



Certificado catastral de identidad gráfica de parcela

¿Cuál es la función de este instrumento?

Compara la representación gráfica catastral con otras representaciones gráficas en formato GML, como pueden ser:

- la resultante de una representación gráfica alternativa elaborada por un técnico en un levantamiento topográfico;
- otras cartografías oficiales;
- la delimitación obtenida a partir de una ortofoto del PNOA.

¿Qué información nos proporciona este certificado?

Principalmente nos informa de si, pese a haber alguna diferencia entre las coordenadas catastrales y las de la representación gráfica con la que se compara, se cumple el criterio de identidad gráfica entre ambas.

Las diferencias pueden deberse:

- a la existencia de un giro y/o desplazamiento de la cartografía catastral (todo el sector está desplazada en relación con la realidad, pero, si se moviese en bloque, las coordenadas catastrales de cada parcela afectada serían las reales),
- a una discrepancia geométrica (si las coordenadas tomadas por el técnico producen solapamientos o huecos con las de las parcelas colindantes)
- a una combinación de ambas.

Adicionalmente, en caso de que una representación gráfica alternativa ponga de manifiesto la existencia de un giro y/o un desplazamiento de la cartografía catastral, nos proporciona los parámetros de transformación para pasar de unas coordenadas a otras.

¿Cuál es la utilidad del criterio de identidad gráfica en el ámbito catastral?

- Si existe una discrepancia geométrica, permite al interesado elegir fundadamente entre mantener la representación catastral o mejorar su precisión métrica con un levantamiento hecho por un técnico; en este caso, deberá aportar un IVGA+ y tramitar el procedimiento de discrepancias catastrales. También le permite mantener las coordenadas catastrales en uno o varios de los lindes de la parcela e ir a la subsanación de discrepancias solo en el lado que interesa modificar.

- Si hay un giro/desplazamiento, no existe la opción de mejorar la precisión métrica, ya que aquel solo se puede subsanar mediante el ajuste masivo por el Catastro de todo el sector afectado.

¿Y en el ámbito registral?

- Si existe una discrepancia geométrica entre la representación gráfica catastral que se desea inscribir y otras cartografías oficiales, el criterio de identidad gráfica entre ellas facilita el juicio de correspondencia del art. 9.b) LH. Por tanto, si se cumple dicho criterio, no será necesario iniciar los procedimientos de los arts. 199 o 201.1 para excluir la existencia de una invasión de finca colindante o del dominio público. De momento, no se puede contrastar la representación catastral con la ortofoto del PNOA, que sería la función de mayor utilidad práctica, para facilitar el juicio de correspondencia entre ambas; aunque está previsto que se incluya más adelante.
- Si existe un giro/desplazamiento, la información que proporciona la herramienta sobre los parámetros de transformación de las coordenadas catastrales a las tomadas por el técnico en una representación gráfica alternativa, permite inscribir estas últimas y que la finca quede en situación de «precoordinada pendiente de ajuste por desplazamiento» (conforme al ap. 7º.2 Resolución conjunta de 23 de septiembre de 2020). De este modo, cuando el Catastro lleve a cabo el ajuste masivo de todo el sector desplazado y lo comunique al Registro, la finca pasará al estado de coordinada (si la nueva delimitación catastral coincide con la del técnico).

¿Cuándo se cumple el criterio de identidad gráfica?

Cuando se respeta el margen de tolerancia entre las representaciones gráficas comparadas. Dicho margen está definido en el anexo II de la RC de 2020.

Para los giros/desplazamientos, el margen de tolerancia entre sus respectivas líneas perimetrales es de +/- 0,50 metros en parcelas urbanas y de +/- 2 metros en las rústicas;

Para las discrepancias geométricas, además, no puede haber una diferencia de superficie superior al 5%.

¿Qué significa la falta de identidad gráfica?

Que la distancia entre las coordenadas catastrales y las tomadas por el técnico (o las de otras cartografías oficiales) es demasiado grande como para establecer la identidad entre ambas. Si no se cumple el criterio de identidad gráfica, no queda excluida la posibilidad de invasión de finca colindante o del dominio público, pero tampoco queda acreditada, por lo que procederá la tramitación del expediente del art. 199 o del art. 201.1 LH y, en principio, la práctica de la inscripción si finalizan sin oposición.

¿Es aplicable el criterio de identidad gráfica en caso de una declaración de obra nueva en que las coordenadas de la superficie ocupada por la edificación sobrepasan los límites de la parcela?

No es aplicable al linde afectado por la posible extralimitación, por disponerlo así el apartado 3 del anexo II de la RC de 2020, para evitar que la edificación se localice fuera de su delimitación perimetral.

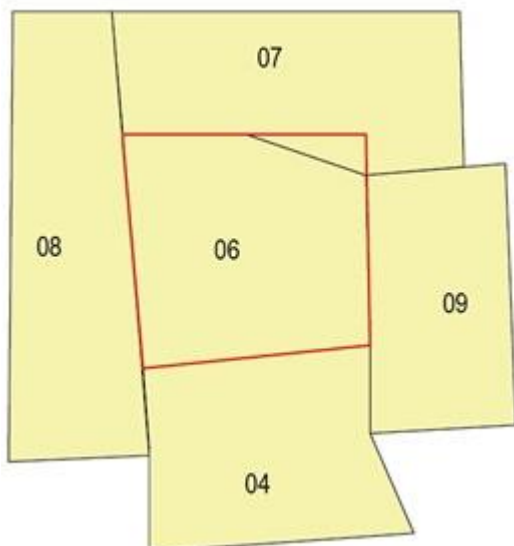
En tal caso, para practicar la inscripción debe aportarse un IVGA y el certificado catastral de identidad gráfica, así como tramitar el expediente del art. 199.2 o del art. 201.1 LH.

Sin embargo, puede ser de gran utilidad en relación con los restantes lindes no afectados por la posible extralimitación, respecto de los cuales no será necesario tramitar el procedimiento de subsanación de discrepancias (en las CCAA en que sea posible tramitarlo telemáticamente por el notario) si se cumple el criterio de identidad gráfica.

¿Cómo se obtiene el certificado catastral de identidad gráfica?

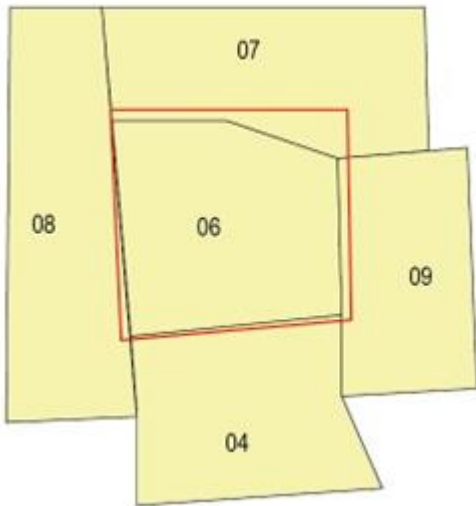
Lo obtiene el técnico que ha hecho la medición y ha comprobado la existencia del giro/desplazamiento o de la discrepancia geométrica, cargando en la Sede Electrónica del Catastro (SEC) el fichero GML con las coordenadas por él tomadas junto con las catastrales y los parámetros de transformación para pasar de unas coordenadas a otras. Si no se cumple el margen de tolerancia, el certificado saldrá negativo.

Supuesto práctico.



Supongamos que D. Conrado, titular de la parcela 06 ha detectado un error en la representación gráfica de su parcela, ya que la parcela superior, la parcela 07, le invade una esquina y ya ha llegado a un acuerdo con su titular.

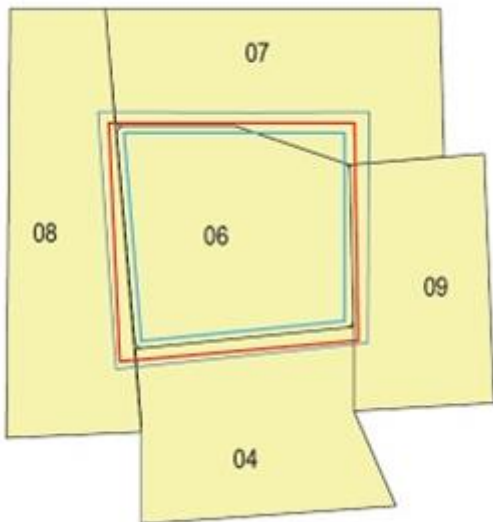
Evidentemente en este caso no podemos descargar del Catastro el Certificado Catastral de Identidad de Parcela, ya que la esquina superior derecha excede claramente del margen de tolerancia.



Para arreglar la situación -utilizando el procedimiento notarial de subsanación de discrepancias- solicita al técnico que efectúe el levantamiento topográfico de la parcela que arroja el siguiente resultado.

Resulta evidente, independientemente de la precisión métrica, que la nueva medición no obligaría a entablar el procedimiento notarial de subsanación de discrepancias con los titulares de las parcelas 08, 09, 04 con los que no existe ningún tipo de controversia, las relaciones son cordiales y que se hallan separadas con vallas de piedra desde años.

La solución pasaba porque el técnico genere el IVG que solo afecta la parcela 07. Previa liberación de responsabilidades al técnico y expidiendo el IVG en formato sin autenticar con el nombre del titular de la parcela para la tramitación del procedimiento notarial de subsanación de discrepancias.



Con la nueva herramienta cabe ahora la nueva posibilidad de que el técnico, actuando sobre la pantalla -la SEC no va a generar, por el momento, ningún documento de falta de identidad grafica-, que le indicará los lindes que sobrepasan el margen de tolerancia y sin tocar el resto de lindes que lo respetan, aunque no coincidan exactamente con la cartografía, modifique, en nuestro caso, solo el de la esquina entre la parcela 06 y 07 de tal forma que, habida cuenta del nuevo margen de tolerancia se pudiera obtener el Certificado Catastral de Identidad de Parcela, sin modificar el resto de las parcelas.