



[1]

**Representación
Gráfica
Alternativa:
Responsabilidades**

Imatge:

© Col·legi d'Arquitectes de Catalunya (COAC)

Después de la entrada en vigor de la Resolución de 26 de octubre de 2015, 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 [2], desde el COAC se han publicado dos noticias sobre Coordenadas UTM y Georeferenciación, la primera el 1 de abril de 2016 [3] (que incluye un documento de soporte técnico) y la segunda como ampliación de la anterior, el 24 de octubre de 2016 [4].

A pesar de las consultas realizadas al Catastro, aún hay aspectos pocos claros en relación a la utilización de la base cartográfica del Catastro para las certificaciones de los técnicos que se formalizan a través del *Informe de Validación Gráfica Alternativa* (VGA).

Estas dudas provienen, por un lado, de la obligación legal de utilizar la base cartográfica del Catastro y, por otro, de que, tal y como se afirma desde el Catastro, ¿cuando se detecte que hay divergencias entre la realidad y la base cartográfica catastral?, se debe utilizar una

¿representación gráfica alternativa? (RGA).

La detección por parte del técnico de estas "divergencias", motiva que desde la Oficina Consultora Técnica del COAC se considere conveniente ampliar la información facilitada hasta la fecha con las siguientes observaciones y recomendaciones.

La *Resolución de 29 de octubre de 2015* que regula los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad, fija en su *artículo 7, apartado 2 e)* *la precisión métrica que ha de tener la representación gráfica de las parcelas para la delimitación de las cuales se propongan modificaciones o rectificaciones:*

- cuando se haga un levantamiento topográfico (tradicional o con técnicas de posicionamiento GNSS)¹, el error máximo deberá ser inferior a 25 cm y el 85% de los puntos no han de tener un error superior a 20 cm;
- cuando la representación se haga mediante digitalización sobre la cartografía catastral, la precisión geométrica será de +/- 20 cm en suelo urbano y de +/- 40 cm en suelo rústico.

La información incluida en el archivo GML² de la base cartográfica del Catastro incluye, entre otras, la escala del plano base utilizado y la precisión expresada en metros del levantamiento realizado.

Del análisis de archivos GML que ha hecho la OCT se extrae que esta precisión está entre 50-60 cm en casco urbano y de 150 cm en zona agrícola. Por tanto, el punto concreto está dentro de un círculo que oscila entre 100 y 300 cm de diámetro. Este dato, corroborado por el Catastro, permite asegurar que el punto real está dentro de este "círculo" con un 95% de probabilidades.

Por todo ello, parece claro que estas tolerancias están por encima de las que la *Resolución* establece y que la superficie de la parcela, en función de la localización de los puntos que la determinan, puede oscilar³ en más del 10%, hecho que obligaría a iniciar un expediente de modificación o rectificación de cabida⁴.

El técnico, en el proceso de certificación por el Catastro, lo hace sobre la superficie de la parcela, la forma de ésta, pero también certifica que los vértices de la parcela y toda ella están situados en un lugar concreto, afectado sólo por la precisión de los aparatos de medida utilizados.

La precisión de los aparatos topográficos de georeferenciación permite, a día de hoy, que la oscilación entre la realidad y la coordenada del punto concreto se sitúe en un margen de 5 cm, es decir, que el punto esté dentro de una circunferencia de 10 cm de diámetro (10 cm frente a 100/300 cm), por tanto **la precisión de los datos que se pueden conseguir con estos aparatos está dentro de los parámetros establecidos por la *Resolución***. Según el procedimiento establecido por la *Resolución*, la cartografía así obtenida se comparará con la catastral mediante la "Validación Gráfica Alternativa".

Aunque la realización de la VGA, en los casos en que la base cartográfica sea de elaboración propia, puede obtener un informe negativo⁵ y suponer el inicio de un expediente de corrección de cabida o de rectificación de superficie⁴, con lo que el procedimiento se enlentece, la utilización de la base cartográfica catastral como documentación inicial y final del proceso de georeferenciación no da certeza al técnico cuando certifica sobre la

geolocalización de la parcela y por tanto **puede tener que asumir las responsabilidades legales que comporta certificar datos inexactos o no ciertos.**

Un certificado, documento legal, donde el **técnico afirma ser cierto lo que declara**, posibilita la Coordinación entre Registro y Catastro, y por tanto, como resultado de esta coordinación **se presumirá que son ciertos los datos de ubicación, delimitación y superficie de la finca inscrita en el Registro a todos los efectos legales.**

Como conclusión, en estos momentos y en opinión de la OCT, **cuando un arquitecto⁶ elabore la documentación georeferenciada de parcelas, es recomendable que previamente solicite a un técnico competente la elaboración de un levantamiento topográfico georeferenciado en el que aporte el dato de la precisión de las medidas efectuadas como punto de partida de los trámites de georeferenciación que le sean encargados.**

1 GNSS. Acrónimo de Sistema Global de Navegación por Satélite.

2 GML. Formato de archivo alfanumérico de la parcela que se puede descargar de la página web del Catastro. De la misma manera se puede descargar el archivo DWG de la parcela, que incluye la información gráficamente.

3 En una prueba hecha por la OCT en un recinto cuadrado (mínimo perímetro y máxima superficie) de 20x20 m definiendo una precisión de 50 cm para cada punto, se obtiene una variación de superficies -entre el perímetro máximo y el mínimo- de más del 10%.

4 El artículo 201 de la *Ley Hipotecaria* ^[5] determina que, pese a haber diferencias en la superficie, **no hará falta iniciar** expediente de rectificación ante el Catastro en los siguientes casos:

a) Cuando las diferencias de **cabida de la finca** (entre la superficie que consta en el Registro y la que se quiere escriturar) no exceda del 10% de la superficie inscrita, y se acredite mediante certificación catastral descriptiva y gráfica, siempre que de los datos descriptivos se desprenda la plena coincidencia entre la parcela objeto del certificado y la finca inscrita.

b) En los supuestos de **rectificación de la superficie**, cuando la diferencia alegada no exceda el 5% de la cabida que conste inscrita.

En ambos casos, el registrador ha de resolver motivadamente, manifestando no tener dudas sobre la realidad de la modificación solicitada, con los requisitos que establece el artículo, y una vez efectuada la operación registral, lo ha de notificar a los titulares de las fincas confrontantes.

5 **Informe Positivo:** Si se ajusta a la cartografía catastral y respeta la integridad de la finca o fincas matriz afectadas.

En este caso, la descripción gráfica de la finca se podrá incorporar a la descripción escrita

que consta en el Registro de la Propiedad.

Informe Negativo: En caso que se afecte a parcelas vecinas, a otras propiedades o cuando provenga de una cartografía que ha sido elaborada con una base cartográfica diferente a la del Catastro.

Este Informe de Validación Gráfica negativo **permite la inscripción previa en el Registro aunque la finca tenga que resolver las discrepancias gráficas u otras en la inscripción de su representación gráfica.**

No paraliza la tramitación jurídica y permite iniciar los procedimientos de adecuación establecidos por el Registro: actualizar, deslindar, exceso de cabida, rectificación y comunicación a los afectados para modificar la información gráfica del Catastro y ajustarla a la realidad física.

⁶ En la tramitación del *Informe de Validación Gráfica* existe la opción de que los **datos que constan no incluyan los del técnico**, sino sólo los datos del solicitante (siempre que éste pueda acceder con algún tipo de firma electrónica reconocida). De esta manera y en determinados casos, el técnico puede no aparecer como autor del documento y por tanto **no lo certifica.**

27/06/2017

Tornar [6]

Copyright@ Col·legi d'Arquitectes de Catalunya : <http://coac.arquitectes.cat/ca/node/12805>

Links:

[1] <http://coac.arquitectes.cat/ca/node/12805>

[2] <https://www.boe.es/boe/dias/2015/10/30/pdfs/BOE-A-2015-11655.pdf>

[3] <https://www.arquitectes.cat/ca/arxiu-gml-obtencio-de-la-georeferenciacio-de-les-parcel·les>

[4] <https://www.arquitectes.cat/ca/ampliacio-document-informatiu-coordenades-utm-i-georeferenciacio-gml>

[5] <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1946-2453>

[6] <http://coac.arquitectes.cat/ca/javascript%3Ahistory.back%281%29>