



GUÍA PRÁCTICA DE REPRESENTACIONES GRÁFICAS CIUDADANO

- **DOCUMENTACIÓN A APORTAR AL NOTARIO O REGISTRADOR¹ y declaración al Catastro.**

Todas las escrituras deben incorporar una representación gráfica de la parcela, que será el Certificado Catastral Descriptivo y Gráfico (CCDG) o una representación gráfica alternativa (RGA), según el tipo de escritura.

Es importante identificar con esta representación gráfica la finca objeto de la escritura.

CASOS:

- **Escritura de compraventa**, herencia, derecho real, etc.; es decir, cuando no se modifica la parcela:
 - Si la parcela figura correctamente en el Catastro: **CCDG**
 - Si la representación de la parcela en el Catastro no se adapta la realidad:
 - Si no se desea corregir la descripción catastral: **CCDG**
 - Si se desea corregir la descripción catastral previamente: **RGA***, con la que se iniciará un procedimiento de subsanación de discrepancias.

- Debe ser el notario quien comunique el cambio de titular al Catastro, excepto cuando no conozca la referencia catastral del inmueble (obra nueva) o exista algún problema, del que debe informar al cliente; en esos casos persiste la obligación de declarar al Catastro en modelo 901N.
- **Escritura de segregación, división, agregación o agrupación**: **RGA*** de las parcelas resultantes.

-Debe ser el notario o el registrador quienes comuniquen la alteración al Catastro, pero actualmente existen problemas de intercambio de información por los que resulta conveniente que el ciudadano declare en modelo 903N, acompañando la misma información gráfica que llevar al notario y registrador.
- **Inmatriculación de finca**: **CCDG**. La superficie en escritura de la parcela debe ser idéntica a la del CCDG.

-No hay nada que comunicar o declarar al Catastro.

¹ Actualmente no todos los notarios se han adaptado para trabajar con documentación gráfica; puesto que el registrador si va a exigir las representaciones gráficas para inscribir, es conveniente elegir un notario adaptado a las novedades y que facilite el procedimiento.



- **Escritura de obra nueva:**

- Obra antigua, que ya figura en el Catastro: **CCDG** y **GML del edificio** antiguo descargado de la Sede Electrónica del Catastro.
- Obra nueva: Informe Catastral de Ubicación de Construcciones (**ICUC**), obtenido en la Sede Electrónica del Catastro a partir de un **GML del edificio** nuevo.

-Si se trata de obra nueva es necesario declararla al Catastro en modelo 902N. En este supuesto a NO existe comunicación de fedatarios.

- **OBTENCIÓN DE LA INFORMACIÓN GRÁFICA:**

- **CCDG:** La opción más cómoda es que la obtenga el notario, pero también puede descargarse gratuitamente de la Sede Electrónica del Catastro siempre y cuando se disponga de un sistema de firma electrónica y se sea el titular catastral. En el caso de ser persona legitimada distinta del titular o no disponer de firma electrónica, el CCDG puede adquirirse de forma presencial en una Gerencia del Catastro o en un PIC.

[Listado de PIC y precios](#)

[Listado de Gerencias](#)

- **RGA*:** Las representaciones gráficas alternativas han de ser elaboradas por el ciudadano o su técnico y validadas en la Sede Electrónica del Catastro. Deben cumplir ciertos requisitos técnicos y validarse, obteniendo un **Informe de Validación Gráfica positivo, que es el documento que debe aportarse al notario.** En algún caso excepcional, el notario puede admitir un informe de validación gráfica negativo (afección de viales urbanos)

Se prevé la inclusión de herramientas de manejo sencillo por el ciudadano en la Sede Electrónica del Catastro para casos de agrupaciones de parcelas o segregaciones básicas. En el resto de casos, se precisará la intervención de un técnico para la realización de las RGA y su correspondiente Informe de Validación Gráfica (IVG).

- **GML de edificio antiguo:** se obtiene desde la consulta libre de la parcela en la Sede Electrónica del Catastro. Puede descargarlo el ciudadano o el notario; no se precisa de la asistencia de un técnico.
- **GML de edificio nuevo:** debe elaborarlo el ciudadano o su técnico, a partir de la descarga previa de la parcela en la Sede Electrónica del Catastro. Posteriormente debe validarse en la Sede Electrónica del Catastro obteniendo el **ICUC**.



- **QUÉ HACER CUANDO MI PARCELA ESTÁ INCORRECTAMENTE DESCRITA EN EL CATASTRO O EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD:**

- Si la parcela figura correctamente en el Catastro y **el error existe en la escritura y en el Registro de la Propiedad**, basta con aportar al notario la **CCDG** para que inicie procedimiento pertinente.
- **Si el error existe en el Catastro**, se debe elaborar la **RGA de la parcela y de las colindantes afectadas por error, y obtener el IVG positivo**.

Con esta información podemos acudir al notario para que inicie un expediente de subsanación de discrepancias en el Catastro.

También podemos acudir directamente al Catastro, siempre y cuando contemos con la conformidad expresa de los colindantes afectados y la diferencia de superficie sea de cierta importancia. Si estamos realizando un trámite en el Registro de la Propiedad, el registrador también puede iniciar el procedimiento.

Sólo hay que iniciar actuaciones cuando se tenga la certeza técnica de que existe un error en la descripción catastral de la parcela que merece la pena corregir.

- **QUÉ HACER CUANDO ME DAN AUDIENCIA COMO COLINDANTE**

Cuando se tramita un procedimiento catastral o registral para subsanar la descripción de una parcela en el Catastro o en el Registro de la Propiedad, es necesario dar audiencia a los titulares (catastrales o registrales, respectivamente) de las parcelas colindantes afectadas.

También es necesario este trámite de audiencia a los colindantes cuando se lleva a cabo la coordinación Catastro- Registro de una finca.

En el caso de recibir una notificación de Catastro, notario o registrador como colindante afectado por alguna de las actuaciones citadas, **siempre debería ir acompañada de una representación gráfica** en la que se observe claramente cómo va a quedar mi parcela. Si no se recibe esta representación gráfica, es conveniente solicitarla a quien nos haya notificado.

El Informe de Validación Gráfica es el documento que muestra más claramente los cambios que se propone en las parcelas afectadas por la actuación.

Los registradores suelen incluir un acceso a su página web en la que se ve la parcela objeto de la actuación y, desplegando la pestaña situada a la derecha del visor, se puede poner como fondo la cartografía catastral y ortofotos. Hay que tener precaución con los desplazamientos que la cartografía catastral puede tener con respecto a la ortofoto; si no se sabe interpretar es conveniente consultar con el registrador o el técnico.

Valencia, junio de 2017



Más información:

Portal de la Dirección General del Catastro



Línea Directa del Catastro (902 37 36 35 – 91 387 45 50)
Contacte telefónicamente y obtenga información, asistencia y cita previa