

La Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica, piedra angular de la Coordinación Catastro-Registro

Raquel Alcázar Montero

*Coordinadora de Análisis Territorial
Subdirección General de Valoración e Inspección.
Dirección General del Catastro*

Carlos Alonso Peña

Vocal Asesor. Unidad de Apoyo. Dirección General del Catastro

Resumen

La certificación catastral descriptiva y gráfica es el documento oficial donde se describen las características catastrales básicas de un bien inmueble a una fecha determinada y sirve como medio para su acreditación. Es una de las dos piezas clave, junto con el Informe de Validación Gráfica de Representaciones Gráficas Georreferenciadas Alternativas, del nuevo marco de colaboración y coordinación de la información catastral y registral introducido por la Ley 13/2015, de Reforma de la Ley Hipotecaria y del Texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario. La coordinación, expresada como juicio del registrador acerca de una finca registral, se realiza sobre el contenido presente en una certificación catastral descriptiva y gráfica.

Para adaptarse a las exigencias derivadas del nuevo escenario de coordinación entre Catastro y Registro, recientemente se ha modificado el diseño del certificado, incidiendo, más allá de su reorganización estética facilitadora del acceso directo a la información relevante, en la georreferenciación de la información gráfica, en la visualización de información de coordinación, así como en facilitar su tratamiento automatizado. Solo durante el año 2016 se generaron más de siete millones de certificaciones, lo que evidencia la incidencia de los cambios acometidos y la necesidad de recapitular su contenido y alcance.

Abstract

The descriptive and graphical cadastral certification is the official document de-

scribing the basic cadastral characteristics of a real estate property on a certain date and serves as a means for its accreditation. It is one of the two key pieces, together with the Graphical Validation Report of Alternatives Georeferenced Graphical Representations, of the new framework for collaboration and coordination between the Cadastre and the Property Rights Registry introduced by the Law 13/2015, reform of the Mortgage Law and the Consolidated Text of the Real Estate Cadastre Law. The coordination, expressed as a judgment of the registrar on a register property, is carried out on the content present in a descriptive and graphic cadastral certification.

In order to adapt to the requirements derived from the new coordination scenario between Cadastre and Property Rights Registry, the certificate has recently been redesigned, emphasizing, beyond its aesthetic reorganization, facilitating direct access to relevant information, georeferencing of graphic information, visualization of coordination information, as well as facilitating its automated processing. Only during the year 2016 were generated more than seven million certifications, which shows the incidence of the changes undertaken and the need to recapitulate their content and scope.

Introducción

La certificación catastral descriptiva y gráfica (CCDG) es el documento oficial donde se describen las características catastrales básicas de un bien inmueble a una fecha determinada y sirve como medio para su acreditación. Es un documento electrónico, obtenido fundamentalmente mediante medios electrónicos en la SEC Electrónica del Catastro (SEC), fácilmente automatizable el tratamiento de su información, lo que facilita su intercambio y amplia aceptación.

La CCDG es una de las dos piezas clave, junto con el Informe de Validación Gráfica (IVG) de Representaciones Gráficas Georreferenciadas Alternativas (RGA), del nuevo marco de colaboración y coordinación de la información catastral y registral introducido por la Ley 13/2015, de Reforma de la Ley Hipotecaria (LH) y del Texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario (LCI). La coordinación, expresada como juicio del registrador acerca de una finca registral, se realiza sobre el contenido presente en una CCDG.

Para adaptarse a las exigencias derivadas del nuevo escenario de coordinación entre Catastro y Registro, recientemente se ha rediseñado el certificado, incidiendo, más allá de su reorganización estética facilitadora del acceso directo a la información relevante, en la georreferenciación de la información gráfica, en la visualización de información de coordinación, así como en facilitar su tratamiento automatizado. Solo durante el año 2016 se generaron más de siete millones de certificaciones, lo que evidencia la incidencia de los cambios acometidos y la necesidad de recapitular su contenido y alcance.

El presente artículo explica las características de este producto catastral, detallando la información incluida, acotando su significado en el ámbito catastral, y lo hace no sólo en su vertiente papel sino como documento electrónico. Esta característica de ser inicialmente documento electrónico habilita y facilita la mayor parte de sus usos y finalidades, especialmente todo lo relativo al proceso de coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad. Las grandes cifras en torno a la certificación mostradas dan pie a unas conclusiones muy satisfactorias, conclusiones que no dejan de lado futuras vías de mejora.

¿Qué es la Certificación Catastral descriptiva y gráfica?

La CCDG de un bien inmueble es el documento oficial, emitido por la Dirección General del Catastro (DGC), acreditativo de las características físicas, económicas y jurídicas que comprenden su descripción catastral, entre las que se encuentran la localización y la referencia catastral, la superficie, el uso o destino, la clase de cultivo o aprovechamiento, la representación gráfica, el valor catastral y el titular catastral. Además, cuando un inmueble esté coordinado con el Registro de la Propiedad se incorpora dicha circunstancia a la certificación junto con el código registral único de la correspondiente finca registral.

Certificar significa, con carácter general, hacer constar por escrito una realidad de hecho, en el caso de las certificaciones catastrales, el hecho que se certifica es que determinados datos referidos a un inmueble, constan o constaban, en una fecha determinada, en la base de datos del Catastro (artículo 84.1 del Real Decreto 417/2006 por el que se desarrolla el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (RLCI)). Es por ello, que los certificados catastrales tienen un carácter informativo, por lo que el solicitante no puede interponer recurso alguno contra ellos fundado en error o inexactitud en la descripción catastral de los inmuebles a los que se refiere. La rectificación de los datos que formen parte del contenido del certificado únicamente podrá realizarse mediante los procedimientos de incorporación catastral establecidos normativamente (artículo 84.3 RLCI).

En este sentido, en el momento que se produce una alteración de los datos certificados, pudiera entenderse que se produce una pérdida de la validez de la certificación ya emitida. Sin embargo, desde que la certificación se debe incorporar obligatoriamente en todos los documentos públicos

(artículo 3.2 LCI en la redacción dada por la Ley 2/2011 de Economía Sostenible), dicha previsión de pérdida de validez no ha de considerarse por sí sola, dado que su validez no puede disociarse del documento público al que se incorpora, tanto más cuando acredita datos de identificación y descripción de la finca que pueden ser inscritos en el Registro de la Propiedad, y cuya validez no está sometida a plazo alguno, ni requiere que éste proceda a su actualización periódica una vez realizada la inscripción.

La CCDG contiene datos de carácter protegido, (artículo 51 LCI), por lo que sólo podrán obtenerla quienes estén legitimados: los propios titulares catastrales de los bienes inmuebles objeto de la certificación, los órganos judiciales y, en particular, los Juzgados y Tribunales, así como el Ministerio Fiscal, sin necesidad de consentimiento del afectado y en el ejercicio de las funciones que tienen atribuidas, los órganos de las Administraciones, entidades y corporaciones públicas en el ejercicio de sus funciones y competencias (artículo 53.2 LCI), previa autorización de la DGC, y los notarios y registradores de la propiedad.

La certificación puede ser solicitada por el ciudadano o por la correspondiente, y debidamente autorizada, administración institucional o territorial. La DGC, de oficio o a instancia del correspondiente titular catastral, podrá requerir a los usuarios del servicio de obtención de certificaciones, para la justificación de los accesos a datos protegidos que hayan realizado.

La certificación, siempre que no sea obtenida por medios telemáticos desde la SEC, está sujeta al devengo de la tasa de acreditación catastral (artículo 61.2 LCI).

No debe confundirse la CCDG de un inmueble, con los certificados literales de titular donde se relacionan las características básicas de los inmuebles de un titular, o la ausencia de los mismos, ni con la libremente accesible consulta descriptiva y gráfica, donde no cons-

tan datos protegidos, ni información acerca de la georeferenciación de la parcela.

Contenido de la Certificación

La CCDG contiene información acerca de los datos descriptivos del inmueble, los datos de la parcela catastral donde se ubica el inmueble y su representación gráfica, información relativa en su caso a la coordinación con el Registro de la Propiedad, la relación de parcelas colindantes y diversos ficheros anexos para facilitar su tratamiento automatizado, incluyéndose dentro de dichos ficheros las coordenadas georeferenciadas de la parcela catastral.

Se trata de un certificado que, como hemos dicho, acredita datos catastrales y éstos no siempre se corresponden totalmente con los términos del lenguaje común, por lo que conviene hacer un repaso más detallado de su contenido y significado, realizando su estudio considerando los diferentes grupos de información que componen el certificado.

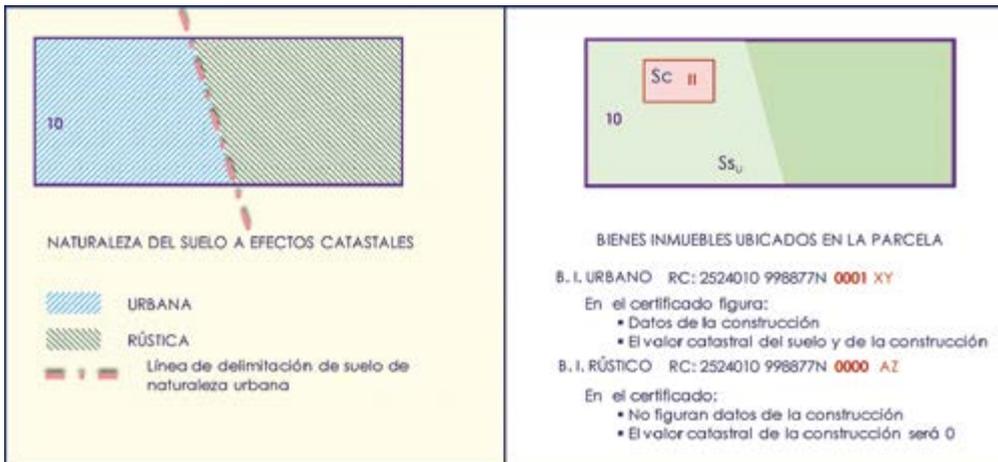
Datos del bien inmueble

La CCDG, tiene como objeto el bien inmueble, por lo que parece oportuno empezar por definir éste en el ámbito catastral.

El bien inmueble se define (artículo 6 LCI) como: *“la parcela o porción de suelo de una misma naturaleza, enclavada en un término municipal y cerrada por una línea poligonal que delimita, a tales efectos, el ámbito espacial del derecho de propiedad de un propietario o de varios pro indiviso y, en su caso, las construcciones emplazadas en dicho ámbito, cualquiera que sea su dueño, y con independencia de otros derechos que recaigan sobre el inmueble”*

Hay por tanto un elemento constitutivo del inmueble a efectos catastrales que no existe a efectos registrales, ni en el tráfico inmobiliario general y es el de la naturaleza del suelo (artículo 7 LCI). Esto supone que en ocasiones una parcela, en la que parte del suelo es de naturaleza urbana y parte de naturaleza rústica, engloba dos bienes inmuebles de distinta clase: uno urbano y otro rústico, si bien constituye una única finca registral. Lo explicamos en la figura 1.

Figura 1



Esta circunstancia tiene como consecuencia que para la obtención de la descripción completa de la finca es necesario aportar la certificación de cada uno de los bienes inmuebles. En estos casos se incluye en las certificaciones, dentro de la información de parcela, la nota “Parcela, a efectos catastrales, con inmuebles de distinta naturaleza”.

Los datos del bien inmueble contenidos en la certificación son la referencia catastral, su clasificación y localización, su representación gráfica, incluyendo las coordenadas georreferenciadas de la parcela en la que se ubican, la superficie de suelo de la parcela, las superficies de las distintas construcciones, así como su antigüedad, uso, cultivo o aprovechamiento, los valores de suelo y construcción y el valor catastral, datos de identificación y domicilio fiscal de los titulares catastrales, relación de las parcelas colindantes y sus titulares. Existen más datos en la base de datos catastral relativos a cada inmueble, pero los contenidos en la certificación son los básicos para obtener su completa descripción.

El primer dato esencial es la referencia catastral que identifica el bien inmueble objeto de la certificación. Se encuentra constituida por un código alfanumérico de 20 posiciones que permite situarlo inequívocamente en la cartografía catastral al enlazar información gráfica y alfanumérica. Las catorce primeras posiciones hacen referencia a la parcela y las cuatro siguientes al inmueble dentro de la parcela, estando las dos últimas posiciones reservadas a dígitos de control.

El resto de los datos descriptivos del inmueble son:

- *Localización.* Domicilio en el que se ubica el inmueble objeto de la certificación.
- *Clase.* Hace referencia a la clasificación a efectos catastrales de los bienes inmuebles, de acuerdo a la cual los inmuebles se clasifican en:

urbanos, rústicos y de características especiales.

- *Uso principal.* Uso del inmueble a efectos de lo establecido en el artículo 72.4 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (TRLRHL). El uso se determina en correspondencia con el Cuadro de Construcciones de la norma 20 del Real Decreto 1020/1993, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, de acuerdo con lo recogido en la Disposición transitoria decimoquinta del citado TRLRHL. En el supuesto de que el inmueble tenga atribuido varios usos, se determina el uso de la edificación o local principal, de acuerdo con la citada disposición.
- *La superficie construida total del bien inmueble,* obtenida como suma de la superficie catastral construida de la parte privativa del mismo, más la parte correspondiente de la superficie de elementos comunes. Se expresa en metros cuadrados construidos.

La superficie catastral construida de la parte privativa es la incluida dentro de la línea exterior de los muros perimetrales de cada uno de los locales que constituyen el inmueble y, en su caso, de los ejes de las medianerías, deducida la superficie de los patios de luces. Los balcones, terrazas, porches y de más elementos análogos que estén cubiertos computan al 50% de su superficie, salvo que estén cerrados por tres de sus cuatro orientaciones, en cuyo caso computan al 100%. En uso residencial, no se considera superficie construida los espacios de altura inferior a 1,50 metros.

La superficie de elementos comunes atribuida a cada bien inmueble es un reparto de la superficie total de elementos comunes de la propiedad a cada uno de los bienes inmuebles de la misma, a los solos efectos de su valoración catastral.

Así, por ejemplo, un inmueble cuyo local principal es una vivienda de 100 m² construidos que tenga como anejos inseparables un trastero de 5 m² y una plaza de garaje de 20 m² tendrá una superficie total construida igual a la suma de todos los locales más la parte correspondiente de elementos comunes:

Superficie del inmuebles = 100 + 5 + 20 + 12 (comunes) = 137 m²

- *Año construcción*: Año de finalización de la obra de construcción. En el supuesto de que consten en catastro la realización de obras de reconstrucción o rehabilitación integral, se asignará la del año de realización de las mismas. Si existen edificaciones o locales con distinto año de construcción, figurará la que tenga el local con el uso principal de mayor superficie.
- *Valor catastral del inmueble* para el año correspondiente al indicado en el certificado. Está integrado por el valor catastral del suelo y el valor catastral de las construcciones. En el caso de no existir construcciones o que éstas estén en estado ruinoso, el valor catastral de la construcción será cero. En el caso de valorarse los cultivos, su valor catastral se incluye en el valor catastral del suelo.
- *Titulares catastrales del bien inmueble*. Para cada uno de los titulares catastrales se expresa sus apellidos y nombre o razón social, número de identificación fiscal o en su caso número de identidad de extranjero, así como su domicilio fiscal, lugar de localiza-

ción del titular catastral a efectos de sus relaciones con la Administración tributaria. Se incluye además, el derecho que ostenta el titular catastral (concesión administrativa, derecho real de superficie, usufructo, propiedad plena o menos plena).

- *Construcciones del bien inmueble*. Para cada uno de los locales o elementos privativos asignados al inmueble se expresará su localización (escalera/planta/puerta), su destino entendido como uso específico del local o elemento privativo, y su superficie construida privativa, expresada en metros cuadrados. La superficie correspondiente a elementos comunes es expresada como una línea más junto al resto de elementos privativos.

Siguiendo el ejemplo anterior del inmueble de superficie construida total de 137 m², con 12 m² de elementos comunes, en los datos de construcción figurará el siguiente desglose:

Vivienda	100 m ²
Aparcamiento	20 m ²
Almacén	5 m ²
Elementos comunes	12 m ²

- *Cultivos*. Se relacionan las distintas subparcelas de cultivo con indicación del tipo de cultivo o aprovechamiento y su superficie expresada en metros cuadrados.

Datos de la parcela catastral en la que se ubica el inmueble

El dato esencial certificado de la parcela catastral en la que se ubica el inmueble objeto de la certificación, es su superficie, expresada en metros cuadrados, y resultante de su representación gráfica.

Además se informa, según el caso, sobre las siguientes circunstancias:

- Si hay más inmuebles ubicados en la misma parcela en régimen de división horizontal. En este caso figura el porcentaje de participación del inmueble, objeto de la certificación, en la división horizontal.
- Si por el contrario la parcela está construida pero no existe división horizontal.
- Si en la parcela, a efectos catastrales, se ubican inmuebles de distinta clase (urbano, rústico). Es el caso esquematizado en la *imagen 1* que hemos comentado al tratar del contenido de la certificación.
- O si el suelo es propiedad de más de un titular en régimen de proindiviso y existen distintas construcciones sobre el mismo.

Representación gráfica

La información gráfica del certificado la constituye la cartografía catastral representada a la escala que en cada caso se indique. Define entre otras características, la forma, dimensiones y situación de la parcela donde se ubica el inmueble objeto de la certificación. Se incluye la planta general de las construcciones existentes, con indicación del número de plantas de cada volumen diferenciado, así como las subparcelas de los distintos cultivos o aprovechamientos existentes. (Figura 2).

Las coordenadas georreferenciadas de la parcela catastral se incluyen dentro de los ficheros adjuntos a la certificación, tal y como se describe en el próximo apartado al comentar la certificación como documento electrónico.

Figura 2



La certificación contiene además, en el caso de que el solicitante lo requiera, el anexo con las parcelas colindantes. En este caso, para cada una de las parcelas catastrales colindantes con la parcela donde se ubica el bien inmueble, figura su representación gráfica, referencia catastral, localización y titularidad catastral. Esta información se incluye dado que existe la posibilidad de acceso a los datos protegidos para la identificación de las parcelas colindantes (artículo 53.1 LCI), con excepción del valor catastral de los inmuebles.

Coordinación gráfica con el Registro de la Propiedad

En el supuesto de que el Registro de la Propiedad haya coordinado gráficamente la finca con el Catastro, se incorporará a la certificación dicha circunstancia, incorporando la fecha de coordinación y el código registral único de la correspondiente finca registral (artículo 3 LCI). Si con posterioridad a la fecha de coordinación, se realizan en Catastro alteraciones que afecten a la geometría de la parcela, se informará de tal circunstancia y a tal efecto se acompañará a los datos anteriores el texto *“Existen alteraciones catastrales posteriores a la fecha de coordinación que afectan a la geometría de la parcela”*.

A efectos de la comprobación, exclusivamente, de la vigencia gráfica de las certificaciones descriptivas y gráficas existe un servicio de acceso libre en la SEC, que comprueba que las coordenadas georreferenciadas de los vértices de la parcela catastral, incorporadas a la certificación, son concordantes con la cartografía catastral vigente en el momento de realización de dicha comprobación.

Solicitante, finalidad y fecha de emisión

Como en el resto de certificados catastrales, contiene los datos del solicitante, la finalidad para la que se solicita, y su fecha de expedición (artículo 83.1 RLCI), coincidente esta última con la fecha a la que es consultada la información catastral.

La certificación como documento electrónico

La CCDG es un documento electrónico emitido mediante actuación administrativa automatizada por la DGC y firmado con su sello electrónico, que incorpora un código seguro de verificación (CSV) para la identificación y autenticación del ejercicio de su competencia. Los certificados papel son copia auténtica de sus respectivos documentos electrónicos.

El CSV identifica inequívocamente el documento en el catálogo documental de la DGC, de tal forma que para transmitir el contenido de una certificación sólo es necesario transmitir los 16 caracteres que componen el código seguro de verificación. Conforme al artículo 83.2 del RLCI, cualquier persona que disponga del CSV podrá comprobar su autenticidad e integridad a través del servicio de cotejo de documentos mediante código seguro de verificación (CSV) de la SEC. Desde dicho servicio, introduciendo el código CSV presente en el certificado es posible obtener el documento electrónico original (PDF).

Como adjuntos a dicho fichero, formalmente incrustados en dicho fichero, se encuentran los ficheros GML y PDF con las coordenadas georreferenciadas de la parcela, así como un archivo XML con el contenido completo del certificado. (Figura 3)

Los archivos GML y XML posibilitan el tratamiento automatizado de la información, existiendo servicios web en la propia SEC de acceso automatizado a dichos ficheros.

Figura 3



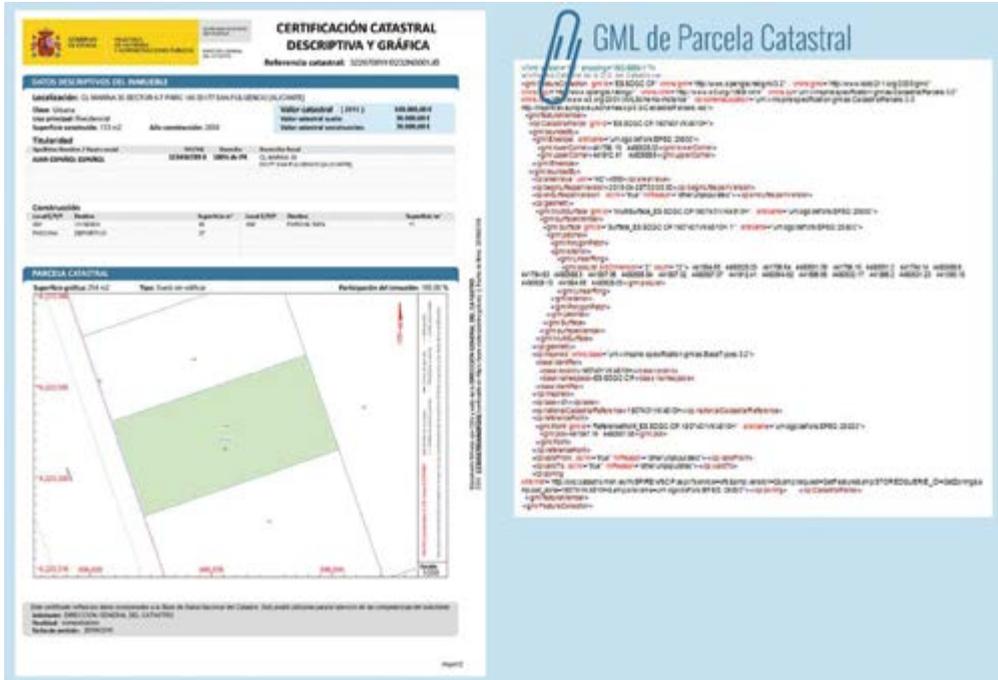
- El archivo GML contiene la georreferenciación de la parcela catastral objeto de certificación en el formato GML INSPIRE cadastral parcel. GML (acrónimo de Geography Markup Language) se constituye como una lengua franca para el manejo y trasvase de información entre diferentes Sistemas de Información Geográfica.

La georreferenciación de una parcela permite ubicarla en el espacio de manera unívoca, confiriéndole una localización geográfica única, definida por unas coordenadas geográficas en un sistema de referencia determinado. La georreferenciación de una parcela se expresa mediante la inclusión de su sistema de referencia, su sistema de proyección y su huso y coordenadas. En el caso de España el sistema de

referencia oficial es el conocido como ETRS89 (REGCAN95 en Canarias) y la proyección a utilizar es la Universal Transversal de Mercator (UTM). Una vez conocido el sistema de coordenadas, para georreferenciar una parcela se deben expresar los puntos X, Y, de cada uno de los vértices de la parcela referidos a dicho sistema de coordenadas.

La Directiva INSPIRE (Directiva 2007/2/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 14 de mayo de 2007), establece un marco general para una Infraestructura de Datos Espaciales (IDE) a los efectos de las políticas o actividades de la Unión europea que puedan tener un impacto en el medio ambiente. Su objetivo es hacer la información geográfica más accesible e interoperable para una amplia

Figura 4



gama de propósitos que apoyan el desarrollo sostenible. INSPIRE acota la definición de diferentes objetos espaciales, así como los servicios y protocolos que permiten hacerlos accesibles, fijando la parcela catastral dentro de los objetos espaciales definidos en su información básica de referencia.

La información acerca de la georreferenciación incluida en la CCDG se modela mediante el formato de parcela catastral INSPIRE, que se expresa empleando el lenguaje GML, siendo especialmente reseñables la lista de coordenadas que define los vértices de la parcela catastral. (Figura 4).

Las coordenadas incluidas en el fichero GML son las mismas presen-

tes en el anteriormente mencionado archivo PDF adjunto a la propia certificación. La finalidad de este archivo es evidenciar dichas coordenadas al ojo humano, facilitando su tratamiento manual, salvando las limitaciones inherentes a un formato orientado al intercambio automatizado de información como es el formato GML en sí.

- El archivo XML contiene de forma estructurada y entendible de forma automatizada todo el contenido del certificado, tanto el documento principal como el propio archivo adjunto GML con las coordenadas georreferenciadas de la parcela. Su finalidad es facilitar la captura automatizada de la información presente en el certificado.

Diferentes programas, pueden acceder al contenido completo del certificado, tras obtener una copia auténtica del mismo en la SEC, sin más trámite que invocar, sin necesidad de autenticación, el servicio web de co-tejo de documentos por CSV presente en la SEC. Este acceso evita tediosas, y siempre propensas a errores, reescrituras de la información contenida en el certificado. Una vez realizados los oportunos desarrollos por parte del agente colaborador, el certificado, en copia papel, se incorpora a su sistema con la sola lectura del código de barras reflejo del código CSV presente en todo certificado. Se habilita así, el acceso a una situación temporal concreta, más allá de la consulta de la situación actual ya sea interactivamente o mediante la invocación desatendida de servicios web.

Finalidad de la certificación. Coordinación con el Registro de la Propiedad

Con carácter general, la CCDG debe incorporarse a los documentos públicos que contengan hechos, actos o negocios susceptibles de generar una incorporación en el Catastro Inmobiliario (artículo 3.2 LCI), así como en el Registro de la Propiedad en los supuestos previstos por la Ley. Igualmente se incorporará en los procedimientos administrativos como medio de acreditación de la descripción física de los inmuebles. Además, existen otros preceptos que obligan a su aportación en determinadas circunstancias:

- Es uno de los documentos acreditativos para la constancia referencial catastral (art. 41.1.a) LCI) de cara a la identificación de la fincas, en cuantos documentos relativos a in-

muebles con trascendencia real o tributaria.

- Es obligatoria su aportación en todos los procedimientos administrativos como medio de acreditación de la descripción física de los inmuebles (art. 3.2. LCI), lo que está expresamente previsto en determinados procedimientos regulados en leyes sectoriales que afectan al dominio público (Ley de Montes, Ley de Costas y su Reglamento de desarrollo).
- Sirve para que los otorgantes de las escrituras manifiesten ante el notario si la descripción catastral de los bienes inmuebles es conforme o no con la realidad inmobiliaria (art. 18.2 LCI).
- Debe aportarse ante el Registro de la Propiedad para: la incorporación de la representación gráfica georeferenciada en el folio real (arts. 9 y 10 LH); en cuantos documentos sirven para lograr la concordancia del Registro con la realidad extrarregistral, tales como inmatriculación de fincas, excesos de cabida, deslindes, etc. (arts. 198 y ss. LH) y para la inscripción de declaraciones de obra nueva (art. 29 del Real Decreto Legislativo 7/2015, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.).

Estos dos últimos puntos, justifican que la CCDG se convierta en pieza fundamental, junto con el IVG para lograr la coordinación entre Catastro y Registro de la Propiedad. La coordinación es clave para incrementar la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario, ya que una vez incorporada la representación gráfica catastral se presumirán ciertos a todos los efectos legales los datos de delimitación, ubicación y superficie de la representación gráfica de la finca inscrita. En la publicidad que otorgue el Registro

de la Propiedad se indicará si la finca está coordinada con el Catastro y en qué fecha.

En el momento de la firma de la escritura, el notario solicitará a los otorgantes que manifiesten si la descripción catastral del inmueble se corresponde con la realidad física del inmueble, y lo hará empleando una CCDG. En caso afirmativo, el notario describirá el inmueble de acuerdo con dicha CCDG, que quedará incorporada a la escritura haciendo constar la conformidad de los otorgantes.

Si manifiestan ante el notario que la descripción catastral no se corresponde con la realidad, se debe iniciar un procedimiento de actualización del Catastro, procedimiento dentro del cual se generará una representación gráfica alternativa, representación que deberá ser validada mediante el oportuno IVG. Si el procedimiento notarial culmina satisfactoriamente, se remitirá la información al Catastro para su actualización y se incorpora a la escritura la nueva descripción de la finca o fincas resultantes, junto con su/s nueva/s CCDG, debidamente actualizada/s.

Posteriormente se presentará la escritura al Registro solicitando la inscripción de la representación gráfica derivada de la CCDG. El registrador, previamente a la inscripción, comprobará la vigencia de la CCDG, calificará la correspondencia gráfica de la finca, y tramitará el procedimiento registral correspondiente previsto en la LH, en el que se dará audiencia a los titulares de las fincas registrales colindantes si no han sido oídos en el procedimiento notarial. Como último paso de este proceso de inscripción, se procederá a apreciar la coordinación de la información gráfica registral y catastral, remitiendo la información de coordinación al catastro.

También se podrá presentar en el Registro de la Propiedad una representación gráfica alternativa, que puede estar previamente validada por el Catastro a través del IVC, para su incorporación a la descripción

registral de la finca, como operación específica. Si se inscribe una RGA, el registrador deberá remitirla al Catastro para su validación y para actualizar la cartografía catastral, devolviéndose al Registro la representación gráfica catastral debidamente actualizada. El Registrador solicitará la oportuna CCDG, y procederá a apreciar la coordinación de la información gráfica registral y catastral, remitiendo la información de coordinación al catastro.

Una vez alcanzada la coordinación de la información gráfica registral y catastral, habiendo sido precisa actualización catastral o no, se presumirá que son ciertos los datos de ubicación, delimitación y superficie de la finca inscrita en el Registro a todos los efectos legales, quedando constancia de esta circunstancia en la CCDG.

Como caso singular, la inmatriculación de una finca en el registro de la Propiedad precisa aportar la CCDG. El registrador observará la correspondencia entre la descripción del título y la descripción gráfica de la parcela incorporada a la certificación catastral, inscribiéndose en caso positivo la finca de acuerdo con su descripción catastral. Caso de no estar conforme con la situación catastral reflejada por la descripción, se deberá instar el oportuno procedimiento de rectificación de la información presente en Catastro, a través del procedimiento de subsanación de discrepancias previsto en el artículo 18 de la LCI. Excepcionalmente, en el caso de dominio público no catastrado, el artículo 206.1 de la LH dispone que *“sólo en el caso de que la finca careciese de CCDG, podrá aportarse una representación RGA, la cual deberá corresponderse con la descripción literaria realizada y respetar la delimitación de los colindantes catastrales y registrales. A la representación gráfica alternativa deberá acompañarse informe del Catastro”*. Por tanto, en el caso reseñado, el titular del dominio público deberá aportar a la Gerencia del Catastro correspondiente, planos georreferenciados de lo que pretende inscribir, y

la Gerencia, con base en ellos, realizará un informe señalando que no invade otras parcelas catastrales y se corresponde con el espacio o porción de terreno que constituyen el dominio público correspondiente.

En todo caso, el juicio de la coordinación se expresa sobre el contenido de una CCDG, que es la expresión del contenido de la Base de datos Catastral para una parcela catastral identificada por su referencia catastral a una fecha determinada (entendida la fecha como día, hora, minutos y segundos).

Cifras en torno a la certificación

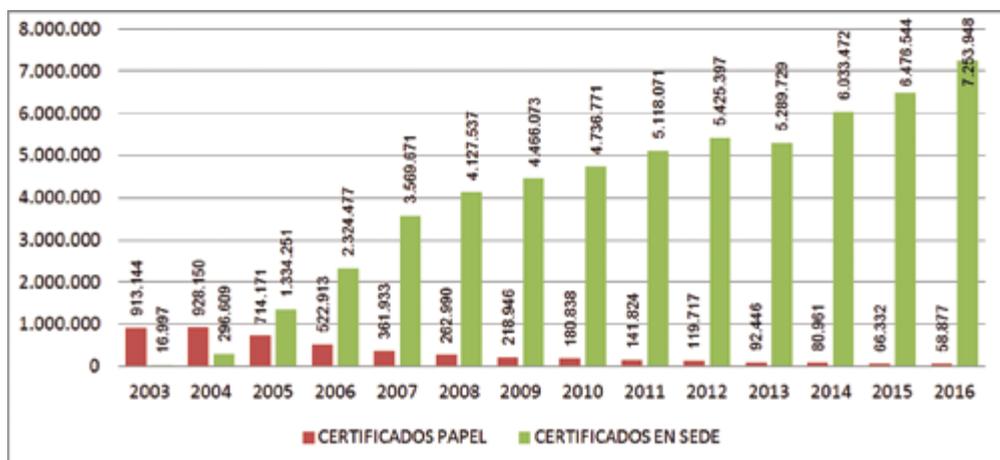
La CCDG puede obtenerse preferentemente por medios electrónicos a través de la SEC, y presencialmente en los Puntos de Información Catastral y en las Gerencias del Catastro. El deseo expresado en el artículo 3.2 de la LCI de obtención preferente electrónica se ve ampliamente cumplido en la realidad, tal y como se muestra en el (Gráfico 1).

En dicho gráfico puede observarse como más de un noventa y nueve por ciento de las certificaciones catastrales son obtenidas directamente en la SEC, o en los Puntos de Información Catastral próximos al ciudadano. Menos de un uno por ciento de las certificaciones precisan intervención material de la Gerencia del Catastro. Únicamente éstas últimas han devengado la tasa de acreditación catastral al no ser obtenidas telemáticamente.

Más allá de los porcentajes, es reseñable el efecto sustitución del canal presencial por el canal telemático. Desde el año 2003, año de puesta en marcha de la Oficina Virtual del catastro actual SEC, hasta la actualidad el número de certificados catastrales expedidos se ha multiplicado por siete y solo en el último año se ha producido un incremento de más de setecientos cincuenta mil certificaciones.

En la misma línea, debe desatacarse que de las certificaciones obtenidas telemáticamente, tan sólo un quince por ciento son obtenidas por los ciudadanos, el resto se ob-

Gráfico 1



Elaboración propia a partir de datos de la Dirección General de Catastro

tienen directamente por los fedatarios y las administraciones que las precisan, y lo hacen no sólo interactivamente sino invocando los oportunos servicios web habilitadores de la comunicación desatendida entre sistemas de información. Precisamente este punto, es uno de los indicadores de calidad incluido dentro de la Carta de Servicios de la DGC, buscándose reducir las cargas administrativas de los ciudadanos. Cargas administrativas en cuya reducción también debe considerarse las seiscientas mil consultas y certificaciones acerca de la titularidad catastral realizadas en el año 2016 a través de la plataforma de intermediación de datos de la Secretaría General de Administración Digital.

En el marco específico de colaboración con los fedatarios públicos debe reseñarse que en el año 2016 los notarios obtuvieron más de cuatro millones de certificados, y los registradores casi doscientos cincuenta mil. Siendo muy probable, que estas cifras aún crezcan más, una vez se consolide el nuevo escenario de coordinación entre Catastro y Registro.

Conclusiones

La coordinación entre Catastro y Registro aumenta la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario ya que, una vez incorporada la información catastral, se presumirán ciertos a todos los efectos legales los datos de delimitación, ubicación y superficie de la representación gráfica de la parcela inscrita.

Supone, además, una reducción de cargas administrativas, dado que el ciudadano no tendrá que declarar ante el Catastro todos los datos que le sean comunicados por el Registro de la Propiedad.

En todo el proceso de coordinación la CCDG, junto con el IVG de RGA, es pieza clave. La coordinación, expresada como juicio del registrador acerca de una finca registral, se realiza sobre el contenido presente en una CCDG.

La evolución del número de CCDG obtenidas no permite pronosticar cuál puede ser su techo, evidenciando su demanda por parte de la sociedad, y en último caso, como su oferta, dentro de la política de acercamiento y difusión de la información catastral seguida por la DGC, ha generado su creciente demanda.

Su obtención como documento electrónico garantiza su integridad, facilita su intercambio y facilita en última instancia su tratamiento automatizado por parte de los diferentes agentes colaboradores.

La CCDG es un buen producto, muy demandado por la sociedad, piedra angular del nuevo escenario de coordinación Catastro-Registro, cuya calidad en última instancia depende de la calidad de la información catastral reflejada. Es por ello, que cualquier esfuerzo realizado en garantizar la actualidad y bondad del dato catastral redundará en su calidad, y en última instancia en su uso y aceptación, aportando seguridad al tráfico inmobiliario.

Cualquier nueva necesidad de información por parte de los agentes colaboradores, así como las novedades en la información competencia del Catastro Inmobiliario fruto de la materialización de su Plan Estratégico, tendrán su oportuno reflejo en nuevos rediseños de la CCDG, manteniendo su pujanza y utilidad para garantizar la seguridad en el tráfico inmobiliario, así como medio preferente para acreditar determinadas exigencias de los titulares catastrales ligadas a la obtención de ayudas o beneficios fiscales.

Anexo



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 05047A012000370000WL

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: ER EXTRARRADIO Polígono 12 Parcela 37 CARDENILLO. 05480 CANDELEDA (ÁVILA)

Clase: Rústico **Valor catastral (2017):** 1888,81 €

Uso principal: Agrario **Valor catastral suelo:** 1888,81 €

Valor catastral construcción: 0,00 €

Titularidad	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
APPELLIDOS, NOMBRE Y RAZÓN SOCIAL	XXXXXXXXXX	100,00% de usufructo	CL FINSTERRE [XXXXXXXXXX] 28029 MADRID (MADRID)
IDENTIFICACIÓN REGISTRAL	XXXXXXXXXX	100,00% de nuda prop.	CL GARDENIA [XXXXXXXXXX] 28603 ALCALA DE HENARES (MADRID)

Cultivo

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	Superficie m ²	Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	Superficie m ²
0	PR Prado o Praderas de regadío	3.499			

PARCELA CATASTRAL

COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.
Solicitante: DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO
Finalidad: Revista CT
Fecha de emisión: 29/03/2017

Anexo



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DEL HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 05047A012000370000WL

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES

	<p>Referencia catastral: 05047A012000360000WP</p> <p>Localización: Polígono 12 Parcela 38 CARDENILLO. CANDELEDA (ÁVILA)</p> <p>Titularidad principal</p> <table border="0" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 40%;">Apellidos Nombre / Razón social</td> <td style="width: 15%;">NIF</td> <td style="width: 45%;">Domicilio fiscal</td> </tr> <tr> <td>OSORIO, JOSÉ ANTONIO</td> <td>5047 188995</td> <td>CL JOSÉ MARIA MONFORTE 9 PI 02 PL D 05480 CANDELEDA (ÁVILA)</td> </tr> </table>	Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal	OSORIO, JOSÉ ANTONIO	5047 188995	CL JOSÉ MARIA MONFORTE 9 PI 02 PL D 05480 CANDELEDA (ÁVILA)
Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal					
OSORIO, JOSÉ ANTONIO	5047 188995	CL JOSÉ MARIA MONFORTE 9 PI 02 PL D 05480 CANDELEDA (ÁVILA)					
	<p>Referencia catastral: 05047A012000380000WT</p> <p>Localización: Polígono 12 Parcela 38 CARDENILLO. CANDELEDA (ÁVILA)</p> <p>Titularidad principal</p> <table border="0" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 40%;">Apellidos Nombre / Razón social</td> <td style="width: 15%;">NIF</td> <td style="width: 45%;">Domicilio fiscal</td> </tr> <tr> <td>OSORIO, JOSÉ ANTONIO</td> <td>5047 188995</td> <td>AV DAROCA 308 28032 MADRID (MADRID)</td> </tr> </table>	Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal	OSORIO, JOSÉ ANTONIO	5047 188995	AV DAROCA 308 28032 MADRID (MADRID)
Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal					
OSORIO, JOSÉ ANTONIO	5047 188995	AV DAROCA 308 28032 MADRID (MADRID)					
	<p>Referencia catastral: 05047A012000410000WT</p> <p>Localización: Polígono 12 Parcela 41 CARDENILLO. CANDELEDA (ÁVILA)</p> <p>Titularidad principal</p> <table border="0" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 40%;">Apellidos Nombre / Razón social</td> <td style="width: 15%;">NIF</td> <td style="width: 45%;">Domicilio fiscal</td> </tr> <tr> <td>OSORIO, JOSÉ ANTONIO</td> <td>5047 188995</td> <td>MN EN EL MUNICIPIO 1 05480 CANDELEDA (ÁVILA)</td> </tr> </table>	Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal	OSORIO, JOSÉ ANTONIO	5047 188995	MN EN EL MUNICIPIO 1 05480 CANDELEDA (ÁVILA)
Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal					
OSORIO, JOSÉ ANTONIO	5047 188995	MN EN EL MUNICIPIO 1 05480 CANDELEDA (ÁVILA)					
	<p>Referencia catastral: 05047A012000420000WF</p> <p>Localización: Polígono 12 Parcela 42 CARDENILLO. CANDELEDA (ÁVILA)</p> <p>Titularidad principal</p> <table border="0" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 40%;">Apellidos Nombre / Razón social</td> <td style="width: 15%;">NIF</td> <td style="width: 45%;">Domicilio fiscal</td> </tr> <tr> <td>OSORIO, JOSÉ ANTONIO</td> <td>5047 188995</td> <td>CL JOSÉ ZORRILLA 15 05480 CANDELEDA (ÁVILA)</td> </tr> </table>	Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal	OSORIO, JOSÉ ANTONIO	5047 188995	CL JOSÉ ZORRILLA 15 05480 CANDELEDA (ÁVILA)
Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal					
OSORIO, JOSÉ ANTONIO	5047 188995	CL JOSÉ ZORRILLA 15 05480 CANDELEDA (ÁVILA)					
	<p>Referencia catastral: 05047A012000150000WD</p> <p>Localización: Polígono 12 Parcela 15 CARDENILLO. CANDELEDA (ÁVILA)</p> <p>Titularidad principal</p> <table border="0" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 40%;">Apellidos Nombre / Razón social</td> <td style="width: 15%;">NIF</td> <td style="width: 45%;">Domicilio fiscal</td> </tr> <tr> <td>OSORIO, JOSÉ ANTONIO</td> <td>5047 188995</td> <td>CL CALZADILLA 11 05480 CANDELEDA (ÁVILA)</td> </tr> </table>	Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal	OSORIO, JOSÉ ANTONIO	5047 188995	CL CALZADILLA 11 05480 CANDELEDA (ÁVILA)
Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal					
OSORIO, JOSÉ ANTONIO	5047 188995	CL CALZADILLA 11 05480 CANDELEDA (ÁVILA)					

Documento firmado con CSV y sello de la DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO
CSV: 05047A012000360000WP (verificable en https://www.sede.catastro.gob.es) | Fecha de firma: 2023/02/17

