

I.- CONCORDANCIA DEL TÍTULO CON EL CATASTRO.

1º El tiempo oportuno.

La necesaria certeza sobre el objeto del negocio inmobiliario ha hecho que vaya ganando presencia y eficacia en el campo de la seguridad jurídica la institución catastral y que se perciba como una necesidad urgente la garantía en la verdad sobre la realidad y características físicas del inmueble. A esta idea, de adecuación del objeto con la verdad, obedece el deseo de coordinación entre la Notaría, el Catastro y el Registro.

El tiempo oportuno para alcanzar la concordancia entre la realidad física y documental es el momento en que se perfecciona el negocio jurídico, por ello el papel del Notario es esencial en ese periodo. Desde el mismo instante en que es requerido para la formalización el Notario ha de adoptar una actitud proactiva, especialmente en la génesis del instrumento que contendrá el acto o negocio jurídico, a fin de lograr la conciliación de la realidad y del Catastro y la coherencia documental del título con la finca. Por tanto, el momento óptimo para comprobar la identidad entre realidad y catastro, es el de preparación de la documentación, la etapa de “la prefirma”, a los efectos de determinar con la mayor precisión el objeto del negocio. Es importante la detección precoz y la pronta solución de la falta de correspondencia catastral.

- Si coincide la realidad con el Catastro, basta con la declaración de los otorgantes en el instrumento. El Notario hace un juicio de correspondencia basado en la declaración de los interesados, apreciando la identidad entre descripción literaria del título, la realidad y la Certificación Descriptiva y Gráfica catastral. De ello se deja constancia explícita en el instrumento (art. 18.2 a) Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (en lo sucesivo, TRLCI)).

Si coincide, el Notario, a través del STI, proporciona los datos de la alteración catastral, dado que no existen discrepancias objetivas entre realidad y catastro.

La conciliación entre realidad, título y catastro, produce dos efectos:

- La conciliación catastral, operando desde entonces la presunción de certeza catastral (art. 3 TRLCI).

- La coherencia documental, al sustituir la descripción literaria originaria por la catastral, perfeccionándose la identificación del objeto del derecho en el título.

- Si las características físicas son correctas, pero la titularidad catastral es incorrecta, deberá acreditarse el tracto con documentación auténtica (por ej. tracto catastral interrumpido) o formalizarse acta de notoriedad acreditativa de ese error catastral.

- Si solo hay un cambio en el nomenclátor y numeración de calles, estas circunstancias deberán acreditarse, salvo que le constaran al notario (art. 45. b) TRLCI).

- Y, por último, si no coincide realidad y catastro hay que proceder a la subsanación de discrepancias, como veremos.

2º. Modo de proceder del Notario en el momento inicial.

El Notario antes de autorizar un instrumento que contenga el negocio jurídico inmobiliario debe:

- a) Solicitar a los requirentes u otorgantes que aporten el título original y faciliten la referencia catastral;

- b) Obtener por procedimientos telemáticos la Certificación Descriptiva y Gráfica que incorporará al instrumento que autorice;

- c) Instar a los requirentes a que declaren si existe o no discrepancia entre la cartografía catastral, la realidad física y la descripción contenida en el título;

- d) Advertir e informar acerca de la responsabilidad de los requirentes u otorgantes en caso de no aportar la referencia catastral o presentar declaraciones falsas, incompletas o inexactas. De esta advertencia ha de dejarse constancia por escrito.

e) Informar, en caso de discrepancia, de la conveniencia de proceder inmediatamente (a ser posible antes o, al menos, simultáneamente al otorgamiento requerido) a la rectificación catastral;

f) Indicar la necesidad de acudir a un Técnico que deberá obtener un Informe de Validación Gráfico Alternativo en la Sede Electrónica del Catastro, con resultado positivo;

g) Si coincide, o una vez rectificado el Catastro, la finca se ha de describir según los datos del catastro, sustituyendo la descripción literaria para lo sucesivo, descripción que ha de ser coincidente con la Certificación Descriptiva y Gráfica incorporada.

3º. Diferencias irrelevantes de medida.

A fin de no hacer gastos inútiles y evitar pérdidas de tiempo debe prescindirse de obtener Informes innecesarios. Ha de tenerse en cuenta una evidencia, que, si bien la información gráfica catastral es inferior en exactitud a la que pueda obtener el Técnico con una medición in situ en terreno, en la mayoría de los casos esa diferencia es a estos efectos irrelevante. En el Catastro la precisión absoluta de la cartografía urbana es de 50 cm y la de rústica 2 m.

Por ello, si se aprecia por el Técnico que la medición que va a realizar se encuentra dentro de ese margen, y la diferencia de superficie es inferior a 10 %, no será necesario proceder a la rectificación a fin de no ocasionar gastos, ya que, dentro de esos márgenes, se considera cumplido el criterio de identidad gráfica.

No obstante, esa decisión no cierra las puertas al ciudadano a que en un momento posterior pueda optar por mejorar la precisión. En este último supuesto, si el ciudadano, después de advertido de su innecesaridad y siendo consciente de los gastos en los que incurriría, insiste en mejorar la precisión, podrá requerir al Notario para proceder a iniciar un expediente de rectificación.

4º. ¿Cuándo iniciar el expediente de rectificación?

- En caso de no coincidir la realidad y el Catastro lo procedente es iniciar el procedimiento notarial de subsanación de discrepancias, regulado

en el artículo 18, apartado segundo, del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

- Requerido el Notario para el otorgamiento de un instrumento público, si advierte la existencia de discrepancia entre la descripción real de la parcela y la contenida en el Catastro, es este momento inicial, previo a la autorización de la escritura solicitada, como dijimos, el periodo oportuno para anticiparse y corregir la cartografía catastral instando, a tal efecto, la tramitación notarial de procedimiento de subsanación de discrepancias.

Con ello se logrará alcanzar la máxima concordancia entre el título que se pretende autorizar con la realidad y el Catastro. Por tanto, la solución más adecuada será no esperar y proceder lo antes posible a rectificar la descripción catastral, con carácter previo al otorgamiento de la escritura que contendrá el negocio jurídico que se pretenda. De esta manera, una vez rectificado el Catastro la descripción de la finca en el título quedará ajustada a realidad y al Catastro. En este caso se debe solicitar del Registro que se inscriba conforme con la descripción contenida en el título y el Catastro, coincidente con la realidad. A fin de evitar gastos superfluos y no retrasar el trámite de inscripción, será procedente dejar constancia expresa en la escritura de la solicitud al Registro de la renuncia a la tramitación, por no ser necesario, del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

- Si el expediente de rectificación se inicia antes o del otorgamiento de la escritura pretendida o, inmediatamente después, lo correcto será:

- 1º Presentar telemáticamente la escritura al Registro, únicamente a fin de lograr el asiento de presentación.

- 2º Una vez finalizado el expediente notarial de rectificación, se incorporará a la matriz mediante diligencia la nueva Certificación Descriptiva y Gráfica, ya adaptada a la realidad y a la descripción del título.

- 3º El paso siguiente será presentar al Registro la copia autorizada del título que se pretende inscribir, ya con la diligencia de incorporación a la escritura de la nueva certificación Catastral Descriptiva y Gráfica que coincidirá con la descripción contenida en el título. Este trámite ha de realizarse durante la vigencia del asiento de presentación y se solicitará expresamente del Registro que se inscriba conforme con la descripción contenida en el título y el Catastro. Lo conveniente es solicitar del Registro la coordinación catastral del inmueble incorporando la base gráfica del

catastro al Registro, y, a fin de evitar gastos innecesarios y no retrasar el trámite de inscripción, será adecuado consignar también de forma expresa la renunciar a la iniciación por el registro del procedimiento de del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Esta podría ser la fórmula:

«JUICIO DE CORRESPONDENCIA NOTARIAL:

Se adjunta la base gráfica catastral conciliada con la realidad al presente título, quedando sustituida la descripción literaria de la finca por la resultante de la base incorporada, a los efectos de determinar la coherencia documental, en los términos prevenidos en el artículo 18.2b del TRLCI.

INCORPORACIÓN DE LA BASE CATASTRAL AL REGISTRO.

Se solicita del registrador que incorpore la certificación descriptiva y gráfica catastral como base descriptiva y gráfica del registro coordinado y remita al Catastro el Código Registral Único de la Finca, de conformidad con lo establecido en el art. 10.2 de la Ley Hipotecaria.

Se renuncia expresamente al inicio del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria».

5º.- Inmatriculación.

Para inmatricular una finca en el Registro de la Propiedad es necesaria la coincidencia entre la descripción del título público y la Catastral contenida en la Certificación Descriptiva y Gráfica.

La exigencia de coincidencia entre la Certificación catastral y el título inmatriculador se refiere a las circunstancias descriptivas y no a la titularidad. Cabe inmatricular una finca cuya titularidad en el Catastro conste en investigación o cuyo titular no sea el transmitente o el adquirente.

El requisito de la total identidad entre la descripción de la finca en el título y la que resulta de la certificación catastral debe extenderse únicamente a la parcela, pero no a las construcciones existentes.

6º. Resolución de 8 de abril de 2021.

Confróntese la Resolución de 8 de abril de 2021, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución de 29 de marzo de 2021, conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro, por la que se aprueban las normas técnicas para la incorporación de la representación gráfica de inmuebles en documentos notariales. (BOE. de 15 de abril de 2021)

II.- CÓMO PROCEDER A COMUNICAR AL CATASTRO LA CONCLUSIÓN DEL ACTA CONTENIENDO EL EXPEDIENTE DE RECTIFICACIÓN.

Concluida favorablemente el acta, la comunicación al Catastro se realiza en la página del Catastro mediante el módulo de **“Comunicación Física de Fedatarios” (CFFS)**, disponible a través de la Sede Electrónica del Catastro. Como documentación necesaria **hay que aportar el Informe de Validación Gráfica positivo, vigente y en el que el “Tipo de operación” coincida con el que se indica en el documento público**, la justificación de la comunicación a los colindantes afectados (de la que se hace mención en el acta inicial y de la que conviene hacer referencia en el acta de conclusión del expediente).

Para poder utilizar este medio de comunicación, ha de completarse toda la información correctamente y ponerse a disposición, ya que en caso contrario será imposible enviar la información al Catastro.



Una vez dentro del entorno, se deberá elegir la opción “Registro de expediente físico-económicos de fedatarios”.



1. En el tipo de operación seleccionará “Subsanación”



En la siguiente pantalla aparecerá toda la información que notario deberá incorporar. El primer paso será indicar que el tipo de operación del protocolo notarial es “Subsanación”, para seguidamente introducir el CSV del informe. En este paso es importante validar dicho informe.

Sede Electrónica del Catastro entorno CLASE

Lista Servicios del Usuario Registrado

Registro de expedientes físico-económicos de fedatarios

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

Los campos marcados con * son obligatorios

DATOS DE LA ALTERACIÓN

*Seleccione el tipo de operación indicada en el protocolo notarial: Subsanación

*CSV del Informe de Validación Gráfica (IVG): CUDDY4PJ761WWK8G [✓] [Ver cartografía]

*Número de protocolo notarial: [] *Año: []

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

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

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

Documentación acreditativa de la aceptación [Documentación]

ANEXAR ESCRITURA

Escritura (Tamaño máximo: 30 MB) [Documentación]

DATOS DEL DECLARANTE O CIUDADANO QUE INSTA LA ALTERACIÓN

*NIF/NIE: [] Apellidos y nombre: [] ✓

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

Sede Electrónica del Catastro entorno CLASE

Lista Servicios del Usuario Registrado

Registro de expedientes físico-económicos de fedatarios

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

Los campos marcados con * son obligatorios

DATOS DE LA ALTERACIÓN

*Seleccione el tipo de operación indicada en el protocolo notarial: Subsanación

*CSV del Informe de Validación Gráfica (IVG): CUDDY4PJ761WWK8G [✓] [Ver cartografía]

*Número de protocolo notarial: [] *Año: []

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

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

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

Documentación acreditativa de la aceptación [Documentación]

Aviso
IVG correcto
[Aceptar]

Seguidamente habrá que indicar el número de protocolo, el año, confirmar que la operación del protocolo coincide con el IVGA y que se han realizado todas las notificaciones a los colindantes afectados, incorporando el archivo en formato pdf.

Sede Electrónica del Catastro entorno CLASE

Lista Servicios del Usuario Registrado

Registro de expedientes físico-económicos de fedatarios

Subsanación de discrepancias

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

Los campos marcados con * son obligatorios

DATOS DE LA ALTERACIÓN

*Seleccione el tipo de operación indicada en el protocolo notarial: Subsanación

*CSV del Informe de Validación Gráfica (IVG): CUDDY4PJ761.WWK8G ☒ [Ver cartografía](#)

*Número de protocolo notarial: 12 *Año: 2024

☒ Confirmando que la alteración que he indicado en el protocolo notarial coincide con la indicada en el IVG.

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

☒ Confirmando que todos los afectados por la alteración han sido notificados y no han manifestado oposición expresa.

Documentación acreditativa de la aceptación [+ Documentación](#)

090166e5d203fc86.pdf 191 KB

En el siguiente paso se adjuntará el acta, los datos del declarante y opcionalmente, un correo electrónico alternativo al que llegue toda la documentación.

ANEXAR ESCRITURA

Escritura (Tamaño máximo: 30 MB) [+ Documentación](#)

3PQH0QRXM03HVGH3.pdf 560 KB

DATOS DEL DECLARANTE O CIUDADANO QUE INSTA LA ALTERACIÓN

*NIF/NIE: 02613110B OJEDA MANRIQUE JUAN CARLOS ☒

*Provincia: MADRID *Municipio: MADRID

*Tipo Vía: CALLE *Denominación: LUISA DE CARVAJAL

Nº: 20 Dup: Bloque: Esc: 1

Planta: 03 Puerta: 01 Num 2: Dup 2: Km:

Apartado: Resto dir.: *Código postal: 28037

Teléfono móvil: Correo electrónico:

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

Aviso de cierre: En el momento del cierre de este expediente el sistema le avisará mediante un correo electrónico a: jcarlos.ojeda@catastro.hacienda.gob.es

Si desea ser notificado a otro correo, indíquelo: notaria.alcafran@notariado.org

Si todo se ha realizado de forma correcta, una vez que se da al botón de aceptar, aparecerá una nueva pantalla en la que se indicará que se ha registrado el expediente, aportando datos como número de expediente,

documento justificativo de inicio de la comunicación y certificado catastral de modificación gráfica.



Sede Electrónica del Catastro entorno CLASE

Lista Servicios del Usuario Registrado

Registro de expedientes físico-económicos de fedatarios

Subsanación de discrepancias

✓ La información relativa a la subsanación se ha remitido con éxito. A partir de los datos comunicados se ha creado un expediente en la base datos catastral

Tipo de expediente: DICN - SUBSANACIÓN NOTARIAL DISCREP. (FÍSICO-ECONÓMICO)
Expediente: 157816.98/24

Puede descargar la siguiente documentación

Documento justificativo del Inicio de Comunicación	CUG5CFRPAJ1HM33M	Descargar
Certificado catastral de modificación gráfica	CUAN0TQ6YPHE3RYH	Descargar

Puede consultar en cualquier momento el estado del expediente creado haciendo uso del CSV del documento de Inicio de Comunicación

Volver XML

A continuación, la Gerencia **en un breve plazo de tiempo (inferior a cinco días)**, remitirá al notario, a través de la aplicación, las certificaciones descriptivas y gráficas resultantes, para su incorporación al instrumento público **con carácter previo a su remisión al Registro de la Propiedad**.

La nueva Certificación Descriptiva y Gráfica se deberá incorporar mediante diligencia a la escritura, tras lo cual se presentará la copia autorizada (ya con la diligencia) al Registro de la Propiedad.

III.- MODO DE PROCEDER EN CASO DE UNA ALTERACIÓN FÍSICA (SEGREGACIÓN, DIVISIÓN, AGREGACIÓN, AGRUPACIÓN O REPARCELACIÓN).

(Advertencia: Si hubiera alguna discrepancia en la cartografía catastral, antes de comunicar la alteración física, se ha de iniciar con carácter previo el expediente de subsanación de discrepancias, tal como se indica en el presente documento).

Los pasos a seguir para comunicar al Catastro una segregación, división, agregación, agrupación o parcelación (alteración física) son los siguientes:

1º Un Técnico debe obtener el Informe de Validación Gráfica y ha de tener cuidado en que la operación que indique sea coincidente con el acto jurídico que se va a otorgar en la escritura: segregación, división, agregación, agrupación o parcelación. (Por ejemplo, si la escritura es de

segregación y el Técnico en informe indica que es de división, no funcionará el sistema).

2º Debe comprobarse que la segregación, división o parcelación cumple con los requisitos urbanísticos.

3º Una vez otorgada la escritura se procederá a realizar la comunicación al Catastro a través del módulo de **“Comunicación Física de Fedatarios”** (CFFS), disponible a través de la Sede Electrónica del Catastro, en el apartado de “Expedientes”



Una vez dentro del entorno, se deberá elegir la opción “Registro de expediente físico-económicos de fedatarios”.



En el tipo de operación se seleccionará “Comunicaciones (uniones, divisiones, reparcelaciones)”



En la siguiente pantalla aparecerá toda la información que Notario deberá incorporar. El primer paso será indicar que el tipo de operación del protocolo notarial es el que corresponda con el Informe de Validación Gráfica, para seguidamente introducir el CSV del informe. En este paso es importante validar dicho informe.

Seguidamente habrá que indicar el número de protocolo notarial, el año, confirmar que la operación del protocolo coincide con el IVGA.

En el siguiente paso se adjuntará la escritura, los datos del declarante y opcionalmente, un correo electrónico alternativo al que llegue toda la documentación.

ANEXAR ESCRITURA

Escritura (Tamaño máximo: 30 MB)

+ Documentación

CUAN0TQ6YPHE3RYH.pdf

1086 KB

DATOS DEL DECLARANTE O CIUDADANO QUE INSTA LA ALTERACIÓN

*NIF/NIE

02613110B

OJEDA MANRIQUE JUAN CARLOS

✓

*Provincia

MADRID

*Municipio

MADRID

*Tipo Vía

CALLE

*Denominación

LUISA DE CARVAJAL

Nº

20

Dup

Bloque

Esc

1

Planta

03

Puerta

01

Num 2

Dup 2

Km

Apartado

Resto dir.

*C.P.

28037

Teléfono móvil

Correo electrónico

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

Aviso de cierre: En el momento del cierre de este expediente el sistema le avisará mediante un correo electrónico a: jcarlos.ojeda@catastro.hacienda.gob.es

Si desea ser notificado a otro correo, indíquelo

notaria.alcafran@notariado.org

Si todo se ha cumplimentado de forma correcta, una vez que se da al botón de aceptar, aparecerá una nueva pantalla en la que se indicará que se ha registrado el expediente, aportando datos como número de expediente, documento justificativo de inicio de la comunicación y certificado catastral de modificación gráfica o certificado gráfico de parcela catastral, en los que ya constarán las nuevas parcelas con sus respectivas referencias catastrales y descripciones gráficas.

Sede Electrónica del Catastro entorno CLASE

Lista Servicios del Usuario Registrado

Registro de expedientes físico-económicos de fedatarios

División

✓ La información relativa a la división se ha remitido con éxito. A partir de los datos comunicados se ha creado un expediente en la base datos catastral

Tipo de expediente CNFI - COMUNICACIÓN NOTARIAL DE PARCELACIONES

Expediente 157819.98/24

Se han asignado las nuevas referencias catastrales y se ha tramitado correctamente la actualización cartográfica automáticamente

Referencias catastrales resultantes

42121A022100010000PI
42121A022100020000PJ

Puede descargar la siguiente documentación

Documento justificativo del Inicio de Comunicación	CU13F2G940B1MK10		Descargar
Certificado gráfico de parcela catastral	CU7SRT7H9BBV0Z88		Descargar
Certificado gráfico de parcela catastral	CUR29SFHTJZ54YCS		Descargar

Puede consultar en cualquier momento el estado del expediente creado haciendo uso del CSV del documento de Inicio de Comunicación

[Volver](#) [XML](#)

A continuación, la Gerencia **en un breve plazo de tiempo inferior a cinco días**, tramitará el expediente y remitirá al notario, a través de la aplicación, las nuevas certificaciones catastrales descriptivas y gráficas de las parcelas resultantes para su incorporación mediante diligencia a la escritura **con carácter previo a su remisión al Registro de la Propiedad.**

IV- FORMULARIOS PARA LA CORRECCIÓN DE DATOS CATASTRALES:

ACTA (EXPEDIENTE SUBSANACIÓN DE DISCREPANCIAS CATASTRALES. ART 18 RDL 1/2004)

NÚMERO: *

En *,

Ante mí, *,

----- COMPARECEN¹ -----

¹ ¿SON NECESARIOS TESTIGOS? **NO**. Queda a decisión del notario, en vista de cada caso, la prueba testifical. Puede ser recomendable en determinados casos a fin de evitar responsabilidades y prevenir actos fraudulentos. Lo ideal es que los testigos sean colindantes o titulares de parcelas afectadas, en cuyo caso se darán

D*****

INTERVIENEN en su propio nombre y derecho. Identifico a los comparecientes por *. Tienen a mi juicio, según intervienen, capacidad e interés legítimo para el presente acta (**expediente para la subsanación de discrepancias catastrales**), y, a tal efecto,

---EXPONEN---

I.- PARCELA OBJETO DEL EXPEDIENTE² .- Manifiesta D* que es titular con carácter ***, de la siguiente finca que se describe a continuación:----- **

(Describir la finca procurando que al consignar los linderos consten los datos catastrales de las fincas colindantes)

REFERENCIA CATASTRAL: ****.-----

He tramitado la obtención de la Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica que **INCORPORO** a este acta.

TÍTULO: D***** es titular del pleno dominio de esta finca, y la adquirió de **** por **** *(expresar el título)*.

INSCRIPCIÓN: **** *(consignar los datos de inscripción si está inscrita, si no lo está recoger las manifestaciones del requirente y hacer la oportuna advertencia)*.-----

por notificados y no hay que reiterar la notificación. ¿SOBRE QUÉ HECHOS DEBEN DECLARAR LOS TESTIGOS? A la vista del plano con el encaje catastral, del informe de validación gráfica y demás documentación aportada (puede ser de utilidad enseñarles una ortofoto) declaran que la finca del expediente es la conocen físicamente, que su posesión por la persona requirente es pacífica y no conocen que existan conflictos con los colindantes o dudas sobre la delimitación o deslinde de la finca, que no ha sufrido alteración de su perímetro en los últimos años, etc.

² Normalmente la descripción de la finca ya se habrá actualizado en un título anterior, por lo que en el acta ya se refleja directamente la descripción actualizada. Si se actualizara en el mismo expediente se recogerán inicialmente las dos descripciones, pero en las notificaciones sólo se comunicará la descripción actualizada.

CARGAS, GRAVÁMENES Y LIMITACIONES.- *(consignar según el caso)*

SITUACIÓN POSESORIA y ARRENDATICIA *(consignarla según el caso)*

INFORMACIÓN REGISTRAL. - Se ha solicitado por fax nota simple de información continuada del Registro de la Propiedad.

II.- DISCREPANCIA ADVERTIDA EN EL CATASTRO.-

Manifestaran el requirente, a los efectos de lo dispuesto en el art. 18.2.c del RDL 1/2004, la existencia de discrepancia entre la realidad física y la certificación catastral. Concretamente advierte los siguientes errores o discrepancias: *(Reseñarlos brevemente. Por ejemplo: “La parcela catastral presenta giros o desplazamientos; no coincide la superficie y se contienen errores en la cartografía catastral de la finca, la superficie real es *** y la representación gráfica ajustada a la realidad es la que se indica a continuación” etc).*

Me entrega e **INCORPORO** a esta matriz plano superpuesto al de la cartografía catastral, donde se pueden apreciar las parcelas afectadas. *(Copia de este plano es conveniente acompañar a las notificaciones a los colindantes y al edicto.)*

III.- PRUEBAS Y TRÁMITES. - Para la acreditación de los extremos expuestos se ofrecen las siguientes pruebas y diligencias a efectuar en este expediente:

a. Aseveración de certeza.-----

Declara el requirente, advertido de su responsabilidad y de las consecuencias de toda índole que se derivarían de la falsedad o inexactitud de sus declaraciones, que es cierto lo manifestado en los expositivos I y II.

b.- Prueba documental:

1º.- Exhibe copia autorizada de la escritura de **** autorizada por el Notario de *** Don****, el día ** de marzo de ***, número *** de Protocolo.

2º.- La Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica de la finca obtenida por mí telemáticamente -----

b.- Prueba pericial.

Me entregan INFORME, que INCORPORO a esta matriz, que cumple con los requisitos exigidos por el Catastro, lo que acredita con su **VALIDACIÓN POSITIVA**, que contiene georreferenciación alternativa a la catastral obtenido por el técnico D *, ***, cuya firma considero legítima, que **tiene Código Seguro de Verificación (CSV) número *******. Los errores en la superficie y en la cartografía catastral resultan del plano con sus vértices georreferenciados, superpuesto a la cartografía catastral y que contiene la representación gráfica de las parcelas catastrales que resultan afectadas. -----

(MUY IMPORTANTE: debe insistirse en que el informe esté validado positivamente. La validación positiva confirma la calidad técnica del informe y su viabilidad para ser aceptado por el Catastro. Es decir que representación gráfica alternativa elaborada por el profesional cumple con los requisitos técnicos, de formato, es compatible con la cartografía catastral y, por tanto, cumple los requisitos para su incorporación en el Catastro (art. 14 del TR Ley del Catastro). A tal fin la Sede Electrónica del Catastro dispone de un servicio de validación de bases gráficas georreferenciadas alternativas.)

D.- Notificación a colindantes afectados:

Por entender suficientemente acreditada la existencia de la discrepancia lo notificaré a los *colindantes* y titulares de las *parcelas catastradas afectadas* por la rectificación, que constan en la certificación

catastral descriptiva y gráfica, para que puedan alegar lo que a su derecho convenga, conforme al art. 18.2.c del RDL 1/2004.

Personas notificar:

Don ****, dirección ****. -----

Don ****, dirección ^**** -----

La notificación se efectuará por carta certificada con acuse de recibo, con doble intento de notificación, dando a conocer la iniciación del presente expediente, la rectificación pretendida y la advertencia de que si no hubiera oposición justificada al expediente este servirá para rectificar el Catastro.

Las notificaciones y sus incidencias se harán constar mediante diligencia en la presente. -----

(El notario en el Informe de Validación Gráfica Positivo, concretamente en el apartado "Parcelas catastrales afectadas", obtendrá las referencias catastrales de las parcelas a las que tienen que realizar las

INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL	
CSV: MR056R19EDQH0YF9	
Parcelas catastrales afectadas	
	Referencia Catastral: 47122A50300053 Dirección: Polígono 503 Parcela 53 POLLOS (VALLADOLID) AFECTADA TOTALMENTE
	Referencia Catastral: 47122A50300054 Dirección: Polígono 503 Parcela 54 POLLOS (VALLADOLID) AFECTADA TOTALMENTE
	Referencia Catastral: 47122A50300054 Dirección: Polígono 503 Parcela 54 POLLOS (VALLADOLID) AFECTADA TOTALMENTE
	Referencia Catastral: 47122A50300057 Dirección: Polígono 503 Parcela 57 POLLOS (VALLADOLID) AFECTADA TOTALMENTE

notificaciones.

La cédula de notificación al igual que el edicto deben ser breves, sencillos y claros, de modo que sea comprensibles fácilmente para los destinatarios, para lo que se aconseja acompañarla de un plano o croquis en el que se aprecie la rectificación pretendida, a que nos referimos en el expositivo II. En breve el Catastro tiene el propósito de facilitar un documento al que podrá acceder el Notario a fin de imprimirlo e incorporarlo a la cédula, en el que se visualizará con sencillez el antes y después de la alteración catastral a fin de facilitar la notificación por el Notario a los colindantes)

E.- Edicto a publicar:-----

Se publicará en el Boletín Oficial del Estado o en el Ayuntamiento de ***, en cuyo término municipal radica la finca, comunicando la iniciación del presente expediente, la rectificación pretendida y las fincas a la que la misma se refiere, a fin de que, por plazo de veinte días hábiles, sea expuesto en el tablón de anuncios del mismo, para que cualquier interesado pueda alegar lo que estime oportuno en defensa de sus derechos. -----

(No serán necesarias estas publicaciones cuando las notificaciones enviadas fueron recibidas por los interesados. Caso de hacerse, deberán notificarse nominalmente a los interesados, por analogía con los expedientes hipotecarios).

IV.- Y expuesto lo anterior, me requiere para la autorización de la presente acta, conforme a lo dispuesto en el art. 18.2 del RDL 1/2004.

----- REQUERIMIENTO -----

Do*** me requiere a mí, el Notario, que declare suficientemente acreditada la existencia de la discrepancia entre la realidad física y la certificación catastral, tal como resulta de la representación gráfica alternativa que se incorpora, todo ello a los efectos de rectificar la discrepancia catastral puesta de manifiesto.

Yo el Notario, ACEPTO EL REQUERIMIENTO, y una vez concluida la tramitación del expediente el resultado se hará constar en instrumento posterior.

ACTA DE CONCLUSIÓN de EXPEDIENTE DE RECTIFICACIÓN CATASTRO (art. 18 TRLC).-----

NÚMERO *****.-----

En ****, mi residencia, a ****.-----

Yo, *****, Notario del Ilustre Colegio de las Islas Canarias,

----- **HAGO CONSTAR:** -----

I.- REQUERIMIENTO PREVIO. -----

Que a instancia de *** , autoricé con fecha *** , número de protocolo, acta para iniciar expediente para la rectificación del catastro, relativo a la siguiente parcela: -----

(Describir la finca ya rectificada procurando que al consignar los linderos consten los datos catastrales de las fincas colindantes)

REFERENCIA CATASTRAL: ****.----- .

II.- DISCREPANCIA ADVERTIDA EN EL CATASTRO.-----

Concretamente los siguientes errores o discrepancias que se rectifican son los siguientes: *(Reseñarlos brevemente. Por ejemplo: “La parcela catastral presenta giros o desplazamientos; no coincide la superficie y se contienen errores en la cartografía catastral de la finca, la superficie real es *** y la representación gráfica ajustada a la realidad es la que se indica a continuación” etc).*

III.- PRUEBAS Y TRÁMITES. -----

Para la acreditación de los extremos expuestos se practicaron las siguientes pruebas y diligencias a efectuar en este expediente *(Ojo, comprobar que es así):* -----

a. Aseveración de certeza de l**os requirente**s. -----

b.- Copia autorizada del título de propiedad de ****. ---

c.- Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica. -----

d.- Informe técnico acompañado de representación gráfica alternativa validada positivamente, con el siguiente CSV: *****.

e.- Se remitió notificación a colindantes afectados cuyo domicilio era conocido por carta certificada con acuse de recibo, con doble intento de notificación, dando a conocer la iniciación del presente expediente, la rectificación pretendida y la advertencia de que si no hubiera oposición justificada al expediente este servirá para rectificar el Catastro. ---

f.- Se publicó Edicto en el BOE/ en el Ayuntamiento de ***, que incorporo a esta acta. -----

V.- OPOSICIÓN. - Que, transcurridos los plazos, no consta oposición alguna al expediente por parte de los posibles interesados.

VI.- CONCLUSIÓN. -----

Por tanto, accedo a la pretensión de l solicitantes en el acta reseñada en el apartado I), doy por concluso el expediente, y declaro suficientemente acreditada la existencia de la discrepancia entre la realidad física y la certificación catastral, tal como resulta de la representación gráfica alternativa, todo ello a los efectos de rectificar la discrepancia catastral puesta de manifiesto. -----

Del contenido de la presente acta y que queda extendida en **** , doy fe. -----

• Una vez concluida la tramitación del expediente, el Notario deberá declarar que, “concluido el expediente sin oposición justificada, decide incorporar la nueva descripción del bien inmueble [en el mismo documento público o en otro posterior autorizado al efecto], para su remisión al Catastro a los efectos del Art. 18.2 apartado c) párrafo segundo.

Así, **si el resultado fuera positivo**, el notario debe informar a la Dirección General del Catastro sobre la rectificación realizada, por medios telemáticos, en el plazo máximo de cinco días desde la autorización del cierre.

Una vez validada técnicamente por la citada Dirección General la rectificación declarada, se incorporará (por diligencia) al o los documentos correspondientes en los que se apreció la discrepancia.

En los supuestos en que se aporte el plano, representado sobre la cartografía catastral (para ello la validación positiva), la alteración se realizará por el Catastro en el plazo de cinco días desde su conocimiento por el Catastro, de modo que el notario pueda incorporar en el documento público correspondiente la certificación catastral descriptiva y gráfica de los inmuebles afectados que refleje su nueva descripción. (Cfr. art. 18 2.c RDL 1/2004)

En los supuestos en que alguno de los interesados **manifieste su oposición** para la subsanación de la discrepancia **o cuando ésta no resultara debidamente acreditada**, el notario dejará constancia de ella en el documento público y, por medios telemáticos, informará de su existencia a la Dirección General del Catastro para que, en su caso, ésta incoe el procedimiento oportuno. (Cfr. art. 18.2.d RDL 1/2004)

- La oposición ha de ser “justificada” pues resulta aplicable a este expediente la interpretación que la DG ha dado a la normativa de los expedientes hipotecarios en el sentido de que no basta con la mera de oposición del colindante, sino que ha de justificarse documentalmente.

- El IUI distingue entre las “actas de notoriedad” [Cod. 1628 “Otras actas de notoriedad”] y las “actas de deslinde o subsanación de discrepancias” [Cod. 1646 “acta de deslinde o subsanación de discrepancias”].

Teniendo en cuenta el contenido de ambos códigos, y para evitar confusiones conviene INCLUIRLO en el Cod. 1646 es específico. Además, este código se introduce en el IUI tras la reforma del TRLC (ley 13/2015).

Confirma la consideración específica de este instrumento público que hace el IUI con que se trata de un expediente notarial singular que tiene su tratamiento propio en el art. 18 TRLCI, además de estar relacionado con los expedientes hipotecarios del artículo 201 LH (Incluso el propio artículo permite tratar conjuntamente ambos expedientes, el hipotecario y el catastral).

Por ello no parece aplicable el sistema general de notificaciones previsto en el reglamento Notarial, sino que, conforme al artículo 206 RN, como dicen las RR de la DG -refiriéndose a los expedientes hipotecarios- se trata de una tramitación específica: las notificaciones no tienen el límite del distrito notarial y se hacen mediante correo o supletoriamente por edictos.

V.- NECESIDAD DEL INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA ALTERNATIVA POSITIVA

- ¿Cuándo hace falta la validación positiva?

Hay que solicitar una representación gráfica georreferenciada alternativa validada positivamente cuando se

manifieste por el interesado que la representación gráfica que se contiene en la certificación catastral descriptiva y gráfica de un inmueble no se corresponde con la realidad física. Su incorporación al acta o expediente permite la realización con efectividad los trámites en el Catastro que impliquen la modificación de la cartografía catastral y, por tanto, se puedan llevar a efecto los procedimientos de rectificación del Catastro y de coordinación de Catastro y Registro, con agilidad y ahorro de tiempo y costes. Por ello debe insistirse al interesado que solicite del técnico competente que el informe de Validación Gráfica Georreferenciada Alternativa validado positivamente en la página del Catastro.

- **¿Qué acredita la validación positiva?**

El informe de Validación Gráfica Alternativa, se obtiene en la sede electrónica de la Dirección General del Catastro y su validación positiva únicamente acredita el cumplimiento de los requisitos técnicos de las representaciones gráficas georreferenciadas alternativas. Un informe de validación de gráfica alternativa positivo indica que el parcelario aportado en formato GML respeta la delimitación que consta en la cartografía catastral (la pieza del *puzzle* que se extrae debe volver a encajar).

La validación positiva no expresa que el Técnico esté aceptando la veracidad de lo pretendido o manifestado por el interesado. Es decir, la validación positiva, en ningún caso significa que las operaciones jurídicas invocadas por el interesado, que dan lugar a la nueva configuración de las parcelas, existan, sean correctas, se ajusten a la legalidad o dispongan de las licencias o autorizaciones necesarias o se cuente con la conformidad de los titulares de las parcelas colindantes afectadas. Los extremos relativos a la veracidad y legalidad de lo invocado por el interesado deberán ser acreditados en el expediente, acta o procedimiento administrativo, notarial o judicial correspondiente.

- **¿Cómo se consigue un IVGA positivo?**

1. Descargando previamente los GML de todas las parcelas catastrales afectadas por la representación alternativa.

2. O bien, si se usa el editor de parcelario de la Sede Electrónica del Catastro (opción para la que no es necesario aportar el GML), seleccionando todas las parcelas afectadas por la representación alternativa. Para más información, consultar el manual disponible en:

http://www.catastro.minhap.es/ayuda/SEC-Editor_parcelario-Manual_usuario.pdf

VI.- SOLICITUD AL TÉCNICO DE INFORME DE VALIDACIÓN GRAFICA ALTERNATIVA POSITIVA

- Para la subsanación de discrepancias en el Catastro se de solicitar al Técnico un INFORME DE VALIDACIÓN POSITIVA de georreferenciación de la parcela en base a la cartografía catastral. En consecuencia, la representación gráfica resultante se deberá apoyar en la cartografía catastral respetando las distancias relativas.

- Caso de desplazamiento o giro se solicita del técnico que haga constar en su informe la magnitud y dirección del desplazamiento o giro observados, consignando los parámetros que permitan realizar la transformación. Para ello, se precisa disponer de las coordenadas de los mismos tres puntos en la medición realizada y en la cartografía catastral. Se sugiere resolver las ecuaciones por el método Gauss-Jordan. Se recomienda se compruebe la bondad de los parámetros así obtenidos empleando otro conjunto de puntos presente en ambos sistemas.

- Se ha de pedir encarecidamente al Técnico, a fin de evitar futuras oposiciones que puedan frustrar el buen fin del acta o expediente para la rectificación del catastro, que la medición sea realizada en lo posible con citación y en presencia de los colindantes o posibles titulares de derechos que se vean afectados por la corrección de la parcela catastral y que de ello se deje constancia en el informe a elaborar por el técnico. Para ello puede descargarse en la página del Catastro el “**documento de conformidad de los colindantes**”, a fin de que sea exhibido y suscrito por el colindante. Dicho documento deberá incorporarse al informe que elabora el Técnico.