en gran medida en la redacción de certificados de obra nueva y de otros documentos en los que intervenimos y que definen nuevas parcelas.

Descripción gráfica georreferenciada de una parcela catastral.

Cuando se ha de describir una parcela, si ésta coincide con la que figura en la cartografía catastral, su georreferenciación consiste en definir las coordenadas de sus vértices, que podemos obtener directamente de la página web del Catastro.

Para que la superficie de la descripción gráfica coincida con la que se detalla en la certificación catastral de la parcela, por fin Catastro ha incorporado a ésta la superficie gráfica, es decir la resultante de la cartografía, en lugar de la numérica que figuraba hasta hace pocos días y que en muchos casos difería de aquella.

Representaciones gráficas alternativas.

Cuando se producen parcelas nuevas, como en el caso de agregaciones o segregaciones, o cuando la parcela real no coincide con la cartografía catastral, es decir, cuando se produce una discrepancia con Catastro, para proceder a su inscripción registral resulta necesaria una Representación Gráfica Alternativa (RGA) que debe aportarse en un fichero GML y someterse a la validación telemática por el Catastro.

La descripción de las construcciones, en una escritura de obra nueva por ejemplo, no sólo no requiere RGA ni GML ni validación, como están pidiendo últimamente en algunos registros de la propiedad de la provincia, sino que tampoco requiere definir las coordenadas georreferenciadas de los vértices de la edificación como se viene exigiendo en la mayoría de ellos, aunque la Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro de 26-10-15 así lo indique. Al menos ésta es la teoría que nos expusieron desde la Gerencia del Catastro, lo cual no quiere decir que sea el criterio que apliquen en notarías y registros, al menos de momento. Habrá que ver cómo va evolucionando éste tema que está siendo en exceso controvertido y cambiante con el paso del tiempo.

Generación de archivos GML.

Para la elaboración de estos archivos no se va a proporcionar desde el Catastro herramienta alguna más que el método manual del que informan en su página web. Sin

embargo, recomiendan la "Plataforma de utilidades GML Catastro Inspire" del Colegio Oficial de Ingeniería Geomática y Topografía, a la que se puede acceder libremente en su página web: <http://coigt-gml.e-visado.net/Inicio.aspx>

Esta aplicación transforma directamente un dibujo DXF georreferenciado en un fichero GML. La hemos probado algunos miembros de la Junta y nos ha parecido muy útil y de fácil manejo.

En la Jornada Técnica prevista en la sede de la Demarcación el próximo día 4 se informará sobre el funcionamiento de esta plataforma

Validación por el Catastro

Como ya hemos comentado antes, el archivo GML generado debe someterse en la página web del Catastro a su validación telemática, que puede ser positiva o negativa.

La validación positiva por Catastro de una RGA es automática si los datos están bien y si no se producen incongruencias con las parcelas colindantes, que por cierto también se pueden variar para adaptar sus límites a los nuevos de la parcela que describimos. La validación significa que se han introducido bien los datos y que todo es coherente, nada más.

Sin embargo, no es obligatorio que la validación por Catastro sea positiva para que se pueda registrar una finca. Esta circunstancia se da en casos en los que existe un error en la cartografía catastral que afecta a una zona amplia, cuya modificación no se puede abordar desde una RGA, como por ejemplo cuando existe un giro respecto a la planimetría de Catastro que afecta no sólo a las parcelas colindantes, sino a unas cuantas más. En estos casos, nuestro plano con sus discrepancias se registra con validación negativa y queda archivado en Catastro a la espera de que, con el tiempo, se efectúe desde allí la modificación del conjunto. Al menos esa es la teoría que nos expusieron, que sin embargo deberemos contrastar con lo que realmente apliquen las notarías y registros.

Inscripción de una finca con discrepancias respecto a la cartografía catastral.

Una RGA que difiera de los planos de Catastro y que afecte a linderos conlleva un proceso de subsanación de discrepancias que empieza en la Notaría, con tramitación según el art. 18.2 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario y de los arts. 200 y 201 de la Ley Hipotecaria (deslindes y excesos de cabida, respectivamente). Básicamente consiste en una comunicación a todos los colindantes afectados desde la notaría de sus respectivos lugares de residencia, dándoles un plazo de audiencia relativamente corto (nos dijeron que en torno a 20 ó 30 días) para que aporten alegaciones con las cuales se procederá a la resolución del proceso.

Una vez cumplido el trámite en Notaría, pasa el expediente al Registro, donde antes de inscribir se notifica a Catastro la resolución adoptada y se le da un plazo de 5 días para que comunique que ha tomado nota de las alteraciones y, en su caso, indique las referencias catastrales adjudicadas a las nuevas parcelas, todo ello sin modificar la resolución adoptada. Con esta comunicación, el registro procede a inscribir la finca. El registro puede también comunicar discrepancias a colindantes si antes no lo ha hecho la notaría.

Como se puede observar, el Catastro es un mero espectador de la resolución de discrepancias tramitadas desde notarías y registros. Otra cuestión es la resolución de las que se planteen directamente a Catastro para subsanar errores, donde sí que intervienen

sus técnicos. Para estos casos existe un proceso de subsanación de discrepancias similar, aunque no idéntico, al descrito para el trámite de inscripción registral. Para iniciar esta tramitación se requiere la presentación de un documento georreferenciado, como ya venía exigiendo Catastro desde hace tiempo, si bien no es obligatorio que sea mediante un fichero GML, aunque también lo admiten.

Efectos y responsabilidades de la inscripción de fincas mediante georreferenciación.

Una parcela inscrita con los procedimientos aquí indicados, bien sea coincidente con la cartografía catastral, bien sea procedente de una representación gráfica alternativa, con o sin proceso de subsanación de discrepancias, tiene la consideración de "coordinada" y su descripción registral sólo puede ser modificada por un juez.

En este punto, formulamos una pregunta sobre las responsabilidades que se derivan de la descripción de parcelas con discrepancias, toda vez que a través de ella se acabarían inscribiendo alteraciones de fincas que pudieran no resultar conformes a derecho. Según el criterio de la Gerencia, la responsabilidad atañe tanto al propietario por ser quien firma la solicitud como a quien lleva a cabo el proceso de subsanación de discrepancias, es decir, a notarías y registros, por lo que en principio no recaería sobre el técnico redactor de la descripción. Pensamos de todos modos que resultará interesante conocer la opinión de nuestros asesores jurídicos al respecto y, sobre todo, la jurisprudencia que se vaya produciendo con el paso del tiempo.

Para completar información sobre estos asuntos, podéis consultar las "Preguntas y respuestas acerca de la Coordinación Catastro – Registro" en la web del Catastro desde el siguiente enlace: http://www.catastro.meh.es/esp/faqs_catastro_registro.asp

Y para un conocimiento más amplio de la materia os recomendamos asistir a la "**Jornada Técnica sobre descripciones georreferenciadas gráficas y en ficheros GML**" prevista en la sede de la Demarcación para el próximo lunes día 4.