

## LO QUE INTERESA AL CIUDADANO

1. La Cartografía Catastral pasa a ser la base gráfica para representar las fincas en el Registro de la Propiedad.
2. Las fincas que van a acceder por primera vez al Registro de la Propiedad, van a llevar la definición geométrica de sus linderos con precisión centimétrica y lo harán tal y como consten en Catastro, siempre que los otorgantes del título estén de acuerdo con la certificación descriptiva y gráfica catastral. En caso contrario, han de corregir previamente la parcela catastral con una Representación Gráfica Alternativa (RGA) realizada por un técnico competente.
3. Las fincas que no consten en Catastro (segregaciones, agrupaciones, parcelaciones, etc) han de ser descritas de manera técnica, conforme a lo establecido en la Ley, de manera que se permita su incorporación al Catastro.
4. En el resto de los casos, la aportación de la base gráfica de la finca al Registro de la Propiedad es voluntaria.
5. La Ley habilita procedimientos para corregir la Cartografía Catastral aportando a las escrituras una Representación Gráfica Alternativa, de modo que la descripción técnica refleje la realidad física de su propiedad.
6. Cuando una finca tenga una correspondencia gráfica coincidente en Catastro y en Registro, pasará a ser una finca coordinada, lo cual no significa que sea concordante con la realidad si no se ha aportado ésta previamente.

## ¿Qué es el CG (Certificado de Georreferenciación) del Colegio Oficial de Ingeniería Geomática y Topográfica?

Es el documento que emiten los profesionales de este Colegio y que incluye:

- Metodología que da lugar a la definición geométrica de la finca conforme a lo establecido por la Ley, y en consecuencia su precisión, alcance y limitaciones.
- Fichero en formato GML, alojado en los servidores del Colegio y descargable mediante Código Seguro de Verificación.
- Coordenadas Georreferenciadas, Representación Gráfica y Superficie de la fincas.
- Informe de Validación Gráfica de la Dirección General del Catastro.
- Declaración del Técnico Responsable que suscribe, incluyendo póliza del seguro de Responsabilidad Civil Profesional.



ILUSTRE COLEGIO OFICIAL DE  
INGENIERÍA GEOMÁTICA Y TOPOGRÁFICA  
Tlf.: 91 553 89 65 Lunes - Viernes de 9:00 a 14:00  
[www.coit-topografia.es](http://www.coit-topografia.es)



ILUSTRE COLEGIO OFICIAL DE  
INGENIERÍA GEOMÁTICA Y TOPOGRÁFICA

DESCRIPCIÓN  
DE LAS FINCAS  
EN EL TRÁFICO  
INMOBILIARIO.

**LEY 13/2015.**

**REFORMA DE LAS LEYES  
HIPOTECARIA Y DEL  
CATASTRO.**



[www.coit-topografia.es](http://www.coit-topografia.es)



## LO QUE INTERESA AL OPERADOR JURÍDICO

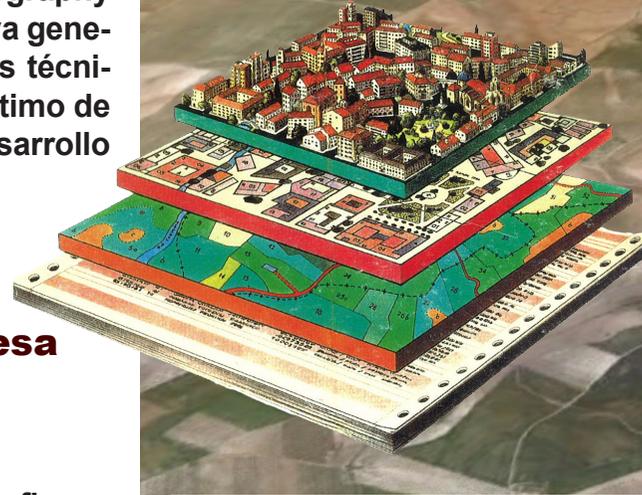
### ¿Cómo se debe aportar la descripción técnica de un recinto?

La definición geométrica de las fincas debe ir en soporte digital (ficheros Geography Markup Language o GML), que se haya generado cumpliendo las especificaciones técnicas contempladas en el apartado séptimo de las Resoluciones 11655 y 11652 de desarrollo de la Reforma de la Ley Hipotecaria.

### ¿Qué se debe incluir en esa descripción técnica?

Las descripciones técnicas de las fincas aportadas por los técnicos deben incluir:

- Fichero en formato GML, cuyo contenido refleje las descripciones de las parcelas.
- La representación gráfica de las parcelas, sobre la Cartografía Catastral, con su superficie y listado de coordenadas de los vértices.
- Declaración del Técnico responsable de los trabajos que suscribe.



### ¿Qué es el GML?

El denominado GML es un formato de intercambio de información geográfica.

En concreto, el GML Inspire Cadastral Parcel es el tipo de fichero que las Resoluciones 11655 y 11652 de desarrollo de la Reforma de la Ley Hipotecaria, establecen como formato para describir técnicamente las fincas objeto del tráfico inmobiliario en los supuestos que la propia Ley establece (obligatorio en inmatriculación y reordenación de terrenos, voluntario en el resto).

### ¿Cómo se obtiene un fichero GML?

Como norma general, aportaremos definiciones geométricas perimetrales de parcelas en formato GML procedentes de dos metodologías:

- Digitalizando sobre cartografía catastral. La Ley establece que la Cartografía Catastral es la base para la descripción técnica de las fincas y por tanto, se puede utilizar como base para aportar los recintos fruto de una reordenación de terrenos. Como técnicos concedores de las limitaciones que esta cartografía tiene, comprobamos y asesoramos si ésta no refleja la realidad física de los inmuebles.
- Fruto de un levantamiento topográfico, como forma más precisa. Si a través de un levantamiento topográfico se pone de manifiesto que la cartografía catastral no refleja la realidad física del inmueble, se puede aportar una Representación Gráfica Alternativa.