

I. DISPOSICIONES GENERALES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, RELACIONES CON LAS CORTES Y MEMORIA DEMOCRÁTICA

12111 *Resolución de 7 de octubre de 2020, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro, por la que se aprueban especificaciones técnicas complementarias para la representación gráfica de las fincas sobre la cartografía catastral y otros requisitos para el intercambio de información entre el Catastro y el Registro de la Propiedad.*

La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y el Director General del Catastro han firmado una Resolución conjunta por la que se aprueban especificaciones técnicas complementarias para la representación gráfica de las fincas sobre la cartografía catastral y otros requisitos para el intercambio de información entre el Catastro y el Registro de la Propiedad.

Para general conocimiento, dispongo su publicación en el «Boletín Oficial del Estado» como anejo a la presente Resolución.

Madrid, 7 de octubre de 2020.—El Subsecretario de la Presidencia, Relaciones con las Cortes y Memoria Democrática, Antonio J. Hidalgo López.

ANEJO

Resolución de 23 de septiembre de 2020, conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro, por la que se aprueban especificaciones técnicas complementarias para la representación gráfica de las fincas sobre la cartografía catastral y otros requisitos para el intercambio de información entre el Catastro y el Registro de la Propiedad

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La aplicación práctica de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria, aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, y de la Resolución de 29 de octubre de 2015, de la Subsecretaría de Estado de Hacienda, por la que se publica la Resolución conjunta de 26 de octubre de 2015, 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, conforme a la habilitación legal contenida en el artículo 10.6 de la Ley Hipotecaria, ha puesto de manifiesto la existencia de disfunciones que dificultan las comunicaciones y el suministro de información entre ambas instituciones, siendo precisamente el objeto de la presente Resolución, complementaria a la anterior, el de resolver los obstáculos técnicos que impiden un completo y eficaz suministro recíproco de la información.

En tal sentido se configura el informe de validación gráfica alternativa (IVGA), que se obtiene en la sede electrónica de la Dirección General del Catastro, como el elemento que permite acreditar el cumplimiento de los requisitos técnicos de las representaciones gráficas georreferenciadas alternativas (RGGA) para poder ser incorporadas a la cartografía catastral, siendo este indispensable para obtener la coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad.

Al mismo tiempo se han previsto algunas situaciones, actualmente no recogidas de manera íntegra en la mencionada Resolución conjunta, que condicionan el resultado del informe de validación gráfica alternativa, derivándose de las mismas unos estados o situaciones provisionales en la coordinación que deben tener su adecuado reflejo en ambas instituciones, en tanto no se resuelvan las mismas en sede catastral y que deberán preverse en la norma técnica de comunicaciones.

Se perfila expresamente la mejora de la precisión métrica de la cartografía catastral a través de la representación gráfica georreferenciada alternativa, que se configura como un derecho potestativo del propietario, a cuya instancia se sujeta el inicio de los procedimientos regulados a tal fin en la legislación hipotecaria.

Con la finalidad de facilitar la coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad, se prevén unos márgenes de tolerancia gráfica, que serán de aplicación al contrastar las representaciones gráficas catastrales con las representaciones gráficas alternativas, en la forma que se prevé en la presente Resolución y cuya operatividad se determina en el anexo II, siendo su finalidad la determinación del concepto de identidad gráfica con las consecuencias que se indican en el apartado correspondiente.

En la inscripción de representaciones gráficas georreferenciadas alternativas por modificación física de fincas (segregación, agrupación, división o similares), que respeten la geometría catastral y en las que no resulten afectadas parcelas catastrales colindantes, sin perjuicio del mantenimiento de la regla general que implica la delimitación de todas las porciones resultantes, se introducen determinados mecanismos de tracto abreviado que facilitan la coordinación, excluyendo aquellos restos de imposible determinación registral o aquellas modificaciones que sean meramente instrumentales, para centrar el esfuerzo de la coordinación sólo en fincas resultantes.

Por otro lado, en las modificaciones físicas por segregación, división, agrupación u otras similares, que se realicen sobre fincas cuya geometría presente discrepancias entre la delimitación catastral y la realidad física de la finca, que hayan sido acreditadas por su propietario, se exigirá la previa subsanación de las discrepancias geométricas en la descripción catastral de la finca matriz, siendo de aplicación lo establecido en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria.

En la presente Resolución, se regula también la operativa y comunicación de situaciones de desplazamiento y/o giro de la cartografía catastral, sus discrepancias geométricas con la realidad física, así como los casos mixtos en los que concurren ambas circunstancias.

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. A este respecto se regula expresamente, en el apartado décimo de la presente Resolución, la comunicación al Registro de la Propiedad de las nuevas coordenadas obtenidas tras los referidos procedimientos, así como sus consecuencias.

En estos supuestos de desplazamientos y/o giros de la cartografía catastral, que pueden apreciarse tanto al contrastarla con una representación gráfica alternativa como al compararla de forma indiciaria con una ortofotografía oficial, es requisito necesario su metadación y su constancia en el folio real. A tal fin, en estos casos la representación gráfica georreferenciada alternativa deberá estar conformada por dos archivos en formato GML, uno con las coordenadas técnicas y otro con las coordenadas catastrales correspondientes, debiéndose adjuntar además los parámetros de transformación, todo ello en la forma que se determina con mayor precisión en el anexo II de la presente Resolución.

Respecto de las simples discrepancias geométricas, para su rectificación deberán utilizarse, en sede registral, los procedimientos especialmente habilitados a tal fin por la legislación hipotecaria, con determinación de las parcelas implicadas y afectadas, siendo requisitos necesarios que el propietario consienta expresamente la nueva delimitación,

que la discrepancia no encubra un acto de modificación física que debiera haberse formalizado de forma autónoma, que la parcela modificada no invada el dominio público ni otras propiedades inscritas en el Registro de la Propiedad y que la nueva geometría se notifique a los titulares registrales y catastrales afectados. Precisamente es a este tipo de discrepancia geométrica a la que deben aplicarse los márgenes de tolerancia que determinan el concepto de identidad gráfica entre la parcela catastral y la representación gráfica georreferenciada alternativa.

En el caso más complejo, cuando concurren en un mismo supuesto un desplazamiento cartográfico y/o giro y una discrepancia geométrica, se establece primero la necesidad de ajustar la cartografía para rectificar el desplazamiento y/o giro metadatado, aportando el doble archivo en formato GML antes citado, para después corregir, si procede, la discrepancia geométrica, y todo ello sin perjuicio de la aplicación de los márgenes de tolerancia y el criterio de identidad gráfica a fin de que el propietario pueda prestar su consentimiento informado.

Se contempla en otro apartado la rectificación de errores padecidos al practicar o coordinar la inscripción gráfica georreferenciada de una finca, cuya rectificación proceda conforme a su legislación reguladora, estableciéndose a tal efecto una nueva comunicación que permita conocer y rectificar dicho estado de coordinación cuando el mismo no esté vigente en el Registro de la Propiedad como consecuencia de la rectificación. Con esta nueva comunicación recíproca se pretende evitar que en el Catastro se siga facilitando información de una parcela como coordinada cuando dicho estado ha sido rectificado en el Registro de la Propiedad.

Por último, se regulan tres aspectos novedosos que pueden tener una gran aplicación práctica, como son la coordinación de las superficies incluidas en el dominio público, especialmente las grandes infraestructuras, la de los solares con edificación en régimen de propiedad horizontal, que es la situación más frecuente en zonas urbanas consolidadas y el caso de los expedientes administrativos que supongan una modificación y reordenación de la propiedad de los terrenos, de gran importancia social, económica y práctica, incluyéndose en la presente Resolución soluciones no contempladas en la actual operativa y que van a permitir coordinar los grandes ejes que vertebran nuestro territorio.

En relación con la inscripción de bienes de dominio público ha de tenerse en cuenta que las Administraciones públicas, de acuerdo con lo dispuesto en Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, están obligadas a inscribir en el Registro de la Propiedad todos sus bienes y para ello es esencial su representación gráfica en los términos recogidos en la Ley Hipotecaria y en el texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, según la redacción dada por la Ley 13/2015, de reforma de las mismas, al objeto de establecer la adecuada coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad, siendo la consecución de este objetivo una de las principales finalidades de la presente Resolución.

Igualmente, es un principio básico la protección del dominio público, de modo que tanto el Catastro como el Registro de la Propiedad han de velar por su preservación, evitando cualquier tipo de invasión o menoscabo del mismo. A este respecto, con la presente Resolución sólo se persigue aportar soluciones a los problemas que surgen para la adecuada representación gráfica del dominio público y su interacción con los predios colindantes desde un punto de vista cartográfico, al objeto de facilitar su inscripción registral y representación sobre la cartografía catastral, sin que ello afecte al conjunto de potestades que corresponden a las Administraciones Públicas en defensa del dominio público, especialmente la de deslinde, que habrán de ser ejercidas en la forma legalmente establecida en todos aquellos supuestos en los que se detecte algún tipo de conflicto con los inmuebles colindantes y no una mera discrepancia geométrica derivada de un error en la captura de los datos.

Con relación a los expedientes administrativos que impliquen reordenación de la propiedad de los terrenos, como la concentración parcelaria, tras la entrada en vigor de la Ley 13/2015, que regula por primera vez la inscripción en el folio real de la

representación gráfica de las fincas mediante la incorporación de las coordenadas georreferenciadas de todos sus vértices, se hace necesario interpretar y adaptar la regulación existente en la Ley del Instituto de Reforma y Desarrollo Agrario, aprobada por Decreto 118/1973, de 12 de enero, al contenido de la nueva norma en todo lo relativo a la delimitación gráfica del perímetro objeto de la concentración, las parcelas resultantes y sus posteriores modificaciones, con la finalidad de facilitar su representación gráfica georreferenciada de manera mucho más precisa que la realizada sobre plano, así como sus posteriores alteraciones.

La presente Resolución persigue por tanto, dar una serie de pautas interpretativas, que ayuden a la implementación práctica de la legislación aplicable en materia de concentración parcelaria, facilitando la operativa de las Gerencias Territoriales del Catastro y de los Registros de la Propiedad, en la línea ya iniciada por la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Resolución de 25 de junio de 2018, en la que resuelven una serie de cuestiones planteadas por la Comunidad Autónoma de Galicia.

Se completa esta Resolución con dos Anexos técnicos. En el primero (anexo I) se definen los diferentes estados de pre-coordinación, que permiten reflejar con más exactitud la situación derivada del informe de validación gráfica generado a través de la sede electrónica de la Dirección General del Catastro, mejorando con ello la información que se proporciona a los ciudadanos en relación con el estado de coordinación de las fincas y parcelas. En el segundo (anexo II), y con la finalidad de facilitar la coordinación, se señalan los márgenes de tolerancia aplicables a las representaciones gráficas catastrales, los cuales determinan la aplicación del criterio de identidad gráfica, con las consecuencias que previene la presente Resolución y, en materia de desplazamientos y/o giros de la cartografía catastral, se establece la necesidad de aportar dos archivos en formato GML, uno con las coordenadas técnicas y otro con las correspondientes coordenadas catastrales, completadas con los parámetros de transformación entre ambas, lo que permitirá comprobar que el ajuste cartográfico se ha realizado correctamente.

La disposición adicional primera, prevé la necesidad de elaborar un documento, en el que se desarrollen las especificaciones técnicas del flujo de la información que debe ser objeto de intercambio entre el Catastro y el Registro de la Propiedad, de acuerdo con las prescripciones establecidas en la presente Resolución, así como en la Resolución conjunta de 26 de octubre de 2015, dando cumplimiento así, a las previsiones del artículo 10.6 de la Ley Hipotecaria y facilitando el desarrollo de los procedimientos establecidos en el título VI de la citada norma.

En dicho documento ha de garantizarse, de forma completa e integrada, tanto la interconexión de los servicios de ambas instituciones como la interoperabilidad de los datos objeto de comunicación. A tal efecto, se prevé la necesidad de realizar un análisis de requerimientos y definición de diagramas (flujo, actividad y secuencia) respecto de cada uno de los casos de uso contemplados en los epígrafes de esta resolución, debiendo desarrollarse, igualmente un sistema de validación que garantice la coherencia y exactitud de todos los datos objeto de coordinación y sus mensajes. Asimismo, también deberán definirse los esquemas de interconexión (XSD) como su completa estructura de campos (XML).

Finalmente, en la disposición adicional segunda, se establece la obligación de desarrollar un código de buenas prácticas y un glosario, que permitirá fomentar unas operativas homogéneas en la aplicación de las soluciones previstas en la presente Resolución, lo que posibilitará su eficaz aplicación por las instituciones implicadas y, en general, por todos los ciudadanos.

El objetivo de la coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad se acomete con pleno respeto a la autonomía funcional y operativa de ambas instituciones, sujetas a sus propios procedimientos y dinámicas de gestión internos. Sin embargo, la interacción y reutilización de los datos objeto de comunicación, derivadas del flujo bidireccional y recíproco de información, hacen necesario establecer ciertos criterios interpretativos que garanticen el contenido y calidad del modelo de datos y su

reutilización en el marco de las diferentes funciones que, conforme a su legislación específica, competen al Catastro y al Registro de la Propiedad.

Por tal motivo, se pretende con la elaboración de este código, definir unas prácticas de actuación procedimental homologables, basadas en una interpretación coherente y compartida de los aspectos esenciales de los procedimientos registrales y tributarios que han de seguirse, tanto en el Catastro como en el Registro de la Propiedad, para la conclusión del proceso de coordinación entre fincas registrales y parcelas catastrales.

Expuesto lo anterior, se acuerda:

Primero. *Comunicación de representaciones gráficas.*

1. La comunicación y remisión de las representaciones gráficas de las fincas y parcelas, ya sean alternativas o no, debe realizarse mediante procesos telemáticos, utilizando los mecanismos previstos en 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, con las precisiones y criterios complementarios introducidos en la presente Resolución.

2. Para posibilitar la coordinación de representaciones gráficas georreferenciadas alternativas, podrá utilizarse el informe de validación gráfica alternativa que se obtiene a través de la sede electrónica de la Dirección General del Catastro.

Dicho informe se configura como un elemento indispensable para acreditar el cumplimiento de los requisitos técnicos que permiten incorporar una representación gráfica georreferenciada alternativa a la cartografía catastral, dándose cumplimiento a lo establecido, en tal sentido, en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria.

La falta de aportación del informe o la aportación de este cuando sea negativo impedirán la coordinación de las representaciones gráficas georreferenciadas alternativas.

3. No obstante, en determinados casos se podrá generar un estado de pre-coordinación, que posibilitará la futura coordinación de los inmuebles entre el Catastro y el Registro de la Propiedad.

En la presente Resolución se definen las situaciones que generan un estado de pre-coordinación en el anexo I y se determinan, además, tanto sus efectos como la publicidad que se ha de otorgar a los mismos, incorporándose ésta a la información que debe ser objeto de comunicación al Catastro.

Así, para hacer efectiva la comunicación del Registro de la Propiedad al Catastro de los diferentes estados de pre-coordinación, se podrán utilizar informes de validación gráfica específicos, cuando proceda, tal y como se definen en esta Resolución.

4. Asimismo, el Registro de la Propiedad comunicará al Catastro las representaciones gráficas georreferenciadas alternativas presentadas cuya inscripción haya sido suspendida o denegada, con indicación de la causa que motive dicha suspensión o denegación.

Segundo. *Precisión métrica de la cartografía catastral.*

1. La precisión métrica absoluta o de posicionamiento de la cartografía catastral es, con carácter general, la derivada de la escala de obtención de la cartografía básica que ha servido para su elaboración.

No obstante, lo anterior, la precisión métrica de la representación gráfica alternativa de las fincas para las que se haya alcanzado o se pretenda alcanzar su coordinación gráfica, podrá ser superior a la existente en la cartografía catastral.

La mejora de la precisión métrica de la cartografía catastral podrá obtenerse mediante la inscripción, a instancia del interesado, de una representación gráfica georreferenciada alternativa, debiendo ser notificados los colindantes catastrales y registrales, en los términos previstos en la legislación hipotecaria.

2. Si concluida la tramitación del procedimiento previsto en la Ley Hipotecaria se hubiera inscrito la representación gráfica alternativa, aun en el supuesto de haberse

formulado oposición expresa por parte de algún titular catastral afectado, el Registrador de la Propiedad hará constar el estado de «pre-coordinada pendiente de procesamiento» y remitirá al Catastro, por medios telemáticos, el código seguro de verificación (CSV) del informe de validación gráfica alternativo que incorpore la georreferenciación inscrita, así como un enlace o vínculo electrónico al contenido de la certificación en la que consten las incidencias del expediente registral tramitado, incluyendo la motivación jurídica por la que el registrador hubiera desestimado la oposición formulada, y todo ello al objeto de que puedan ser tenidas en cuenta en el procedimiento de rectificación catastral previsto en el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. El Catastro comunicará al Registro de la Propiedad el resultado de dicho procedimiento a los efectos oportunos.

Tercero. *Margen de tolerancia gráfica.*

1. En desarrollo de lo establecido en la Disposición adicional sexta de la Orden HAC/1293/2018, de 19 de noviembre, por la que se aprueba el modelo de declaración de alteraciones catastrales de los bienes inmuebles y se determina la información gráfica y alfanumérica necesaria para la tramitación de determinadas comunicaciones catastrales, y con la finalidad de facilitar la coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad, se prevé un margen de tolerancia gráfica de las representaciones gráficas georreferenciadas alternativas respecto de la representación catastral de los mismos inmuebles, dejando siempre a salvo la facultad que asiste al propietario de obtener una mejora de la precisión métrica para la definición del objeto de su derecho de propiedad, conforme se define en el número 1 del apartado segundo de esta Resolución.

Dicho margen de tolerancia gráfica se define en el anexo II de la presente Resolución.

2. El margen de tolerancia tendrá operatividad en los supuestos de discrepancias geométricas que se detecten, tanto en las representaciones gráficas georreferenciadas alternativas, al contrastar la delimitación resultante del levantamiento topográfico realizado por un técnico competente con la delimitación catastral, como en las representaciones gráficas catastrales al contrastarlas con los recintos obtenidos de forma indiciaria en las ortofotografías del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea (en adelante PNOA) u otras cartografías oficiales que delimiten dominio público, al objeto de apreciar la concurrencia del concepto de identidad gráfica, tal y como se define en la presente Resolución.

En los casos de giro y/o desplazamiento el margen de tolerancia sólo se aplicará a los supuestos establecidos en los apartados 7 y 8 conforme a los criterios determinados en el anexo II de la presente Resolución.

3. Tratándose de representaciones gráficas georreferenciadas alternativas, los registradores de la propiedad dispondrán de una herramienta técnica que les permitirá comprobar si dicha representación alternativa y la catastral se encuentran o no dentro de tal margen de tolerancia.

4. El servicio de informe de validación gráfica alternativo de la sede electrónica de la Dirección General del Catastro informará si una representación gráfica georreferenciada alternativa se encuentra dentro de dicho margen de tolerancia, al objeto de que el propietario pueda prestar, en todo momento, su consentimiento debidamente informado, para optar entre inscribir la representación catastral o iniciar a su costa el correspondiente procedimiento de mejora de precisión previsto en la Legislación Hipotecaria.

5. Cuando se trate de contrastar mediante indicios la representación gráfica catastral y la resultante del recinto foto-interpretado sobre ortofotografía del PNOA u otras cartografías oficiales que delimiten el dominio público y las limitaciones de naturaleza pública o medioambiental, los registradores dispondrán de una aplicación que les permitirá visualizar el margen de tolerancia correspondiente a una representación catastral. Dicha visualización estará disponible, además, en la sede electrónica de la Dirección General del Catastro.

6. En virtud de todo lo anterior, cuando una representación gráfica georreferenciada, catastral o alternativa, se encuentre dentro de dicho margen de tolerancia se considerará que existe identidad gráfica entre la representación catastral y la alternativa o, en su caso, entre la catastral y la foto-interpretada, a los siguientes efectos:

A) Que el propietario pueda elegir fundadamente entre la representación catastral o la mejora de su precisión métrica a través de una representación gráfica alternativa.

B) Que el registrador disponga de un criterio objetivo para decidir si inscribe o no una determinada representación gráfica catastral.

C) Que el registrador pueda apreciar si se mantienen o no la identidad gráfica y la coordinación, con los efectos que se señalan en esta Resolución, en los casos de desplazamientos o giros que el Catastro hubiera comunicado al Registro de la Propiedad.

7. En cuanto al margen de tolerancia aplicable en los casos que afecten al dominio público, se estará a lo establecido en el apartado decimotercero de la presente Resolución.

8. Cuando el Registrador de la Propiedad no aplique el margen de tolerancia deberá motivar su decisión en un informe que se incorporará al expediente.

Cuarto. *Inscripción de representaciones gráficas catastrales.*

1. El Registrador de la Propiedad procederá a la incorporación de la representación gráfica catastral al folio real de la finca practicando su inscripción, previa calificación de los documentos aportados, con sujeción a lo dispuesto en la Ley Hipotecaria.

El Registrador de la Propiedad inscribirá las coordenadas resultantes de la cartografía catastral haciéndose constar, en su caso, la aplicación del criterio de identidad gráfica con remisión al informe que lo documente.

La finca quedará coordinada conforme a lo previsto en la legislación hipotecaria y se comunicará dicho estado al Catastro, de acuerdo con la norma técnica de intercambio de información prevista en la presente Resolución, a fin de que en el mismo quede constancia de la coordinación.

2. En caso de no ser posible la inscripción de una representación gráfica catastral, el Registrador de la Propiedad remitirá al Catastro un informe motivado de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria.

Quinto. *Inscripción de representaciones gráficas georreferenciadas alternativas por modificación física de parcelas, que respeten la geometría catastral y no afecten a parcelas catastrales colindantes.*

1. En el caso de inscripción de representaciones gráficas georreferenciadas alternativas que sean consecuencia de actos de segregación, división, agrupación u otros similares, cuando respeten la geometría catastral de la finca o fincas matrices, el Registro de la Propiedad comunicará al Catastro dichas operaciones junto con el código seguro de verificación del informe de validación gráfica alternativo positivo, por los mecanismos previstos en la presente Resolución.

En estos supuestos, las fincas quedarán en situación de «pre-coordinadas pendientes de procesamiento».

2. El Catastro tramitará el correspondiente procedimiento de comunicación previsto en su normativa y devolverá al Registro las nuevas referencias catastrales con sus correspondientes representaciones gráficas, al objeto de que se proceda a la coordinación de las mismas.

La coordinación se hará constar en el Registro de la Propiedad por nota marginal y una vez practicada se comunicará dicho estado al Catastro así como el código registral único (CRU) de cada una de las fincas correspondientes.

3. En las agrupaciones y agregaciones de inmuebles, no será necesaria la previa inscripción en el Registro de la Propiedad de la representación gráfica de cada finca o porción agrupada, siendo suficiente, a efectos de la coordinación, la inscripción de la superficie total del perímetro agrupado.

4. En las segregaciones, la regla general implica que habrá de inscribirse y coordinarse la representación gráfica georreferenciada tanto del resto de la matriz como de la porción segregada. Sin embargo, cuando se trate de fincas registrales con segregaciones o expropiaciones pendientes, que no hayan accedido al folio registral de la matriz y en las que no sea posible la determinación de la finca restante, la inscripción gráfica georreferenciada podrá limitarse exclusivamente a la parte segregada.

5. Esta misma solución será aplicable a las alteraciones físicas meramente instrumentales o intermedias, (segregación con agrupación), que se practican para ser inmediatamente canceladas, siendo suficiente, en tales casos, con que la inscripción gráfica georreferenciada y la coordinación se refiera sólo a los inmuebles resultantes.

6. En todos estos supuestos, la coordinación con el Catastro se entenderá referida exclusivamente a las fincas resultantes o porciones segregadas, y se comunicará al Catastro en la forma determinada en la norma técnica de intercambio de información. No obstante, a fin de acreditar los requisitos técnicos será necesario remitir al Catastro la representación gráfica de la totalidad de las parcelas catastrales implicadas junto con el código seguro de verificación del informe de validación gráfica alternativo positivo.

Sexto. Inscripción de representaciones gráficas georreferenciadas alternativas por discrepancias que no respeten la geometría catastral inicial y que afecten a parcelas catastrales colindantes.

1. La discrepancia geométrica se define como la existencia de diferencias en lo referente a la superficie y relaciones topológicas con las parcelas colindantes, entre la representación del inmueble en la cartografía catastral y su comparación con la representación del mismo mediante otra cartografía oficial que delimite el dominio público, levantamiento u ortofotografía del PNOA.

Las discrepancias geométricas podrán ser corregidas mediante una representación gráfica georreferenciada alternativa aportada por el propietario de la misma, en ejercicio de su derecho a la mejora de la precisión métrica, tal y como se define en el apartado segundo de la presente Resolución.

2. Para la rectificación en sede registral de las discrepancias geométricas, se deberán utilizar los procedimientos especialmente habilitados a tal fin por la legislación hipotecaria, siendo requisito necesario que el propietario consienta expresamente la nueva delimitación, que la rectificación no encubra un acto de modificación física que debiera haberse formalizado de forma autónoma, que no invada el dominio público ni otras propiedades inscritas en el Registro de la Propiedad y que la nueva geometría se notifique a los titulares registrales y catastrales afectados.

Dicha rectificación será comunicada al Catastro en la forma y a los efectos previstos en el apartado segundo de la presente Resolución, para que proceda a su incorporación por el procedimiento de subsanación de discrepancias regulado en el artículo 18.3 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

3. Cuando se inscriba una representación gráfica georreferenciada alternativa, tanto en los supuestos de subsanación de discrepancias geométricas como en los resultantes de actos de segregación, división, agrupación u otros similares cuando haya que rectificar la geometría catastral inicial por afectar a parcelas catastrales colindantes, la finca quedará en estado de «pre-coordinada pendiente de procesamiento».

Dichas modificaciones se incorporarán por los procedimientos previstos en la legislación hipotecaria para la rectificación de la geometría inicial de la finca matriz, con las notificaciones legalmente previstas, a los titulares registrales y catastrales.

En caso de haberse formulado oposición expresa por parte de algún titular catastral colindante afectado, se estará a lo dispuesto en el número 2 del apartado segundo de la presente Resolución.

4. En la inscripción se dejará constancia, además, de las circunstancias generales, del informe de validación gráfica alternativo positivo y se comunicará al Catastro, por el procedimiento previsto en esta Resolución, tanto el código seguro de verificación del correspondiente informe de validación gráfica alternativo, como las geometrías rectificadas que habrán de estar incluidas en el mismo, teniendo en cuenta lo establecido en los apartados siguientes.

5. El Catastro tramitará el correspondiente procedimiento de comunicación o rectificación previsto en su normativa y devolverá al Registro las nuevas representaciones gráficas acompañadas, en su caso, de las nuevas referencias catastrales, al objeto de que se proceda a la coordinación de las mismas.

La coordinación se hará constar en el Registro de la Propiedad por nota marginal y una vez practicada se comunicará dicho estado al Catastro junto con el código registral único (CRU) de cada una de las fincas correspondientes.

6. Cuando se aporte al Registro de la Propiedad una representación gráfica georreferenciada alternativa que no respete la geometría catastral por afectar al dominio público el informe de validación gráfica alternativo positivo advertirá dicha circunstancia. El Registrador de la Propiedad tramitará la correspondiente inscripción por el procedimiento establecido en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, y notificará a los titulares registrales y catastrales de las parcelas colindantes afectadas, especialmente a la Administración titular del inmueble de dominio público afectado. En caso de practicarse la inscripción registral, se dejará constancia del estado de «pre-coordinación pendiente de procesamiento» y se efectuará la oportuna notificación al Catastro conforme a la norma técnica para el suministro de información correspondiente.

7. En cuanto a la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa en los casos en los que afecte al dominio público deberá estarse a lo establecido en los apartados duodécimo, decimotercero y decimocuarto de la presente Resolución.

Séptimo. *De los giros y/o desplazamientos.*

1. Cuando la cartografía catastral presente giros o desplazamientos, en los términos en los que se definen en el anexo II de la presente Resolución, estos se corregirán por el correspondiente procedimiento de rectificación previsto en la normativa catastral, procediéndose al ajuste masivo de todo el área o sector afectado.

La mera existencia de estos giros o desplazamientos no supone, por sí misma, la invasión real de parcelas colindantes ni del dominio público, ya que la geometría y las relaciones topológicas y de colindancia con las parcelas afectadas permanecen invariables.

En la inscripción de representaciones gráficas catastrales, al objeto de comprobar que no invaden fincas colindantes ni recintos de dominio público, se dejará constancia del desplazamiento indiciario apreciado sobre la ortofotografía y podrá metadatarse con la remisión al informe gráfico emitido por el Registro de la Propiedad en el que se documente.

2. 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».

Con el fin de facilitar su aplicación general, la sede electrónica de la Dirección General del Catastro ofrecerá una funcionalidad que permitirá el cálculo de los parámetros de transformación de los desplazamientos y/o giros y los incorporará al informe de validación gráfica alternativo, conforme se establece en el anexo II de esta Resolución.

3. En el caso de inscripción de representaciones gráficas georreferenciadas alternativas que sean consecuencia de actos de segregación, división, agrupación u otros similares, cuando respeten la geometría catastral de la finca matriz, pero esta presente sólo giros o desplazamientos, deberá aportarse el doble archivo en formato GML previsto en el número 2 de este apartado. En este caso la inscripción de las fincas reflejara el estado de «pre-coordinada pendiente de procesamiento» y también el de «ajuste por desplazamiento».

4. No obstante lo anterior, cuando el giro y/o desplazamiento cumpla el criterio de identidad gráfica definido en el anexo II, y en el procedimiento registral conste la aceptación expresa de la delimitación catastral por el propietario de la misma, en el folio real de la finca se inscribirán sólo las coordenadas resultantes de la cartografía catastral, con remisión al informe que lo documente, en el que constarán los metadatos del desplazamiento y parámetros de transformación aplicados. En este caso la finca quedará «coordinada» conforme a lo previsto en la legislación hipotecaria.

5. Los registradores de la propiedad remitirán, mediante los mecanismos telemáticos previstos en esta Resolución, una comunicación al Catastro de que se ha procedido a la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa resultante del informe técnico aportado, identificando el informe de validación gráfica alternativo, mediante su código seguro de verificación, o, cuando proceda, que se ha procedido a la inscripción de la representación gráfica catastral por aplicación del criterio de identidad gráfica.

6. El Catastro tramitará el correspondiente procedimiento de comunicación y rectificación previsto en su normativa y devolverá al Registro las nuevas representaciones gráficas, acompañadas en su caso, de las nuevas referencias catastrales, al objeto de que se proceda a la coordinación de las mismas.

Octavo. Combinación de giros y/o desplazamientos con discrepancias de geometría.

1. Cuando con motivo de la presentación de una representación gráfica georreferenciada alternativa se aprecie simultáneamente un giro y/o desplazamiento y una discrepancia geométrica, primero se realizará el ajuste del giro y/o desplazamiento de la cartografía, para aplicar a continuación el criterio de identidad gráfica definido en el anexo II de la presente Resolución.

2. Cuando se cumpla el criterio de identidad gráfica y en el procedimiento registral conste la aceptación expresa de la delimitación catastral por el propietario de la misma, en el folio real de la finca se inscribirán sólo las coordenadas resultantes de la cartografía catastral, con remisión al informe que lo documente, que también incluirá los metadatos de la discrepancia geométrica y del desplazamiento con los parámetros de transformación aplicados. La finca quedará en situación de «coordinada» conforme a lo previsto en la legislación hipotecaria.

3. Si dicha representación no cumple el criterio de identidad gráfica o el propietario ejerce su derecho a obtener la mejora de la precisión métrica, se generará la correspondiente representación gráfica georreferenciada alternativa, que se inscribirá en el Registro de la Propiedad conforme al correspondiente procedimiento registral, de acuerdo con lo previsto en la Ley Hipotecaria, aportándose para su inscripción el doble juego de ficheros en formato GML previsto en el apartado séptimo de la presente Resolución.

En estos casos, la finca quedará en estado de «pre-coordinada pendiente de ajuste por desplazamiento y de procesamiento».

4. El Catastro tramitará el correspondiente procedimiento de incorporación o rectificación previsto en su normativa y remitirá al Registro de la Propiedad las nuevas referencias catastrales de las parcelas resultantes con sus correspondientes representaciones gráficas, al objeto de que se proceda a la coordinación de las mismas.

Cuando solo se haya procedido a la alteración geométrica propuesta y a la asignación de la correspondiente referencia catastral, la finca quedará como «pre-coordinada pendiente de ajuste por desplazamiento», hasta tanto se comunique la

realización del ajuste en la cartografía catastral, tal como se recoge en el apartado décimo de la Resolución.

Caso de que en Catastro se haya procedido a la alteración geométrica y, además, se haya ajustado el giro y/o desplazamiento del área afectada, la finca quedará en situación de «coordinada» o «no coordinada» conforme resulta del apartado décimo de la presente Resolución.

El estado de coordinación que corresponda se hará constar en el Registro de la Propiedad por nota marginal y, una vez practicada, se comunicará dicho estado al Catastro, así como el código registral único de cada una de las fincas.

Noveno. *Rectificación de errores en la coordinación.*

1. Si después de practicada una inscripción gráfica en el Registro de la Propiedad y comunicada al Catastro, el Registrador de la Propiedad observase la existencia de algún error, este podrá rectificarse conforme a lo previsto en la legislación hipotecaria.

Practicada en el Registro de la Propiedad la rectificación que corresponda, el Registrador de la Propiedad procederá a su comunicación telemática al Catastro mediante informe motivado para que se deje sin efecto la comunicación anterior y, en su caso, la coordinación entre la finca y la parcela catastral.

Igualmente, el Registrador de la Propiedad notificará la rectificación practicada al geoportal registral para que se deje sin efecto el estado de coordinación o precoordinación publicados.

El Catastro remitirá acuse de recibo de la rectificación enviada mediante mensaje en la forma prevista en la norma técnica de comunicación.

2. Así mismo, si el Catastro detectase la existencia de un posible error o incoherencia en la coordinación, lo comunicará al Registro de la Propiedad por los procedimientos previstos en la presente Resolución, al efecto de que en éste se puedan practicar las rectificaciones que procedan conforme a la legislación hipotecaria.

3. Del mismo modo, si el Registro de la Propiedad advirtiese la existencia de algún posible error o incoherencia entre los datos devueltos por el Catastro y aquellos otros resultantes de la inscripción registral y previamente comunicados al mismo, que pudiesen afectar al estado de coordinación de la finca, lo comunicará al Catastro por los procedimientos previstos en la presente Resolución, al efecto de que en éste se puedan practicar las rectificaciones que procedan conforme a su legislación.

4. También podrá el Registrador de la Propiedad comunicar a los efectos de su subsanación por el Catastro, los errores detectados en las comunicaciones realizadas conforme al artículo 14 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, indicando el CSV del informe que lo acredite, circunstancia que habrá de preverse igualmente en la norma técnica de intercambio de información.

Décimo. *Procedimiento catastral de ajustes cartográficos.*

1. El Catastro podrá realizar operaciones de carácter general de rectificación total o parcial de la cartografía catastral de cada municipio, para la mejora de su calidad y precisión absoluta, tal y como establece la normativa catastral.

En dichas operaciones se podrán utilizar los parámetros de los desplazamientos o giros reflejados en los informes técnicos remitidos conforme a los apartados anteriores.

Tras la realización de dichas operaciones, el Catastro devolverá al Registro de la Propiedad las nuevas coordenadas de las parcelas que constasen como «pre-coordinadas pendientes de ajuste por desplazamiento» o «coordinadas» con anterioridad, mediante los mecanismos telemáticos previstos.

2. En el supuesto de las fincas «pre-coordinadas pendientes de ajuste por desplazamiento», el Registrador de la Propiedad comprobará si las parcelas catastrales definidas por estas nuevas coordenadas se encuentran dentro del margen de tolerancia,

respecto de la definición que de las mismas resulte de las coordenadas ya inscritas que figuren en el folio real de acuerdo con lo establecido en esta Resolución.

A) En el supuesto de las parcelas «pre-coordinadas pendientes de ajuste por desplazamiento», si las nuevas coordenadas resultantes del ajuste se encuentran dentro del margen de tolerancia respecto de las coordenadas procedentes del levantamiento que figuran en el folio real, el Registrador de la Propiedad notificará las nuevas coordenadas al titular registral, y si este no manifestase su oposición expresa en el plazo de veinte días, las parcelas «pre-coordinadas pendientes de ajuste por desplazamiento» pasaran a la situación de coordinadas, haciéndose constar por nota marginal tanto dicha situación como las nuevas coordenadas resultantes de la comunicación del Catastro. Dicha coordinación estará referida a la fecha en que se practique la nota marginal.

En el caso de que el titular registral manifestara su oposición a las nuevas coordenadas, la finca pasará a situación de no coordinada, lo que se reflejará también por nota marginal.

En estos supuestos el Registrador de la Propiedad comunicará al Catastro la inscripción del ajuste y el estado de coordinación que corresponda.

B) En caso de que las parcelas catastrales resultantes del ajuste no se encuentren dentro de dicho margen de tolerancia, se notificará al titular registral la nueva situación a efectos de la posible tramitación, a instancia suya, del procedimiento registral de rectificación que corresponda. Hasta que no se lleve a cabo tal actuación o el titular registral preste su consentimiento expreso a las nuevas coordenadas resultantes del ajuste, estas fincas pasarán a la situación de no coordinadas, lo que se reflejará por nota marginal.

3. En el supuesto de parcelas que ya constaran inscritas como coordinadas:

A) Si las nuevas coordenadas se encuentran dentro del margen de tolerancia, el Registrador de la Propiedad notificará las nuevas coordenadas al titular registral, y si no manifiesta su oposición expresa en el plazo de veinte días, las parcelas mantendrán su estado de coordinadas, haciéndose constar en el folio real las nuevas coordenadas resultantes del ajuste, así como la aplicación del margen de tolerancia, quedando la coordinación referida a la fecha en que se practique la nota marginal en el folio real.

B) En el caso de que el titular registral manifestara su oposición expresa, la finca mantendrá su estado de coordinada referida a la fecha inicial de la inscripción del dominio o de la rectificación de la descripción. El mismo criterio se aplicará cuando las coordenadas resultantes del ajuste estuviesen fuera del margen de tolerancia, previa su notificación al titular registral, el cual podrá optar en todo caso por iniciar el procedimiento de rectificación registral que corresponda o prestar su consentimiento expreso a las nuevas coordenadas resultantes del procedimiento catastral de ajuste.

También se comunicará al Catastro la inscripción del ajuste y el estado de coordinada resultante.

4. En la norma técnica de intercambio de información se definirán los flujos de información a que hacen referencia los anteriores párrafos y los formatos y mensajes asociados a los mismos, debiendo tenerse en cuenta los nuevos estados definidos en los Anexos de la presente Resolución.

Undécimo. *Solares edificadas en régimen de propiedad horizontal.*

1. Al objeto de poder establecer la coordinación gráfica con el Catastro respecto de las fincas registrales sobre las que conste inscrito un régimen de propiedad horizontal, el Catastro facilitará un servicio de certificación de parcelas sujetas al régimen de propiedad horizontal, que incluirá su geometría y un identificador asignado a estos solos efectos.

Esta certificación no implica la consideración de dichas parcelas como inmuebles catastrales independientes, sino que tiene como única finalidad facilitar al Registro de la Propiedad la coordinación gráfica con el Catastro de las parcelas en las que se encuentre enclavado un edificio sujeto al régimen de propiedad horizontal.

2. El Catastro incorporará en sus datos el código registral único de dichas fincas diferenciado del que corresponde a cada uno de los elementos privativos.

De este modo, cuando, con ocasión de la declaración de una obra nueva terminada o bien como consecuencia de una operación específica, se solicite por las personas u órganos de la comunidad de propietarios legitimadas para ello la inscripción de la base gráfica del inmueble matriz en el que se enclava la edificación, se podrá aportar tanto la mencionada certificación de parcela como, en su caso, una representación gráfica georreferenciada alternativa, al objeto de establecer la situación de coordinación entre la finca registral matriz y la parcela catastral que se corresponda con el identificador asignado a estos solos efectos.

3. El Registro de la Propiedad también podrá utilizar el servicio que al efecto está disponible en la sede electrónica de la Dirección General del Catastro, denominado «informe catastral de ubicación de las construcciones», con el fin de dar soporte a la previsión contenida en el artículo 202 de la Ley Hipotecaria.

4. Practicada la inscripción gráfica y establecida la situación de coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad respecto del suelo, elemento común del inmueble, dicho estado se hará constar en el folio registral del solar y en el de cada uno de los elementos privativos que integran la propiedad horizontal, así como en el Catastro, quedando estos últimos inscritos como «inmueble sobre parcela coordinada».

5. En los certificados que el Catastro emita de los elementos privativos de los referidos inmuebles se hará constar esta circunstancia.

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.

Si dichos bienes de dominio público no se encuentran inscritos en el Catastro, podrá utilizarse:

- Una representación gráfica georreferenciada que conste incorporada en la ficha de inventario de la Administración titular del bien.
- Una representación gráfica que haya sido aprobada por el órgano competente para la gestión patrimonial y pueda ser representada sobre la cartografía catastral.
- Una representación gráfica georreferenciada alternativa que tenga carácter oficial.

Cuando lo anterior no sea posible, podrá aportarse una representación gráfica georreferenciada alternativa, obtenida preferentemente por contraste negativo sobre la cartografía catastral, de modo que se respete la delimitación perimetral externa de cada una de las parcelas catastrales colindantes que sean de dominio privado.

2. En los casos en que así se solicite, o sea necesario para la inscripción de los bienes de dominio público en el Registro de la Propiedad, el Catastro podrá crear las parcelas catastrales necesarias y suficientes para identificar y representar cartográficamente vías de comunicación, viales y otros suelos de dominio público, que contarán con representación gráfica e identificador propio, lo que permitirá su inscripción y coordinación en el Registro de la Propiedad.

Cuando en la representación gráfica de las parcelas de dominio público se produzcan superposiciones con otros dominios públicos, se identificará un recinto de

superposición al que se le asociarán los metadatos necesarios. En el caso de la intersección se definirán las reglas de prioridad o prevalencia.

Cuando previamente a la solicitud de inscripción en el Registro de la Propiedad de algún bien de dominio público le haya sido asignada referencia catastral, bastará para la inmatriculación o inscripción de mejora descriptiva su aportación junto con el código seguro de verificación de la certificación descriptiva y gráfica de la misma.

3. En los casos en que la inscripción en el Registro de la Propiedad de parcelas de dominio público se haga mediante representación gráfica georreferenciada alternativa aportada por la Administración, dicha representación gráfica habrá de respetar tanto la delimitación de las parcelas catastrales colindantes, como la resultante en su caso de la representación gráfica de las fincas inscritas en el Registro de la Propiedad.

Si se trata de inmatriculaciones, cuando se aprecie la existencia de solapamientos entre la representación gráfica georreferenciada que se pretende inscribir para el bien de dominio público y la que constare ya inscrita para las fincas de dominio privado colindantes, la Administración titular del bien podrá solicitar la inscripción parcial del mismo con exclusión de las superficies afectadas, previa adaptación del GML e identificación de las mismas y sin necesidad de emisión de nuevo informe previo por el Catastro, cuando ello fuere necesario, siempre que la adaptación propuesta se ajuste a su contenido. Dicha situación podrá hacerse constar como metadato en la inscripción que en su caso se practique, hasta tanto sea solventada mediante alguno de los procedimientos legalmente previstos en el texto refundido de la Ley del Catastro o en la Legislación Hipotecaria.

Se seguirá el mismo criterio en los supuestos de fincas de dominio público ya inscritas, cuando se pretenda rectificar o precisar su identificación y descripción mediante la aportación de una base gráfica georreferenciada alternativa mediante el procedimiento del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria.

4. No será necesario aportar el informe catastral previo a que se refiere el artículo 206 de la Ley Hipotecaria, cuando la Administración Pública actuante haya obtenido un informe de validación gráfica alternativo positivo a través de la sede electrónica de la Dirección General del Catastro, estableciéndose a tal efecto el estado de finca «pre-coordinada pendiente de procesamiento», lo que se acreditará con la aportación de su código seguro de verificación. Una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada alternativa, el Registrador de la Propiedad lo comunicará al Catastro al objeto de proceder, en su caso, a la asignación de la correspondiente referencia catastral, que será comunicada al Registro de la Propiedad junto con la representación gráfica correspondiente.

Decimotercero. Criterios para determinar las relaciones topológicas entre el dominio público y las fincas o parcelas colindantes y sus efectos.

1. Cuando el dominio público haya sido deslindado mediante resolución administrativa o judicial firme, la representación gráfica resultante de las coordenadas establecidas en dicho procedimiento habrá de ser respetada, en todo caso, en tanto no se proceda a su revisión conforme a la normativa aplicable.

2. Si la representación gráfica georreferenciada alternativa aportada por la Administración afecta a parcelas catastrales colindantes, habrá de acompañarse del informe de validación gráfica alternativo positivo, siempre que se corrijan las discrepancias en la forma determinada en el apartado sexto de la presente Resolución, debiendo ser notificados los titulares catastrales y registrales afectados en el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada alternativa, la finca se considerará «pre-coordinada pendiente de procesamiento».

Si existiera oposición del titular de alguna de las parcelas catastrales colindantes afectadas, el Registrador de la Propiedad decidirá conforme a los criterios generales, si bien en caso de acreditarse la solicitud de inicio de un expediente de deslinde ello implicará el cierre del procedimiento registral para evitar duplicidades.

3. Si la intersección se produce respecto de alguna representación gráfica inscrita, será necesaria la rectificación previa de la misma, mediante el consentimiento expreso del titular registral, que podrá prestarlo en los procedimientos legalmente previstos en la legislación hipotecaria. Hasta tanto se obtenga el mismo y con la finalidad de no impedir la inscripción del resto de la finca de dominio público, podrá excluirse de la representación gráfica aportada la parte afectada tal como se recoge en el número 3 del apartado duodécimo de la presente Resolución.

4. Si la parcela catastral colindante afectada fuese de titularidad de otra Administración pública, la descripción de cada una de las fincas o parcelas afectadas, al igual que su representación gráfica, deberá determinarse por acuerdo entre las mismas, aun cuando el informe de validación gráfica alternativo fuera positivo.

Tratándose de fincas de diferente naturaleza jurídica, será la Administración titular de las mismas la que deberá decidir sobre su descripción y representación gráfica conforme a la normativa aplicable.

5. Los supuestos de desplazamiento y/o giro contemplados en el apartado séptimo de esta Resolución no se considerarán como invasión del dominio público, siempre que se mantenga la morfología, superficie y relación topológica con las fincas catastrales colindantes, en cuyo caso será de aplicación los criterios incluidos en dicho apartado.

6. En los casos de discrepancias geométricas, cuando la intersección de alguna finca con el dominio público resulte de una representación gráfica georreferenciada alternativa, la misma podrá considerarse «pre-coordinada pendiente de procesamiento», previa tramitación del procedimiento del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, si se aporta un informe de validación gráfica alternativo positivo, siempre que se trate de un dominio público no deslindado y así se acuerde por el Registrador de la Propiedad en dicho procedimiento.

Si la Administración titular de la parcela catastral colindante expresa su oposición motivada, la coordinación no podrá alcanzarse y, al objeto de prevenir la invasión del dominio público, tanto su descripción como la representación gráfica deberán determinarse mediante el correspondiente expediente de deslinde.

No obstante la existencia de alegaciones por parte de la Administración titular del bien de dominio público colindante, el Registrador de la Propiedad podrá decidir, de forma motivada, sobre la práctica de las inscripciones solicitadas, salvo que se haya acreditado o alegado por la Administración titular la existencia de un error en la cartografía alternativa aportada al procedimiento registral o se declare la iniciación de un procedimiento de deslinde.

En el supuesto de practicarse la inscripción, ésta será notificada, en todo caso, a la Administración titular colindante a fin de que pueda ejercitar las acciones que considere oportunas en defensa del dominio público. Tanto en las notificaciones que se realicen como en las inscripciones que se practique en el Registro de la Propiedad se hará constar que se trata de dominio público no deslindado.

7. A los efectos establecidos en el apartado anterior, en la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria deberán observarse los siguientes criterios:

A) En el dominio público no deslindado, habrán de determinarse las relaciones topológicas con las fincas colindantes, diferenciando entre los supuestos de mera colindancia y aquellos otros en los que se pueda producir una invasión del dominio público, dado que en estos casos debe tenerse en cuenta que la determinación de su límite externo no ha sido establecida aún mediante un procedimiento con efectos jurídicos vinculantes frente al propietario.

No se podrá considerar colindancia a la relación espacial producida cuando el dominio público atraviesa el inmueble o se produce intersección en uno o varios tramos o linderos de forma que resulta afectada su superficie gráfica catastral en más de un 10%.

B) El margen de tolerancia definido en el apartado tercero de esta Resolución para las representaciones gráficas catastrales, a los efectos de establecer el concepto de

identidad gráfica, no será aplicable por tanto al contrastar una representación gráfica alternativa con una delimitación cartográfica del dominio público.

C) En las notificaciones practicadas en el marco del procedimiento del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria y en la inscripción practicada, el Registrador de la Propiedad hará constar por nota marginal tanto la relación de colindancia entre las fincas afectadas como que la morfología y descripción definitiva de las mismas queda supeditada al resultado del deslinde del dominio público que pudiera llevarse a efecto a instancia de cualquiera de sus titulares. Esta circunstancia se hará constar además, como metadato específico de los recintos cartográficos.

8. En caso de superposición de la representación gráfica catastral con el dominio público, resultante de su contraste indiciario sobre ortofoto del PNOA u otra cartografía oficial, podrá considerarse que ello no implica invasión del dominio público, siempre que la intersección no exceda del margen de tolerancia previsto en esta Resolución y que no se trate de dominio público deslindado con cartografía vectorial.

La inscripción de la representación gráfica catastral podrá llevarse a efecto mediante la tramitación del procedimiento del artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria, siendo aplicable, en caso de alegaciones, lo dispuesto en los apartados anteriores. La Administración afectada podrá presentar en todo caso una representación gráfica con la precisión suficiente para desvirtuar el margen de tolerancia aplicado.

Decimocuarto. *Supuestos de reordenación de la propiedad y otros análogos, efectuados mediante expediente administrativo.*

1. Delimitación cartográfica de ámbito o Unidad de ejecución objeto del expediente administrativo.

a) En los expedientes administrativos que impliquen una reordenación de la propiedad, o supuestos análogos, en los ámbitos de ejecución previamente determinados conforme a la normativa aplicable, es requisito esencial que la delimitación perimetral externa de dichas unidades o ámbitos de ejecución, que se corresponde con el perímetro exterior de las fincas resultantes, sean privativas o demaniales, se defina previamente de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 9, letra b), de la Ley Hipotecaria, de modo que dicha delimitación respete a su vez la configuración perimetral externa de las parcelas catastrales afectadas.

b) Las identificaciones cartográficas y descriptivas del ámbito o Unidad de ejecución así como de todas las fincas resultantes, podrán ser realizadas con anterioridad al inicio del expediente administrativo o como un trámite más dentro del mismo, al objeto de hacer posible la asignación de la referencia catastral a cada una de las fincas resultantes del procedimiento administrativo de reordenación de la propiedad.

A tal efecto, debe tenerse presente que cuando la actuación administrativa afecte solo parcialmente a alguna de las parcelas que hayan de integrarse en la misma, será necesario que la representación gráfica que se aporte identifique y determine gráficamente tanto la superficie afectada por el expediente como la referida a la parte excluida, siempre respetando la delimitación perimetral externa de las parcelas afectadas.

c) La previa definición cartográfica del perímetro exterior de la Unidad de actuación administrativa es elemento necesario para definir y encajar posteriormente los recintos de las fincas resultantes de forma coherente a su descripción alfanumérica, para la asignación de referencia catastral a los mismos y para la obtención del informe de validación gráfica positivo en la sede electrónica de la Dirección General del Catastro, el cual puede sustituir al informe previo catastral en los casos de inmatriculación mediante representación gráfica georreferenciada alternativa a que se refiere el artículo 206 de la Ley Hipotecaria. Todo ello posibilita la adecuada coordinación de los inmuebles resultantes entre el Catastro y el Registro de la Propiedad.

2. Delimitación cartográfica en las actuaciones administrativas de expropiación y deslinde. Las reglas descritas en el epígrafe anterior serán de aplicación igualmente a las actuaciones de expropiación que estén encaminadas a la definición del dominio público y que afecten de forma masiva a un conjunto de fincas o parcelas, como sucede en el caso de infraestructuras, vías de comunicación o ferrocarriles, así como en el caso de los deslindes administrativos, tales como vías pecuarias, montes públicos, dominio público hidráulico o marítimo terrestre.

3. Consideraciones adicionales en algunos casos específicos.

A) Expedientes de reparcelación y parcelación. Cuando proceda la inmatriculación de alguna de las fincas aportadas al expediente de equidistribución en los términos establecidos en la legislación hipotecaria, no será necesario aportar su representación gráfica catastral o alternativa, bastando con la delimitación perimetral de la Unidad en los términos expresados anteriormente.

No obstante, las fincas afectadas que se encuentren ya inscritas en el Registro de Propiedad conforme a su representación gráfica, habrán de ser incluidas en la Unidad de actuación administrativa conforme a la descripción resultante de su inscripción, sin perjuicio de su modificación de acuerdo con lo establecido en la legislación hipotecaria. En caso de aportación parcial, el resto excluido habrá de ser determinado también mediante su representación gráfica.

Cuando para practicar la inscripción registral se haya optado por la agrupación instrumental de todas las fincas afectadas por el expediente de equidistribución para su posterior división como fincas independientes, no será necesaria la inscripción previa de la representación gráfica de la misma, sin perjuicio de la observancia en su descripción del criterio antes expresado en relación con la delimitación cartográfica de la Unidad conforme a lo dispuesto en el artículo 9 letra b) de la Ley Hipotecaria, al objeto de proceder a la inscripción y coordinación de las fincas resultantes.

A los terrenos destinados a viales y equipamientos públicos resultantes del proyecto de equidistribución les será asignada una referencia catastral asociada a un recinto gráfico.

B) Expedientes de concentración parcelaria. La coordinación entre Catastro y Registro de la Propiedad se configura igualmente como uno de los principios inspiradores del procedimiento de concentración parcelaria regulado en la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario aprobada por Decreto 118/1973, de 12 de enero, al establecer en los artículos 237 y 238 que «la nueva ordenación de la propiedad resultante de la concentración y sus sucesivas alteraciones serán inexcusablemente reflejadas en el catastro de rústica y este habrá de coordinarse o guardar paralelismo con el Registro de la Propiedad».

En los expedientes de concentración parcelaria, para la delimitación perimetral de la zona a concentrar deberá observarse por el organismo competente el criterio general recogido en los apartados anteriores, al objeto de poder llevar a efecto las correspondientes rectificaciones resultantes de la nueva ordenación de la propiedad en la cartografía catastral, siguiendo la regla general establecida en el artículo 9, letra b), de la Ley Hipotecaria, en el sentido de que ha de respetarse la delimitación perimetral externa de las parcelas afectadas, debiendo definirse en los casos de afectación parcial o existencia de enclavados las superficies excluidas.

Cuando el procedimiento se haya iniciado con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 13/2015 y aún no se haya autorizado el acta de reordenación de la propiedad de la zona afectada, el organismo competente procederá a realizar previamente las adaptaciones necesarias en la cartografía que haya servido de base al expediente, al objeto de que puedan realizarse en la cartografía catastral las rectificaciones legalmente previstas en la forma indicada en esta sección.

Cuando dentro del perímetro objeto de la concentración existan enclavados o superficies de dominio público que hayan sido excluidos, deberán ser identificados y representados gráficamente.

Quando en procedimientos de concentración parcelaria ya concluidos e incorporados al Catastro, y una vez autorizada el acta de reordenación de la propiedad, se aprecie la existencia de diferencias de superficie entre la descripción alfanumérica en el título de la finca de reemplazo y la resultante de la certificación catastral descriptiva y gráfica aportada, se podrá proceder a su adecuación al contenido de esta última, siempre que dicha diferencia no exceda del 10% y el Registrador de la Propiedad aprecie la identidad de la finca por tratarse del mismo recinto y mantenga su topología con las colindantes, todo ello sin perjuicio de la aplicación en su caso, previo consentimiento informado del propietario, del criterio de identidad gráfica en los términos que resultan del apartado tercero de la presente resolución.

Quando además existan discrepancias geométricas que excedan del criterio de identidad gráfica y afecten a la topología de las parcelas, al suponer ello una alteración de la delimitación perimetral inicial, habrá de acreditarse a través del procedimiento previsto en el art 199 de la Ley Hipotecaria con notificación previa a los titulares catastrales y/o registrales según proceda y su posterior comunicación al Catastro según lo previsto en el apartado 6 de la presente Resolución. Para apreciar la existencia de discrepancias habrá de tenerse en cuenta tanto el acta de reordenación de la propiedad y su planimetría complementaria, como la representación gráfica aportada, sea esta la catastral o una base gráfica georreferenciada alternativa.

No obstante, si existiera alguna normativa autonómica que establezca algún tipo de procedimiento o requisito para establecer la conversión entre la descripción de las parcelas resultantes del acta de reordenación de la propiedad y la representación gráfica aportada para proceder a su inscripción, sea esta la catastral o una alternativa, habrá que dar cumplimiento a lo que en ella se disponga, sin perjuicio de la aplicación de los criterios recogidos en la presente Resolución.

C) Expedientes de expropiación forzosa. Si se solicita que toda la superficie objeto del expediente de expropiación forzosa se inscriba en el Registro de la Propiedad como una finca única, podrá aportarse la representación gráfica de la totalidad del ámbito sujeto a expropiación o la correspondiente a cada una de las parcelas expropiadas, siempre que en este último caso se mantenga la coherencia descriptiva y gráfica respecto del ámbito objeto del expediente administrativo.

D) Montes públicos, vías pecuarias, dominio público hidráulico y otros supuestos similares. A los efectos de establecer la coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad, el plano topográfico del monte o el levantado para el deslinde a escala apropiada, debidamente georreferenciados, según establece la Legislación de Montes, han de respetar la configuración perimetral externa de las parcelas afectadas, tal como se recoge en el número 1 de este apartado.

En caso de existir terrenos enclavados excluidos, ya sean de dominio público o privado, habrán de ser identificados y definidos mediante su representación gráfica georreferenciada.

4. Asignación de la referencia catastral con carácter previo a la inscripción. Con independencia de la comunicación de información que en su caso haya de realizar el Registrador de la Propiedad de acuerdo con el artículo 204 de la Ley Hipotecaria, la coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad puede facilitarse si una vez concluido el expediente administrativo de reordenación de la propiedad o deslinde, el órgano competente para su tramitación o las partes interesadas presentan en el Catastro el título inscribible en el que conste la representación gráfica del ámbito o Unidad de ejecución y de las fincas resultantes en la forma establecida en el número 1 de este apartado.

Verificado tal extremo, el Catastro procederá a asignar la referencia catastral a la totalidad de las parcelas resultantes del expediente administrativo, incluyendo los espacios de dominio público, siempre que abarquen la totalidad de la superficie objeto de la reordenación de la propiedad o deslinde, exista coherencia descriptiva y topológica entre los datos alfanuméricos y gráficos de cada una de ellas y sus titulares hayan tenido en el expediente la intervención prevista por la normativa aplicable.

Dicha asignación previa de la referencia catastral o de un identificador provisional a las parcelas resultantes, podrá solicitarse directamente por el propio Registrador de la Propiedad a través de la sede electrónica de la Dirección General del Catastro, previa calificación del título inscribible, mediante un informe específico de validación gráfica positivo, que podrá obtenerse, en su caso, siempre que los archivos en formato GML cumplan con los requisitos técnicos establecidos en la presente Resolución. En tal caso, para practicar la inscripción de la representación gráfica de las fincas bastará con hacer constar el código seguro de verificación del referido informe a partir del que el Registrador de la Propiedad podrá obtener las referencias catastrales o el identificador provisional de cada una de las fincas resultantes así como el archivo GML de su correspondiente representación gráfica.

La asignación previa de referencia catastral o identificador provisional recogida en el párrafo anterior, podrá ser igualmente aplicable a los casos a los que se refiere el apartado quinto de la presente Resolución en que las modificaciones físicas de parcelas catastrales no afectan a parcelas colindantes, previa calificación de la legalidad de las operaciones registrales solicitadas.

En estos casos la finca se inscribirá como coordinada, y tratándose de un identificador provisional, el Catastro deberá comunicar al Registro de la Propiedad la referencia catastral definitiva para su constancia por nota marginal en la forma establecida en la norma técnica de comunicación.

Decimoquinto. *Fincas situadas sobre territorio perteneciente a dos o más registros y/o términos municipales.*

Conforme al artículo 2 del Reglamento Hipotecario, si alguna finca radicase en territorio perteneciente a dos o más registros de la propiedad, será íntegramente competente aquél en cuya circunscripción se ubique la mayor parte de la finca.

Si, una vez determinado el registro de la propiedad competente conforme a la regla anterior, la finca estuviera radicada en dos o más términos municipales, y dado que según la normativa catastral existirá un inmueble catastral independiente en cada uno de los términos municipales en los que ésta se encuentre enclavada o radique, la coordinación gráfica de dicha finca se podrá efectuar con el conjunto de los inmuebles catastrales que se correspondan con aquélla.

En todo caso, para posibilitar la comprobación por parte del Catastro del cumplimiento de los requisitos técnicos, será necesario aportar un informe de validación gráfica por cada término municipal afectado.

Disposición adicional primera. *Documento de especificaciones técnicas para garantizar las comunicaciones entre los registros de la propiedad y la dirección general del catastro.*

La Dirección General del Catastro y el Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España desarrollarán un nuevo sistema bidireccional de comunicaciones electrónicas para asegurar el flujo recíproco de todos los datos previstos en la presente Resolución conjunta, con la finalidad de dar cumplimiento a las previsiones del artículo 10.6 de la Ley Hipotecaria y facilitar la tramitación de los procedimientos establecidos en el Título VI de la misma. Las especificaciones técnicas de dicho sistema de intercambio se recogerán en un documento que se elaborará conjuntamente por ambas instituciones.

A tal efecto, en el mes siguiente a la publicación de esta resolución se constituirá un grupo mixto de trabajo, con la finalidad de llevar a efecto los anteriores desarrollos en el plazo máximo de seis meses desde dicha publicación.

Disposición adicional segunda. *Protocolo interno de buenas prácticas para facilitar una gestión armonizada de los expedientes de coordinación.*

La ley 13/2015, de 24 de junio, persigue la efectiva coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad, estableciendo un sistema de comunicación bidireccional semiautomatizado, basado en la utilización de las nuevas tecnologías en el ámbito de la Administración electrónica.

Para ello, resulta esencial asegurar la precisión e interoperabilidad de los datos que, conforme al artículo 10.6 de la Ley Hipotecaria, han de ser objeto de comunicación entre ambas instituciones. Esto exige la definición de unas prácticas de gestión homologables, tanto a nivel catastral como registral, que garanticen una aplicación armonizada de la legislación vigente por todos los actores involucrados en el proceso de coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad para lo que es imprescindible la elaboración de un protocolo de buenas prácticas que incluya un glosario de términos utilizados.

Por todo ello, en el plazo de un mes desde la publicación de la presente Resolución se formará un grupo mixto de trabajo, con la finalidad de redactar el protocolo de buenas prácticas para la coordinación entre Catastro y Registro de la Propiedad, que deberá estar finalizado en el plazo de seis meses desde dicha publicación.

Disposición final. *Entrada en vigor.*

La presente resolución entrará en vigor el día de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Los desarrollos necesarios para la aplicación práctica de la presente Resolución, previstos en las dos Disposiciones Adicionales, entrarán en vigor a medida que se elaboren o implementen los servicios y comunicaciones correspondientes, y sin perjuicio de los plazos máximos previstos en las mismas.

La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.–El Director General del Catastro, Fernando de Aragón Amunárriz.

ANEXO I

Estados de coordinación y pre-coordinación y sus efectos en el proceso de coordinación

1. *Finca coordinada*

Situación definida: Finca con la representación catastral inscrita vigente a la fecha de la coordinación. El estado de coordinación siempre ha de estar referido a la fecha en la que se practica la inscripción de la representación gráfica catastral.

Efectos en el proceso de coordinación: Conlleva los efectos jurídicos establecidos en el artículo 10.5 de la Ley hipotecaria, por tanto «se presumirá, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 38, que la finca objeto de los derechos inscritos tiene la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica catastral que ha quedado incorporada al folio real».

2. *Finca no coordinada*

Situación definida: Finca inscrita sin representación georreferenciada catastral, ya sea por no constar inscrita ninguna georreferenciación o por haberse inscrito una representación gráfica alternativa que no ha podido coordinarse con el Catastro.

Efectos en el proceso de coordinación: No produce los efectos jurídicos establecidos en el artículo 10.5 de la Ley hipotecaria, salvo que «la representación gráfica alternativa incorporada al folio real haya sido validada previamente por una autoridad pública, y hayan transcurrido seis meses desde la comunicación de la inscripción correspondiente

al Catastro, sin que éste haya comunicado al Registro que existan impedimentos a su validación técnica».

3. Finca pre-coordinada

Situación definida: Situación provisional del proceso de coordinación en que se encuentra una finca registral con representación gráfica georreferenciada alternativa inscrita, mientras no se haga constar en el Registro de la Propiedad la finalización del proceso de coordinación con el Catastro.

Esta situación solo puede producirse en los supuestos de informe de validación gráfica alternativo positivo.

Efectos en el proceso de coordinación: Esta situación provisional se mantendrá hasta que el Registro de la Propiedad haga constar la coordinación en el folio real de la finca, una vez que el Catastro haya incorporado y comunicado al mismo la correspondiente alteración de la cartografía catastral, subsanado la discrepancia o realizado el ajuste y se haya validado la coherencia de los datos remitidos, concluyéndose el procedimiento de coordinación.

Dado el carácter dinámico del proceso de coordinación entre Catastro y Registro de la Propiedad y la variedad de situaciones que pueden originarse, en función de las circunstancias documentadas en el informe de validación gráfica alternativo o de las incidencias que surjan durante la tramitación del procedimiento registral, se considera necesaria su tematización para que los ciudadanos puedan tener una información actualizada e indicativa del estado y evolución del proceso de coordinación.

Esta situación de pre-coordinación se hará constar por el Registrador de la Propiedad al practicar la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa.

Inscrita en el Registro de la Propiedad la representación gráfica georreferenciada alternativa, previa validación técnica por el Catastro a través de un informe de validación gráfica alternativo positivo, la Dirección General del Catastro incorporará las alteraciones catastrales correspondientes, procediendo a la rectificación de la cartografía catastral, conforme al artículo 18.3.º y 4.º del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, con base en las comunicaciones realizadas por el Registro de la Propiedad de acuerdo con el artículo 10.6 de la Ley Hipotecaria.

Hasta que el Registrador de la Propiedad haga constar en el folio real que la finca ha quedado coordinada con el Catastro, la representación gráfica georreferenciada alternativa inscrita en las situaciones de pre-coordinación podrá ser objeto de publicidad registral con indicación expresa de dicho estado, en la forma establecida en el apartado noveno de la Resolución conjunta de la Dirección General del Catastro y de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

La desestimación motivada de las alegaciones realizadas en su caso por el titular de alguna parcela catastral colindante en el marco del procedimiento registral del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, no impedirá, conforme al mismo, la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa, ni afectará al estado de «pre-coordinación pendiente de procesamiento» de la finca.

3.1 Finca pre-coordinada pendiente de ajuste por desplazamiento.

Situación definida: Finca con representación gráfica georreferenciada alternativa, inscrita con informe de validación gráfica alternativo positivo, en la que, además, se advierte de este estado especial, al haberse apreciado en el levantamiento técnico desplazamientos y/o giros en la cartografía catastral debidamente metadatados, que han de corregirse en su caso mediante un ajuste masivo de toda el área o sector afectado, conforme al artículo 18.4 del texto refundido de la Ley del Catastro.

En estos casos, el informe de validación gráfica alternativo ha de incorporar un doble archivo, en formato GML, tanto de las coordenadas derivadas del levantamiento técnico como de las catastrales equivalentes, así como los parámetros de transformación

aplicados, los cuales podrán obtenerse en la propia sede electrónica de la Dirección General del Catastro.

Efectos en el proceso de coordinación: La finca será considerada como «pre-coordinada pendiente de ajuste por desplazamiento», reflejándose en el folio real y en la publicidad registral en la forma determinada en la legislación hipotecaria.

Esta situación se mantendrá hasta que el Registro de la Propiedad haga constar la coordinación en el folio real de la finca, una vez que el Catastro haya tramitado y comunicado al mismo la nueva representación gráfica de las parcelas objeto del ajuste cartográfico.

El Registrador de la Propiedad procederá a la comprobación de la identidad gráfica de los recintos remitidos por el Catastro con aquellos otros que consten previamente inscritos en situación de pre-coordinación pendiente de ajuste por desplazamiento para, una vez realizados en su caso los ajustes cartográficos que sean necesarios, proceder al reflejo registral de las nuevas coordenadas y a modificar, de acuerdo con ello, el estado de coordinación preexistente para reflejar la situación de «coordinada»/ «no coordinada», en los supuestos y con los requisitos establecidos en el apartado décimo de la presente Resolución. Se notificarán al Catastro las operaciones practicadas.

3.2 Finca pre-coordinada pendiente de procesamiento. Situaciones definidas:

a) Finca con representación gráfica georreferenciada alternativa inscrita con un informe de validación gráfica alternativo positivo, existiendo una modificación física de parcelas que respeta la geometría catastral y sin que haya parcelas catastrales colindantes afectadas.

b) Finca con representación gráfica georreferenciada alternativa inscrita con un informe de validación Gráfica Alternativo positivo, existiendo discrepancias geométricas con parcelas catastrales colindantes afectadas, incluso cuando las discrepancias geométricas afecten al dominio público no deslindado, tengan o no asignada geometría y referencia catastral, los cuales han de ser notificados en el procedimiento registral.

c) Finca de dominio público con representación gráfica georreferenciada alternativa inscrita, por no tener asignada previamente referencia catastral asociada a un recinto gráfico, con aportación bien de un informe de validación gráfica alternativo positivo o del informe positivo del Catastro previsto en el artículo 206 de la Ley Hipotecaria.

Efectos en el proceso de coordinación: La finca podrá ser considerada como «pre-coordinada pendiente de procesamiento», reflejándose dicho estado en el folio real y en la publicidad registral en la forma determinada en la legislación hipotecaria.

Esta situación se mantendrá hasta que el Registro de la Propiedad haga constar la coordinación en el folio real de la finca, una vez que el Catastro haya comunicado al Registro la nueva representación gráfica de las parcelas objeto de la alteración, así como, en su caso, las nuevas referencias catastrales. El registrador comprobará la identidad gráfica con la representación gráfica inscrita y modificará la situación de la finca al estado de «coordinada», en la forma y con los efectos recogidos en la presente Resolución.

3.3 Finca pre-coordinada pendiente de procesamiento y de ajuste por desplazamiento.

Situación definida: Han de concurrir las dos situaciones definidas en los apartados 3.1 y 3.2.

Efectos en el proceso de coordinación: Si la comunicación posterior del Catastro, incluyendo la nueva representación gráfica catastral, da respuesta a las dos propuestas de alteración cartográfica formuladas por el titular registral, el registrador, en función de su contenido, podrá modificar el estado de la finca, coordinada/no coordinada, en la forma y con los efectos recogidos en la presente Resolución.

Si la nueva representación gráfica catastral solo recoge alguna de las propuestas inscritas formuladas por el titular registral, el Registrador de la Propiedad, en función de su contenido, podrá modificar la situación de pre-coordinación de la finca, solo en cuanto

al estado preexistente afectado, quedando subsistente respecto de aquel otro que no haya recibido respuesta del Catastro, en la forma y con los efectos recogidos en la presente Resolución.

ANEXO II

Margen de tolerancia gráfica

Las representaciones gráficas georreferenciadas alternativas (RGGA), correspondientes a la cartografía elaborada por técnicos, normalmente se realizan con instrumentación y metodologías de mayor precisión que las utilizadas en la cartografía catastral, lo que supone que las escalas a las que se representan son diferentes.

Para poder comparar estas representaciones gráficas, es necesario definir unos parámetros, en función de la escala o precisión de captura de la información catastral, que permitan definir cuando una RGGA y la cartografía catastral son equivalentes o similares.

Los parámetros que van a permitir indicar cuándo una RGGA y la cartografía catastral son equivalentes o similares, configuran el denominado «Margen de tolerancia».

Los parámetros que definen el «Margen de Tolerancia», y que en caso de cumplirse todos, indican que ambas representaciones son equivalentes o similares, son los que se indican a continuación:

1. La línea exterior que delimita el perímetro de la geometría de la RGGA debe estar comprendida, en el caso de cartografía urbana, dentro de la zona delimitada entre un borde exterior, situado a una distancia de +0,50 metros y un borde interior, situado a una distancia de -0,50 metros, trazados ambos a partir de la línea que delimita el perímetro de la representación geométrica de la parcela catastral. En el caso de cartografía rústica, la distancia para delimitar el borde exterior será de +2,00 metros, mientras que para el borde interior será de -2,00 metros, medidos a partir de la citada línea.

2. Adicionalmente, cuando la diferencia de superficie entre la RGGA y la cartografía catastral no excede del 5% de la superficie catastral.

Criterio de identidad gráfica

1. El «criterio de identidad gráfica» permite definir cuando la representación gráfica catastral de una parcela y la representación gráfica georreferenciada alternativa resultante del levantamiento técnico, o la obtenida del recinto foto-interpretado sobre ortofotografía del PNOA u otras cartografías oficiales que delimiten el dominio público y las limitaciones de naturaleza pública o medioambiental son similares o equivalentes, al objeto de facilitar el consentimiento informado del propietario sobre la inscripción de la representación gráfica catastral o bien de ejercer su derecho a la mejora de la precisión métrica de la parcela.

El criterio de identidad gráfica será aplicable tanto a las discrepancias geométricas como a los giros y/o desplazamientos, en la forma y supuestos establecidos en la presente Resolución, teniendo en cuenta:

a) En las discrepancias geométricas (posicionamiento relativo), se puede indicar que una RGGA y una parcela catastral cumplen el criterio de identidad gráfica, cuando concurren todos los criterios del margen de tolerancia definidos en el apartado anterior.

b) En los giros y/o desplazamientos (posicionamiento absoluto), cuando no existan discrepancias geométricas, el criterio de identidad gráfica vendrá determinado por la aplicación de los márgenes de tolerancia precisados en el punto 1 del apartado anterior.

c) En los giros o desplazamientos, cuando existan además discrepancias geométricas (combinación de posicionamiento absoluto y relativo), el criterio de identidad

gráfica vendrá determinado por la aplicación de todos los criterios del margen de tolerancia precisados en el apartado anterior.

2. En la aplicación de los márgenes de tolerancia y del criterio de identidad gráfica al dominio público se estará a lo dispuesto en los apartados duodécimo, decimotercero y decimocuarto de la presente Resolución.

3. A los efectos del artículo 202 de la Ley Hipotecaria, las coordenadas que definan la superficie ocupada por la edificación habrán de estar referidas siempre a su posicionamiento absoluto sobre el terreno, por lo que en aquellos casos de fincas con desplazamientos y/o giros o afectadas por discrepancias geométricas deberá procederse previamente a su subsanación, para reflejar con precisión su ubicación y para evitar que la edificación se localice fuera de su delimitación perimetral.

También procederá la inscripción de la representación gráfica de la finca cuando la edificación ocupe la totalidad de su superficie o por su ubicación existan dudas sobre su posible intersección o extralimitación respecto de la línea exterior de la finca o parcela.