



[1]

**Representació
Gràfica
Alternativa:
Responsabilitats
(Georeferenciació
/ UTM)**

Imatge:

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

Després de l'entrada en vigor de la *Resolució de 26 d'octubre de 2015, conjunta de la Direcció General dels Registres i del Notariat i de la Direcció General del Cadastre, per la qual es regulen els requisits tècnics per a l'intercanvi d'informació entre el Cadastre i els Registres de la Propietat* [2], des del COAC es van publicar dues notícies sobre Coordenades UTM i Georeferenciació, la primera en data 1 d'abril de 2016 [3] (que inclou un document de suport tècnic) i la segona com a ampliació de l'anterior, en data 24 d'octubre de 2016 [4].

Tot i les consultes realitzades al Cadastre, encara hi ha aspectes amb manca de claredat en relació a la utilització de la base cartogràfica del Cadastre per a les certificacions dels tècnics que es formalitzen a través de l'*Informe de Validació Gràfica Alternativa (VGA)*.

Aquests dubtes provenen, d'una banda, de l'obligació legal d'utilitzar la base cartogràfica

del Cadastre i, de l'altra, de que, tal com s'afirma des del Cadastre, quan es detecti que hi ha divergències entre la realitat i la base cartogràfica cadastral, cal que s'utilitzi una representació gràfica alternativa? (RGA).

La detecció per part del tècnic d'aquestes divergències, motiva que des de l'Oficina Consultora Tècnica del COAC es consideri convenient ampliar la informació donada fins ara amb les següents observacions i recomanacions.

La *Resolució de 29 d'octubre de 2015* que regula els requisits tècnics per a l'intercanvi d'informació entre el Cadastre i els Registres de la Propietat, fixa al seu *article 7, apartat 2 e) la precisió mètrica que ha de tenir la representació gràfica de les parcel·les per a la delimitació de les quals es proposin modificacions o rectificacions*:

- quan es faci un aixecament topogràfic (tradicional o amb tècniques de posicionament GNSS) 1, l'error màxim haurà de ser inferior a 25 cm i el 85% dels punts no han de tenir un error superior a 20 cm;
- quan la representació es faci mitjançant digitalització sobre la cartografia cadastral, la precisió geomètrica serà de +/- 20 cm en sòl urbà i de +/- 40 cm en sòl rústic.

La informació inclosa a l'arxiu GML2 de la base cartogràfica del Cadastre inclou, entre d'altres, l'escala del plànol base utilitzat i la precisió expressada en metres de l'aixecament realitzat.

De l'anàlisi d'arxius GML que ha fet l'OCT s'extreu que aquesta precisió està entre 50-60 cm en casc urbà i de 150 cm en zona agrícola. Per tant, el punt concret està dins un cercle que oscil·la entre 100 i 300 cm de diàmetre. Aquesta dada, corroborada pel Cadastre, permet assegurar que el punt real està dins d'aquest cercle amb un 95% de probabilitats.

Per tot això, sembla clar que aquestes toleràncies estan per sobre de les que la *Resolució* estableix i que la superfície de la parcel·la, en funció de la localització dels punts que la determinen, pot oscil·lar en més del 10%, fet que obligaria a iniciar un expedient de modificació o rectificació de cabuda4.

El tècnic, en el procés de certificació pel Cadastre, ho fa sobre la superfície de la parcel·la, la forma d'aquesta, però també certifica que els vèrtex de la parcel·la i tota ella estan situats en un lloc concret, afectat només per la precisió dels aparells de mesura utilitzats.

La precisió dels aparells topogràfics de georeferenciació permet, a dia d'avui, que l'oscil·lació entre la realitat i la coordenada del punt concret se situï en un marge de 5 cm, és a dir, que el punt estigui dins una circumferència de 10 cm de diàmetre (10 cm en front de 100/300 cm), per tant **la precisió de les dades que es poden aconseguir amb aquests aparells està dins dels paràmetres establerts per la *Resolució***. Segons el procediment establert per la *Resolució*, la cartografia així obtinguda es compararà amb la cadastral mitjançant la *Validació Gràfica Alternativa*.

Tot i que la realització de la VGA, en els casos en què la base cartogràfica sigui d'elaboració pròpia, pot obtenir un informe negatiu i suposar l'inici d'un expedient de correcció de cabuda o de rectificació de superfície4, amb el que el procediment s'alenteix, la utilització de la base cartogràfica cadastral com a documentació inicial i final del procés de georeferenciació no dóna certesa al tècnic quan certifica sobre la geolocalització de la

parcel·la i per tant **pot haver d'assumir les responsabilitats legals que comporta certificar dades inexactes o no certes.**

Un certificat, document legal, on el **tècnic afirma ser cert el que declara**, possibilita la Coordinació entre Registre i Cadastre, i per tant, com a resultat d'aquesta coordinació **es presumirà que són certes les dades d'ubicació, delimitació i superfície de la finca inscrita en el Registre a tots els efectes legals.**

Com a conclusió, en aquests moments i en opinió de l'OCT, **quan un arquitecte⁶ elabori la documentació georeferenciada de parcel·les, és recomanable que prèviament demani a un tècnic competent l'elaboració d'un aixecament topogràfic georeferenciat en el que aportï la dada de la precisió de les mesures efectuades com a punt de partida dels tràmits de georeferenciació que li siguin encarregats.**

1 GNSS. Acrònim de Sistema Global de Navegació per Satèl·lit.

2 GML. Format d'arxiu alfanumèric de la parcel·la que es pot descarregar de la pàgina web del Cadastre. De la mateixa manera es pot descarregar l'arxiu DWG de la parcel·la, que inclou la informació gràficament.

3 En una prova feta per l'OCT i en un recinte quadrat (mínim perímetre i màxima superfície) de 20x20 m definint una precisió de 50 cm per cada punt, s'obté una variació de superfícies - entre el perímetre màxim i el mínim - de més del 10%.

4 L'article 201 de la Llei Hipotecària ^[5] determina que, malgrat haver-hi diferències en la superfície, **no caldrà iniciar** expedient de rectificació davant del Cadastre en els següents casos:

a) Quan les diferències de **cabuda de la finca** (entre la superfície que consta al Registre i la que es vol escripturar) no excedeixi del 10% de la superfície inscrita, i s'acrediti mitjançant certificació cadastral descriptiva i gràfica, sempre que de les dades descriptives es desprengui la plena coincidència entre la parcel·la objecte del certificat i la finca inscrita.

b) En els supòsits de **rectificació de la superfície**, quan la diferencia al·legada no excedeixi el 5% de la cabuda que consti inscrita.

En ambdós casos, el registrador ha de resoldre motivadament, manifestant no tenir dubtes sobre la realitat de la modificació sol·licitada, amb els requisits que estableix l'article, i una vegada efectuada l'operació registral, ho ha de notificar als titulars de les finques confrontants.

5 **Informe Positiu:** Si s'ajusta a la cartografia cadastral i respecta la integritat de la finca o finques matriu afectades.

En aquest cas, la descripció gràfica de la finca es podrà incorporar a la descripció escrita que consta al Registre de la Propietat.

Informe Negatiu

: En cas que s'afecti a parcel·les veïnes, a altres propietats o quan provingui d'una cartografia que ha estat elaborada amb una base cartogràfica diferent a la del Cadastre.

Aquest Informe de Validació Gràfica negatiu **permet la inscripció prèvia al Registre encara que la finca hagi de resoldre les discrepàncies gràfiques o d'altres en la inscripció de la seva representació gràfica.**

No paralitza la tramitació jurídica i permet iniciar els procediments d'adequació establerts pel Registre: actualitzar, atèrmenar (deslindar), excés de cabuda, rectificació i comunicació als afectats per modificar la informació gràfica del Cadastre i ajustar-la a la realitat física.

6 En la tramitació de l'*Informe de Validació Gràfica* hi ha l'opció que les **dades que hi constin no incloguin les del tècnic**, sinó només les dades del sol·licitant (sempre que aquest pugui accedir-hi amb algun tipus de signatura electrònica reconeguda). D'aquesta manera i en determinats casos, el tècnic pot no aparèixer com a autor del document i per tant **no el certifica.**

27/06/2017

[Tornar](#) [6]

Copyright@ Col·legi d'Arquitectes de Catalunya : <http://coac.arquitectes.cat/es/node/12802>

Links:

[1] <http://coac.arquitectes.cat/es/node/12802>

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

[3] <https://www.arquitectes.cat/ca/arxius-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/es/javascript%3Ahistory.back%281%29>