

Comunicaciones Notariado-Catastro

Contexto y objetivo

- **El Catastro** es una infraestructura esencial de información territorial en España, con funciones que ya no solo tributarias. Catastro es un continuo, determina el posicionamiento absoluto de las parcelas, cada parcela viene determinada por su colindancia. Ello implica que no podemos modificar una parcela en cuanto a su configuración física sin modificar una, o varias, colindantes.
- **El notariado** interactúa diariamente con el Catastro, siendo clave en la transmisión de información y en la actualización de los datos catastrales.

Marco normativo

- **Ley de Catastro Inmobiliario (2004)**: Se destaca que ya no tiene una finalidad puramente fiscal. Importantes los artículos 9, 13, 14, 18 y 36 de la Ley de Catastro.
- **Dos reformas importantes de la ley de Catastro: Ley 2/2011 de Economía Sostenible y Ley 13/2015 de reforma de la Ley Hipotecaria y del Catastro**: Refuerzan la colaboración entre notariado y Catastro, introduciendo la coordinación gráfica y la georreferenciación de fincas en el Registro de la Propiedad
- **Resoluciones relevantes**: 26/10/2015 (requisitos técnicos de información notarial a Catastro), 23/09/2020 (información entre Catastro y Registro), 29/03/2021 (incorporación de información gráfica en documentos notariales)

[BOE-A-2015-11652 Resolución de 26 de octubre de 2015, de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para dar cumplimiento a las obligaciones de suministro de información por los notarios establecidas en el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.](#)

[BOE-A-2021-5949 Resolución de 8 de abril de 2021, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución de 29 de marzo de 2021, conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro, por la que se aprueban las normas técnicas para la incorporación de la representación gráfica de inmuebles en documentos notariales.](#)

Tipos de comunicaciones del notariado a Catastro

- **Comunicaciones jurídicas**: Reguladas en el artículo 14 y artículo 36 de la Ley de Catastro Inmobiliario. Son de dos tipos, suministro (no provocan cambio de titularidad, sino que abren expediente) y comunicación (provocan cambio automático de titularidad). Se realizan a través de la remisión del Índice Único Informatizado y a través del Servicio de Tramitación Inmobiliaria (STI), ambas en SIGNO. El STI genera en muchos de los casos comunicación, sobre todo en el caso del cambio de dominio simple, lo que supone que podamos incorporar la Certificación Catastral descriptiva y gráfica actualizada a la escritura, además de que nos notifica todo el proceso. Es importante meter el dato adecuadamente, para evitar cambios indeseados.

- Códigos en el Servicio de Tramitación Inmobiliaria, dos aspectos para tener en cuenta.
 - Qué tipo de alteración es: Cambio de dominio simple sin alteración del bien y variaciones en la composición interna o en la cuota de participación (en los cambios de titularidad)
 - Identificación de la referencia catastral: referencia identificada por el notario, referencia dudosa, referencia de finca de origen y no aporta referencia.
- **Comunicaciones físicas:** Alteraciones en la configuración física de las fincas:
 - Modificaciones hipotecarias, agrupación, división, segregación y agregación.
 - Procedimiento de subsanación de discrepancias del artículo 18.2 de la Ley de Catastro Inmobiliario.

Ambas se pueden comunicar a través de la SEDE ELECTRÓNICA DE CATASTRO si se cuenta con un IVGA positivo y coherente con la operación que se realiza.

[Sede Electrónica del Catastro - Validaciones gráficas](#)

[Sede Electrónica del Catastro - Fondo mapa de España](#)

El Informe de Validación Gráfica Alternativo (IVGA)

- **IVGA:** Documento técnico imprescindible para modificar la cartografía catastral. Lo elabora un técnico y lo valida Catastro, garantizando que la representación gráfica es coherente con la realidad y con la operación jurídica (segregación, agrupación, etc.)
- **Requisito:** El IVGA debe ser positivo y coherente con la operación que se realiza. Ya no cabe la emisión de IVGA negativos. Sólo se puede obtener el IVGA en la Sede Catastral.

El IVGA por sí solo NO CAMBIA CATASTRO, hace falta el procedimiento correspondiente, en función de la operación de que se trate.

Sede Electrónica del Catastro 20/06/2025 15:37:37
 NOTARIA 17 DE CIEZA CONTACTENOS

Lista Servicios del Usuario Registrado

Registro de expedientes físico-económicos de fedatarios

Subsanación de discrepancias
 Permite iniciar un procedimiento de subsanación de discrepancias según el artículo 18.2 de la Ley del Catastro

Los campos marcados con * son obligatorios

DATOS DE LA ALTERACIÓN

*Seleccione el tipo de operación indicada en el protocolo notarial --Seleccione una opción--

*CSV del Informe de Validación Gráfica (IVG)

*Número de protocolo notarial *Año:

☐ *Confirmo que la alteración que he indicado en el protocolo notarial coincide con la indicada en el IVG.

IMPORTANTE: La alteraciones comunicadas en las que no coincida la operación indicada en el protocolo notarial y la indicada en el IVG, no serán realizadas, y el expediente registrado se cerrará sin realizar ninguna alteración catastral.

☐ *Confirmo que todos los afectados por la alteración han sido notificados y no han manifestado oposición expresa.

Documentación acreditativa de la aceptación

ANEXAR ESCRITURA

Escritura (Tamaño máximo: 30 MB)

DATOS DEL DECLARANTE O CIUDADANO QUE INSTA LA ALTERACIÓN

*NIF/NIE Apellidos y nombre

*Provincia --Seleccione una Provincia-- *Municipio --Seleccione un Municipio--

*Tipo Vía --Selec. tipo de Vía-- *Denominación

Nº Dup Bloque Esc

Planta Puerta Num 2 Dup 2 Km

Apartado Resto dir. *Código postal

Teléfono móvil Correo electrónico

Los correos electrónicos y teléfonos consignados podrán ser utilizados por la D.G. del Catastro para realizar avisos o comunicaciones a los interesados

Aviso de cierre: En el momento del cierre de este expediente el sistema le avisará mediante un correo electrónico a: crodriguez@correonotarial.org

Si desea ser notificado a otro correo, indíquelo

Normativa reguladora Política de privacidad Accesibilidad Mapa web Aviso legal

El procedimiento de subsanación de discrepancias.

- Artículo 18.2 de la Ley de Catastro Inmobiliario.
- Importancia de contar con un IVGA adecuado:
 - Que sea positivo.
 - Que sólo figuren como colindantes afectados los verdaderamente afectados por la modificación (y no todos). En este procedimiento sólo se notifica a los titulares afectados, no a todos. No hace falta el consentimiento expreso de los colindantes afectados.
 - Es importante comprobar bien las parcelas de resultado.
- Una vez terminado el procedimiento, se comunica a Catastro a través de la Sede Electrónica Catastral, SEC, mediante la remisión de copia simple de la escritura y el CSV del IVGA y ellos nos notifican por la misma vía (también envían un correo electrónico, al correo corporativo del notario, notificando la terminación del expediente). Los oficiales también pueden acceder al expediente con su firma electrónica.

- Se adjunta nota de la Comisión de Consumidores del Consejo General del Notariado.

[CONCORDANCIA TITULO Y CATASTRO](#)

INTRODUCCIÓN

Una vez vistas las posibles comunicaciones a Catastro desde las Notarías y el cauce para hacerlas efectivas, a continuación, se detallan todas las herramientas de intercambio de coordenadas georreferenciadas que el Catastro pone a disposición de los distintos actores, en cumplimiento de los requisitos técnicos incluidos en las resoluciones conjuntas.

PRODUCTOS GRÁFICOS

- **Certificación catastral descriptiva y gráfica**: Es el documento por el cual el Catastro certifica todos los datos de la parcela contenidos en la descripción catastral. Entre ellos, también lleva asociadas las coordenadas georreferenciadas de la parcela catastral, en un archivo pdf y en el GML adjunto al pdf de la certificación. Si la parcela catastral se corresponde con la realidad física, la certificación es documento suficiente para el intercambio de coordenadas. Importante diferenciar las superficies utilizadas para la valoración de las superficies gráficas.
- **Certificado de identidad gráfica**: Documento por el cual el Catastro certifica que una parcela catastral cumple con el criterio de identidad gráfica comparado con un levantamiento topográfico. Cuando se cumple el criterio de identidad gráfica se está cumpliendo con el margen de tolerancia del Anexo II, Resolución de 7 de octubre de 2020, que establece para la rústica (+/-2m) y para la urbana (+/-0,5m) en coincidencia de líneas, y hasta 5% de diferencia de superficie. Esto permite al propietario decidir si iniciar los trámites para mejorar la precisión métrica de su finca (rectificar los linderos) con la base gráfica alternativa, o utilizar la base gráfica catastral para las operaciones que se deban practicar a posteriori sobre ella. También puede decidir qué linderos se modifican y cuáles no, pues toda modificación va a afectar a terceros colindantes que habrá que notificar.
- **Informe de validación gráfica alternativa**: Es el documento de intercambio de la información gráfica alternativa entre Notaría, Catastro, y Registro. Este documento incorpora la representación gráfica alternativa derivada de un levantamiento topográfico, todo ello superpuesto sobre la cartografía catastral. Esto permite observar las parcelas catastrales afectadas (imprescindible para las posibles notificaciones), y unos resultados como la superficie final de las mismas o si, tras la modificación catastral, éstas mantendrán la referencia catastral o no. Las resoluciones hacen referencia a la constancia de la representación gráfica alternativa a través del Código Seguro de Verificación del informe, con lo cual se facilita el intercambio puesto que este CSV es interoperable entre las aplicaciones catastrales y registrales, excluyendo la necesidad de CD's, memorias externas o listados de coordenadas. Este documento ha dejado de certificarse con resultado negativo por no cumplir con los requisitos técnicos ni

con la ley hipotecaria. Para que un informe de validación gráfico sea positivo, además del gml del levantamiento de la finca, han de aportarse los gml de las parcelas catastrales colindantes modificadas conforme al levantamiento propuesto. Es como si se tratara de un puzle: si queremos introducir una pieza nueva, hay que cambiar también las de alrededor. El tipo de operación ha de ser coherente con la operación notarial, algo que se consigue a través de la modificación de las etiquetas de identificación del gml y que va asociado a las operaciones de modificación hipotecaria.

- **Informe catastral de ubicación de construcciones:** Por último, este documento es el encargado de difundir la información gráfica, tal como lo hace el informe de validación gráfica, pero para las coordenadas de las construcciones. Su principal cometido es comprobar que las coordenadas de las construcciones se encuentran dentro de la parcela catastral, como herramienta desarrollada en cumplimiento del artículo 202 de la LH. Si no es así, se emite con resultado negativo (puede ser que la parcela no sea correcta, y hasta que no se corrija su delimitación las coordenadas de las construcciones queden fuera de la parcela). No obstante, sigue siendo útil puesto que con su CSV se pueden obtener las coordenadas de las construcciones en cualquier momento, imprescindible para el alta de las mismas en Catastro.

DOMINIOS PÚBLICOS

Se ha dado desde la Dirección General del Catastro un gran impulso a la incorporación de los dominios públicos mediante comunicaciones de la mayoría de las administraciones competentes, trabajos que se enmarcan en las líneas de actuación definidas en la Ley 33/2003 y 13/2015, y en la Resolución conjunta Registro-Catastro de 7 octubre 2020, que en su apartado duodécimo expone:

Duodécimo. La representación gráfica de los bienes de dominio público.

1. Las Administraciones Públicas deberán inmatricular sus bienes de dominio público en el Registro de la Propiedad, aportando para ello la certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela o parcelas catastrales que se correspondan con la descripción del inmueble en el título escrito de dominio o en la certificación administrativa prevista en la legislación hipotecaria que hayan servido como base para instar la inmatriculación.

El dominio público constituye el “armazón” del parcelario. Sin un buen dominio público en Catastro, no es posible sostener el resto de las piezas del puzle.

La Dirección General del Catastro, en base a la normativa precedente y partiendo de los inmuebles ya inscritos en Catastro, crea la opción del Identificador de Dominio Público (en adelante, IDP) como objetivo de Consulta y Mantenimiento del Dominio Público. Éste se encuentra aún pendiente de publicación en Sede Electrónica del Catastro (SEC).

Un IDP es un descriptor, esto es, un conjunto de campos clave que permiten localizar y tipificar cada uno de los dominios públicos de forma integral en la base de datos catastral, así como relacionarlos de una manera biunívoca con cada una de las parcelas catastrales que lo integran y por último bloquear el inmueble ante cualquier tipo de modificaciones no regladas.

Los campos clave que definen el IDP son los siguientes:

- Denominación: Código y/o nombre oficial del DP.

- **Ámbito:** Competencia sobre el DP (Estatual, Autonómico, Provincial o Local).
- **Región:** Comunidad Autónoma donde se ubica el DP.
- **Provincia:** Provincia donde radica el DP.
- **Municipio:** Municipio donde se localiza el DP.
- **Tipo de Dominio:** Clasifica el DP (aeroportuario, ferroviario, forestal, hidráulico, marítimo terrestre, pecuario, portuario y viario).
- **Subtipo:** Clasifica el DP más específicamente (cañadas, cordeles o veredas para el DP pecuario, por ejemplo).

Actualmente, puesto que aún no ha sido implementado para su consulta por externos, en la elaboración de estos trabajos se han ido incorporando otras instrucciones complementarias para facilitar tal identificación desde la Sede electrónica del Catastro, las cuáles son:

- **Parcelas con referencia de dominio público:** Esta condición no es nueva, pero cabe recordar que casi la totalidad del dominio público demanial se identifica en catastro con una parcela cuyo número de referencia catastral empieza por 9XXX. Por ejemplo, 30030A00109001.
- **Código de paraje:** Es una denominación incluida en la descripción de la parcela que no está reglada (a diferencia de las direcciones postales). Normalmente se rellena en parcelas de tipo rústico con la denominación de común de la zona, pero en el caso de las parcelas de dominio público, se ha comenzado a rellenar con el código y la denominación oficial del inventario de dominios públicos de la comunidad autónoma correspondiente. Por Ejemplo: MUP_162_LA_MUELA.

DESPLAZAMIENTOS

La situación actual de la cartografía catastral determina que, en ciertas ocasiones, en ámbitos de carácter urbano, se presentes lo que se denominan desplazamientos y/o giros. Concretamente, se trata una ubicación inexacta de la cartografía catastral cuando ésta se sitúa sobre la realidad.

Esta situación solo es posible de arreglar de manera masiva (reubicando la cartografía toda de una) mediante la aplicación del denominado artículo 18.4 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. Se está trabajando a nivel de Dirección General un Plan de Cartografía para dar cauce a estos trabajos y establecer un método y unos objetivos que cumplir, con el fin de mejorar la calidad de la cartografía catastral.

Mientras tanto, las distintas resoluciones han previsto esta situación, manifestando lo siguiente.

- Preámbulo Resolución 7 de Octubre de 2020.

*“En cuanto a las situaciones de desplazamiento y/o giro de la cartografía catastral, se establece el principio de que éstas **no suponen**, por sí mismas, **invasión real de parcelas colindantes** ni del dominio público, ya que la geometría, superficie, relaciones topológicas y de colindancia con las parcelas afectadas permanecen invariables, no pudiendo realizarse las correcciones de forma individual por lo que debe efectuarse el ajuste global del área o sector desplazado, utilizando al efecto los procedimientos específicos previstos en la normativa catastral.”*

- Apartado Séptimo, punto segundo, Resolución 7 de Octubre de 2020.

*“En la inscripción de representaciones gráficas alternativas, los recintos desplazados y/o girados serán inscribibles en el Registro de la Propiedad siempre que en el informe técnico se aporten **dos ficheros en formato GML**, uno referido a las **coordenadas derivadas del levantamiento técnico** y el otro a las **coordenadas catastrales** correspondientes, adjuntando, además, los **parámetros de transformación** utilizados. La inscripción de las fincas reflejara el estado de «pre-coordinada pendiente de ajuste por desplazamiento.»*

Por consiguiente, al encontrarnos ante una finca ubicada en una zona con la cartografía catastral desplazada, el técnico debe aportar:

- **Gml del levantamiento topográfico, que se corresponde con la realidad.** Aquí no se habla de informe de validación, puesto que validar el gml del levantamiento con una cartografía catastral desplazada daría un resultado falseado ya que la afectación a colindante no sería real.
- **Gml del levantamiento topográfico, ajustado a la cartografía catastral.** Con este gml ya sí que se podría hacer un informe de validación, pero solo sería apto para cambiar Catastro. Si lo que queremos es inscribir en el registro de la propiedad la base gráfica real, solo debemos aportar el gml anterior.

Parámetros de transformación. El técnico debe obtener los parámetros de transformación entre una geometría y la otra, que son unas cifras que parametrizan el desplazamiento y/o giro. Éstas se pueden obtener en aplicaciones de dibujo (Autocad, QGIS), Sede Electrónica del Catastro (Servicio de validación de identidad gráfica) o desde el Geoportal de Registradores (Edición de geometrías)