

LA ACTUALIZACIÓN DEL PARCELARIO CATASTRAL EN BASE AL CONVENIO SUSCRITO ENTRE LA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO Y EL COLEGIO OFICIAL DE INGENIEROS TÉCNICOS EN TOPOGRAFÍA.

Miguel Ángel Castilla Blázquez

C/ Mesones 26, 2ª plta. 18001 Granada. mangel.castilla@granada.catastro.meh.es

RESUMEN: El enorme volumen de información almacenado en las Bases de Datos Catastrales; actualmente más de 34,5 millones de inmuebles urbanos y más de 40 millones de inmuebles rústicos, cambia diariamente al verse afectado por factores tales como, la dinámica del mercado inmobiliario, nuevos planeamientos urbanísticos, nuevas delimitaciones de suelo, deslindes administrativos, parcelaciones, reparcelaciones, concentraciones parcelarias, agregaciones, segregaciones, expropiaciones por obra pública, actuaciones de oficio del propio Catastro, etc. lo que inevitablemente conlleva la alteración de las características físicas, jurídicas y económicas de las parcelas catastrales. Absorber toda esta carga de trabajo por parte de las Gerencias y Subgerencias del Catastro resultaría imposible si no fuera por la colaboración de otras Administraciones, entidades y corporaciones públicas mediante la fórmula de Convenios de colaboración, recogida en el art. 62 del R.D. 417/2006 que desarrolla el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

1. ANTECEDENTES

El 27 de febrero de 2007, y fruto de varias reuniones previas entre la Dirección General del Catastro (DCG) y el Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos en Topografía (COITT), se suscribió mediante Resolución de la DGC, el Convenio de colaboración en materia de Gestión Catastral y el establecimiento de un Punto de Información Catastral (PIC).



Por medio de este Convenio de colaboración, se retoma el antiguo vínculo existente entre el Catastro y los Ingenieros Técnicos en Topografía, (antiguos Ayudantes de Geografía y Catastro del Instituto Geográfico y Catastral, hoy Instituto Geográfico Nacional IGN), dado que en el año 1989 este, dejó de asumir las competencias que tenía asignadas por Ley de 23 de marzo de

1906 que disponía la realización inmediata de un *avance catastral*, y de forma progresiva de un *Catastro Topográfico Parcelario*.



Avance Catastral



Catastro Topográfico Parcelario

Posteriormente el Real Decreto-Ley de 3 de abril de 1925, modificado por el de 6 de marzo de 1926, encomendó la elaboración y conservación del referido Catastro Topográfico Parcelario, al entonces Instituto Geográfico Nacional y Catastral.

Con fecha 10 de enero de 1980, se publica en el BOE el Real Decreto 2949/1979 de 29 de diciembre sobre competencias del Instituto Geográfico Nacional, en lo concerniente al Mapa Nacional Topográfico Parcelario con una doble funcionalidad:

- 1^a. Como base geométrica del Catastro.
- 2^a. Como base geográfica del Banco Nacional de Datos Catastrales.

Además de ello, se fijaban las bases para lograr la necesaria homogeneidad y cumplimiento de las precisiones técnicas exigibles, tanto en la fase de levantamiento como en la de conservación y replanteos, apoyando dicho Mapa en la Red Geodésica Nacional.

Se vislumbraba ya por aquel entonces, la posibilidad de que, cuando por motivos de urgencia o magnitud de los trabajos, fuera necesario contratar una parte de los mismos, el Instituto Geográfico Nacional podría hacerlo, mediante el oportuno procedimiento de contratación.

También se establecían por el Instituto Geográfico Nacional, las normas de calidad a las que habían de ajustarse los trabajos topográficos y fotogramétricos contratados, controlando el cumplimiento de aquellas.

46

Cédula de Propiedad Mapa única.

D. Juan Prave Muñoz, domiciliado en Calle de los Reyes, provincia de Málaga, tiene inscriptos como de su propiedad en el Avance Catastral de Calle de los Reyes, provincia de Málaga, las parcelas que a continuación se relacionan:

Número de parcelas	Clase	CULTIVOS	CLASE	SUPERFICIE		TIPO	RIGUEZA		Módulos
				Hectáreas	Área (m ²)		Puntos	Cts.	
3	3 ^a	terreno	3 ^a	103	113	3231			
11	3 ^a	"	3 ^a	73	77	2131			
51	3 ^a	"	3 ^a	303	311	2071			501.40
87	1 ^a	arroz	1 ^a	21	26	1631			20.26
		terreno	1 ^a	116	120	1111			511.97
		terreno	1 ^a	11	16	1111			11
118	3 ^a	terreno	3 ^a	112	115	1111			11.46
		"	3 ^a	11	12	1111			11.11
				Total					1111.11

Para la debida conservación del Mapa Topográfico Parcelario, instaba a los Ayuntamientos, Juntas Periciales y particulares a que enviase la información relativa a las alteraciones de propiedad que se produjesen, a la correspondiente Oficina Provincial del Instituto Geográfico Nacional, otorgando a dicho Organismo, la competencia en la emisión de certificaciones y cédulas parcelarias relativas a los datos físicos y geométricos de las fincas.

La cartografía catastral, como base geométrica del Catastro, fue producida y conservada por el Instituto Geográfico Nacional hasta el año 1980, fecha en la cual, mediante el Real Decreto 1935/1980, atribuyó tales funciones a los antiguos Consorcios para la gestión e inspección de las Contribuciones Territoriales, asumidas después en virtud del Real Decreto 1279/1985, por el Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria.

En 1989, otro Real Decreto, el 585/1989 que desarrollaba la Ley de Ordenación de la Cartografía en materia catastral, establece que a partir de ese momento, las competencias que tenía asignadas el Instituto Geográfico Nacional en lo concerniente al Mapa Nacional Topográfico Parcelario, serán asumidas por el Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria, hoy Dirección General del Catastro.

Sin entrar más pormenorizadamente en este entramado de normas y de transferencias competenciales, llegamos a la situación actual en la cual, la competencia en materia de cartografía catastral la tiene asumida la Dirección General del Catastro, que es la encargada de producir, mantener y conservar aquella, sin perjuicio de que la ejecución de los trabajos topográficos y fotogramétricos necesarios para ello puedan ser realizados por entidades colaboradoras con personal técnico competente en este tipo de trabajos.

Se explica así la vinculación existente desde hace tiempo, entre el Catastro y los Ingenieros Técnicos en Topografía, bien desde la propia Administración o bien en el ejercicio libre de la profesión.

2. FUNCIONALIDAD DEL CONVENIO DGC-COITT

El Convenio de colaboración en materia de gestión catastral y el establecimiento de un punto de información catastral suscrito entre la Dirección General del Catastro y el Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos en Topografía, surge al amparo del artículo 4 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, así como en el artículo 62 del Real Decreto 417/2006, que lo desarrolla, donde dice que: *Para el ejercicio de las funciones atribuidas a la Dirección General del Catastro podrán suscribirse convenios de colaboración con otras Administraciones, entidades y corporaciones públicas, con las limitaciones previstas en la Ley 30/1992 y en el propio TRLCI.*



El COITT como corporación de derecho público con capacidad jurídica plena y en el desarrollo de sus funciones de colaboración con la Administración General del Estado, suscribió este Convenio en base a las ventajas que reportaría para esta, a través de la Dirección General del Catastro, el poder actualizar sus Bases de Datos gráficas y su parcelario catastral, contando con la colaboración de unos profesionales colegiados, formados en esta materia y tradicionalmente ligados a ella; lo cual, unido a que el Colegio es depositario de una gran cantidad de información gráfica, relativa a inmuebles rústicos y urbanos situados en todo el territorio nacional obtenida de sus colegiados, por la realización de trabajos topográficos sujetos al preceptivo visado colegial, que conllevan información con trascendencia catastral, supone un gran valor añadido a la información existente en las BBDD catastrales.

Al mismo tiempo, los profesionales colegiados precisan por contrapartida, disponer de la cartografía catastral en formato digital permanentemente actualizada y georreferenciada para su uso en la redacción de proyectos, informes, dictámenes, pruebas periciales, etc.



Este intercambio de información relativa a bienes inmuebles rústicos y urbanos, incluye el acceso por parte de la DGC a los trabajos topográficos visados por el Colegio, y por parte de éste, el acceso a los datos protegidos de los titulares catastrales, obtenidos desde el Punto de Información Catastral instalado en la sede del Colegio, cuando el profesional actúe en el ejercicio de sus funciones y previa autorización por escrito de dicho titular, o de su representante legal, para las parcelas catastrales objeto del trabajo.

La DGC facilita al Colegio la información catastral, de acuerdo con lo disponible en la Sede Electrónica del Catastro (SEC) de los inmuebles rústicos y urbanos, necesaria para la ejecución de los trabajos topográficos, mediante acceso por vía telemática al servicio de descarga del parcelario catastral en formato DXF, o por otros servicios web que se puedan determinar en el futuro, previo conocimiento de la Comisión mixta de vigilancia y control del Convenio.



El colegiado, mediante solicitud cursada al Colegio por los procedimientos telemáticos establecidos, tiene acceso a dicha información, quedando registrada con el número de intervención del preceptivo visado colegial.

El Colegio pondrá a disposición de la DGC, por procedimientos telemáticos y en formato digital, la documentación gráfica de los bienes inmuebles objeto de trabajos topográficos visados que tengan trascendencia catastral, una vez finalizados.

Las parcelas catastrales estarán georreferenciadas, en la proyección y sistemas geodésicos empleados en la cartografía oficial del Catastro, reflejando la referencia catastral, superficie, uso y designación de los distintos bienes inmuebles.

A dicha información se añadirá, cuando así sea preciso, el acta de deslinde contradictorio, con la conformidad expresa de todos los colindantes afectados, o en su defecto, por el mayor número posible, así como la fotografía digital de la fachada más significativa en el caso de bienes inmuebles con construcciones.

El Colegio presta el servicio de acceso telemático a la información catastral protegida, mediante el establecimiento en su sede de un Punto de Información Catastral (PIC) -artículo 72 del R.D. 417/2006- exclusivamente destinado al suministro de datos a los colegiados. Para la consulta de datos protegidos, estos actúan como representantes del titular catastral del inmueble, siendo imprescindible la aportación por escrito de su consentimiento, lo que garantiza su aceptación para el acceso a los datos personales protegidos por Ley.

El Colegio remite diariamente a la DGC, a efectos de su adecuado control, las solicitudes presentadas por los interesados y la documentación que acompañe a las mismas, entre la que se encontrará el consentimiento del titular, ver anexos, y en su caso, el documento por el que se acredite la representación que ostenta el solicitante.

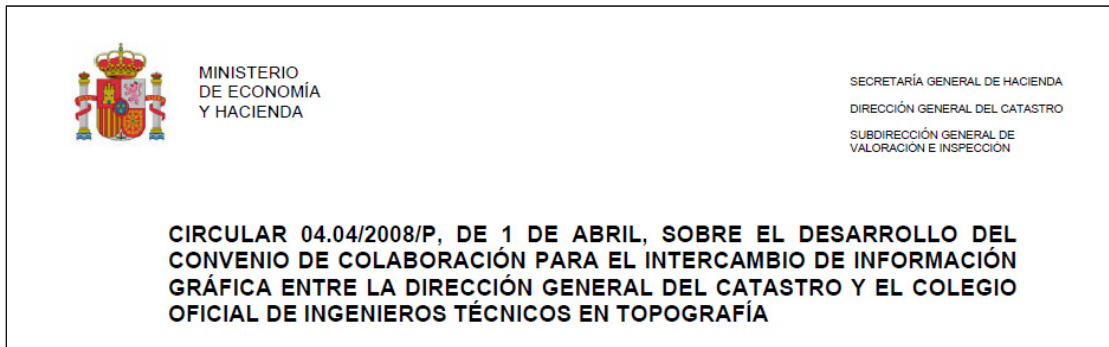


Se constituye una Comisión mixta de vigilancia y control, formada por dos miembros de cada parte, presidida por un representante de la DGC, la cual velará por el cumplimiento de las obligaciones de ambas partes, adoptando cuantas medidas y especificaciones técnicas sean precisas para el desarrollo del mismo.

Todos los intercambios de información realizados al amparo del Convenio, incluirán la identificación inequívoca de los bienes inmuebles mediante su referencia catastral. El Colegio velará por el uso de la misma, en todos los trabajos profesionales realizados por los colegiados sujetos al preceptivo visado colegial, conforme a lo dispuesto en el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

3. CIRCULAR 04.04/2008P DE LA DGC PARA EL INTERCAMBIO DE INFORMACIÓN CON EL COITT.

La Gestión Catastral realizada por la DGC, está constituida por el conjunto de operaciones y actuaciones administrativas de diversa índole, necesarias para la formación de los Catastros Inmobiliarios y para el mantenimiento y utilización de los datos integrados en los mismos, así como para la incorporación de otros con objeto de que dicha información se encuentre permanentemente actualizada.



Las condiciones actuales ofrecidas por la DGC ante cualquier discrepancia entre la realidad inmobiliaria y los datos de Catastro, o nueva tramitación de expedientes que afecten a las Bases de Datos Catastrales, hacen que sea necesario unificar la recepción de documentación en todas las Gerencias y Subgerencias en lo que respecta a expedientes relativos a agregaciones, agrupaciones, segregaciones, divisiones y subsanación de discrepancias, de tal forma que se den unas normas de recepción exactamente iguales para todos.

Así pues, todas las declaraciones de alteraciones catastrales que se presenten en las Gerencias y Subgerencias se atenderán a las normas técnicas contenidas en la **CIRCULAR 04.04/2008P** de la DGC que desarrolla el Convenio DGC-COITT. En todo caso, la información recibida por la Gerencia/Subgerencia, será objeto del oportuno control de validación, especialmente en aquellas que impliquen una modificación de la valoración catastral.

3.1. Acceso a la información catastral

El Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos en Topografía podrá acceder telemáticamente a los siguientes servicios:

- a) Siempre que se cuente con el consentimiento expreso, específico y por escrito del titular catastral, certificación catastral descriptiva y gráfica del inmueble del que se trate, en la que podrán figurar los datos de identificación de los colindantes a los efectos de la práctica profesional que vaya a realizarse, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el art. 53 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario y en la resolución de la Dirección General del Catastro reguladora del funcionamiento de los Puntos de Información Catastral.
- b) Geometría vectorial de la parcela o parcelas en formato DXF (relación de coordenadas UTM del perímetro de la parcela)

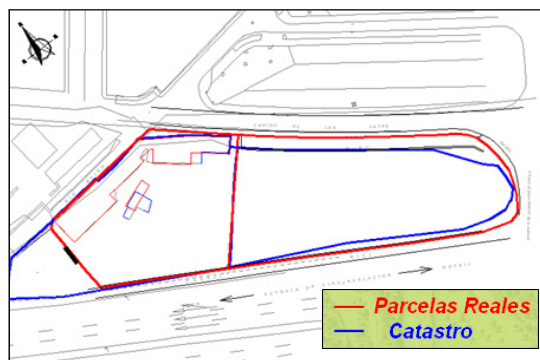
3.2. Tipos de trabajos entregados por el COITT con trascendencia catastral

Para garantizar la eficacia administrativa de las actuaciones profesionales de los Ingenieros Técnicos en Topografía colegiados -que fundamentalmente se refieren a alteraciones de las características físicas de las parcelas catastrales, o de las construcciones existentes en ellas, como consecuencia de nuevas mediciones, deslindes, segregaciones, divisiones, agrupaciones, agregaciones, parcelaciones y similares- la información remitida por el COITT a la Gerencia o Subgerencia del Catastro competente, que tenga por finalidad la inscripción de una alteración catastral o la corrección de las inscripciones vigentes, deberá formalizarse mediante la correspondiente declaración, recurso o petición, según proceda, que podrá ser suscrita por el propio profesional interviniente si cuenta con el mandato expreso o representación conferida al efecto por el interesado.

En estos casos, el COITT previas las comprobaciones formales previstas en el Convenio, remitirá a la Gerencia o Subgerencia competente la declaración, recurso o petición, junto con la documentación técnica y, en su caso, la restante documentación jurídica o probatoria que sea preceptiva o se considere conveniente aportar, a juicio del interesado, para el mejor cumplimiento de la obligación de declarar de que se trate o la defensa de sus intereses y pretensión, entre la que se podrá contar la conformidad de los colindantes afectados con la declaración o pretensión objeto del expediente, todo ello sin perjuicio de las actuaciones de comprobación que deban desarrollar los órganos catastrales.

3.3 Situaciones de discrepancia

En el caso de discrepancias, giros o desplazamientos entre la información gráfica remitida por el COITT y la cartografía catastral, la Gerencia o Subgerencia tramitará el expediente correspondiente conforme al estado de la cartografía catastral vigente, siempre que ello resulte técnica y jurídicamente posible y no se derive perjuicios a los titulares catastrales colindantes que estos no tengan el deber jurídico de soportar. En todo caso, dicha información se utilizará para el análisis y, en su caso, la planificación de los trabajos de actualización de la cartografía catastral que se consideren convenientes.



Ejemplo de un caso real de discrepancias, entre Catastro y la realidad. Son dos parcelas catastrales urbanas sujetas a una actuación urbanística; en color azul es como están dibujadas en la cartografía catastral y de rojo las parcelas reales. Hay una notable diferencia de forma y superficie que tampoco concuerda con los títulos e inscripciones registrales, lo que conllevará la apertura de un expediente de subsanación de discrepancias y su posterior modificación registral.

3.4 Formato de entrega de los trabajos por el COITT

El Colegio remitirá a cada Gerencia la información, conforme a las características técnicas en un único directorio cuya denominación será NOMBREGERENCIACONVTOP en letras mayúsculas y estará comprimido en formato ZIP.

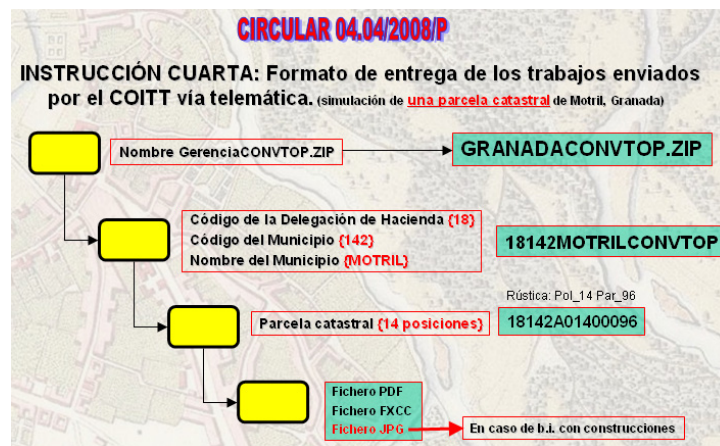
La estructura de dicho directorio será en árbol, dentro del mismo se crearán los subdirectorios de cada municipio con el código numérico de la Delegación y municipio, el nombre de éste último y el acrónimo CONVTOP en mayúsculas.

Estos subdirectorios incluirán a su vez los de las parcelas catastrales del mismo, con el nombre de la referencia catastral de la parcela (14 posiciones).

Ejemplo:

GRANADACONVTOP→18142MOTRILCONVTOP→2883801VF5628D (urbana)

GRANADACONVTOP→18142MOTRILCONVTOP→18142A01400096 (rústica)



Cuando el trabajo topográfico afecte simultáneamente a más de una parcela (expropiaciones, terrenos de juntas de compensación, etc.), exceptuado el caso de deslindes, el nombre del subdirectorio será el correspondiente a la referencia de una de las manzanas afectadas (12 posiciones), si el terreno de actuación es urbano, o polígono (9 posiciones), si es rústico.

- Ficheros de cada parcela catastral. Su estructura será similar a la del formato FXCC para intercambio de información gráfica asociada a las parcelas catastrales y tendrá al menos dos ficheros, uno con extensión .DXF y otro con extensión .PDF, y en el caso de existencia de construcciones, otro u otros con extensión JPG. La finca será la combinación de dichos ficheros, con el mismo nombre de fichero, la referencia catastral de la parcela, y diferente extensión.
- Fichero con la documentación en PDF. El fichero alfanumérico correspondiente a cada parcela catastral contendrá la información literal escrituras, memoria, actas de deslinde, etc. del trabajo topográfico; su extensión será .PDF.
- Fichero gráfico en DXF. Contendrá el plano topográfico firmado por técnico competente, que defina la geometría de las parcelas en coordenadas UTM y su nombre será la serie de las primeras catorce posiciones de la referencia catastral de la parcela y la extensión DXF. Irá insertado sobre la cartografía catastral de forma que se aprecien las diferencias entre el plano levantado y el parcelario catastral.

- Fichero con la/s fotografía/s en JPG. En el caso de bienes inmuebles con construcciones, se adjuntará un fichero o ficheros que contendrán la fotografía o fotografías de las fachadas más significativas, su extensión será JPG.

3.5 Transmisión de la información por el COITT

El Colegio transmitirá la información telemáticamente a través del intercambiador de ficheros de la Sede Electrónica del Catastro (SEC) a la Gerencia o Subgerencia correspondiente, por lo que figura en la aplicación INCA como entidad colaboradora -código 735- de todas las Gerencias y Subgerencias con el nombre COLEGIO DE TOPÓGRAFOS.

Cuando las Áreas o Servicios de Informática de las Gerencias reciban vía SEC los ficheros de las parcelas catastrales con información procedente del Convenio con el COITT los reenviarán al Área competente para su tramitación.

3.6 Suministro de información

La descarga de la información por el COITT quedará registrada con el número de intervención colegial del preceptivo visado.

De conformidad con la cláusula quinta, el Colegio remitirá a la Gerencia correspondiente, y a efectos de su adecuado control, las autorizaciones presentadas por los interesados para el acceso a la información catastral a través del PIC instalado en su sede, así como la documentación que acompañe a las mismas, entre las que se encontrará el consentimiento mencionado y, en su caso, el documento por el que se acredite la representación que ostente el solicitante.

A los efectos de lo anterior se tendrá en cuenta la Circular 05.01/2007, de 26 de septiembre, por la que se dictan instrucciones en materia de asesoramiento permanente y control periódico de funcionamiento de los Puntos de Información Catastral, así como cualquier otra que se dicte en relación con tales actividades.

En el caso de que alguna Gerencia necesite conocer algún otro dato relativo a un trabajo topográfico de su ámbito territorial, lo solicitará directamente al Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos en Topografía.

4. ACTUACIÓN DE LA GERENCIA/SUBGERENCIA ANTE UN EXPEDIENTE DE ALTERACION DE SUPERFICIE AMPARADO POR EL CONVENIO DGC-COITT. SUBSANACIÓN DE DISCREPANCIAS ART. 18 DEL TRLCI.

La subsanación de discrepancias, es un procedimiento que pone en marcha la Administración cuando detecta una falta de concordancia entre la descripción catastral de los bienes inmuebles y la realidad inmobiliaria y su origen no sea debido a la obligación de declarar. Se inicia por acuerdo del órgano competente, ya sea por iniciativa propia o como consecuencia de una orden superior. La iniciación del procedimiento se comunicará a los interesados, concediéndoles un plazo de 15 días para que formulen las alegaciones que estimen convenientes.

Aunque se exprese así, la realidad es que en la mayoría de los casos el procedimiento es a instancia de los ciudadanos que advierten la discrepancia al solicitar al Catastro o bien a través de la SEC, un documento acreditativo de un bien inmueble de su propiedad.

Decidir que margen de tolerancia en superficie es el que debe admitir Catastro para determinar si una parcela catastral es susceptible de modificación catastral o no, tras la solicitud cursada por un ciudadano pidiendo la alteración, en base al plano de la parcela realizado por un técnico competente adherido al Convenio, es una cuestión no cuantificada.

El caso más habitual es la modificación de la delimitación catastral de una parcela para adecuarla a la realidad, lo que trae como consecuencia la modificación de una o varias parcelas catastrales adyacentes. Cartográficamente es el expediente más complejo; el procedimiento más rápido y eficaz, una vez realizada la definición de los límites de la finca, es el que se ha explicado anteriormente cuando lleva el consentimiento expreso de todos los titulares catastrales colindantes que estén afectados, o al menos del mayor número posible de ellos, cosa a veces difícil de conseguir por el técnico que va a realizar el trabajo.

El titular catastral que vaya a promover el expediente, deberá preocuparse de conocer la identidad de los colindantes y sus domicilios, lo cual aparece en el certificado descriptivo y gráfico con linderos de la parcela, obtenido a través del PIC del Colegio, para notificarles su deseo de que éstos participen en el reconocimiento de la linde establecida.

Deberá contratar los servicios de un técnico competente que realice todos los pasos explicados anteriormente, pudiendo darse el caso de que el ciudadano se encuentre ahora con tres superficies diferentes, una la catastral, otra la escriturada e inscrita en el Registro si lo estuviera, y una tercera obtenida por la medición sobre el terreno; indudablemente esta última es la más precisa; pero este escenario es objeto de otro tratamiento. El objeto de esta ponencia, se limita a subsanar la discrepancia existente en Catastro.

Uniando las actas de deslinde al plano topográfico y resto de documentación de las parcelas afectadas, se presentará en la Gerencia correspondiente, junto con un escrito firmado por el titular catastral o su representante legal, donde se solicite la alteración catastral. De esta forma los servicios técnicos de la Gerencia tendrán todas las garantías necesarias para resolver ese expediente de subsanación de discrepancias de una forma rápida y segura.

Este sistema que es seguro y eficaz, tiene el inconveniente de que no siempre es posible recoger las firmas de todos los colindantes citados convenientemente al acto de deslinde por el profesional, bien porque alguno de ellos no comparezca, o bien porque no de su conformidad al deslinde practicado.

En ese caso, se debería comprobar si las manifestaciones y pruebas que aportase (en el caso de no aportar ninguna prueba debería desestimarse su disconformidad) son determinantes para justificar su disconformidad con el deslinde, o se trata de otros motivos cuyo único fin es paralizar el proceso de alteración catastral de la linde conflictiva, abocándolo sin remedio a otros procedimientos con el correspondiente perjuicio para el promotor del expediente.

4.1 Criterios para la alteración de la superficie de una parcela catastral.

La puesta en conocimiento por parte del ciudadano a las Gerencias/Subgerencias del Catastro, de diferencias entre la realidad inmobiliaria y los datos catastrales, se tramita normalmente como una subsanación de discrepancias (Art. 18.1 TRLCI).

Las situaciones que se pueden presentar son:

- Que no se aporte documentación. En este caso procede notificar al interesado el acuerdo de no inicio del expediente.
- Se aporta documentación. Por ejemplo, escritura con descripción de la finca ajustada a lo que pide, deslinde o similar con plano realizado por técnico competente, conformidad de colindantes, etc. En este caso se inicia el expediente. Una vez iniciado el mismo, hay que hacer algunas comprobaciones:
 - Consultar la finca afectada en el aplicativo catastral SIGCA colocando la ortofoto del PNOA de fondo.
 - Consultar los expedientes anteriores sobre la finca, por si se ha resuelto ya con anterioridad sobre la misma reclamación.

Pueden darse dos casos, dependiendo de la diferencia de superficie entre los datos catastrales y la superficie comunicada por el interesado:

- Diferencia de superficie < 20%.
 - a) Hay base para realizar la modificación solicitada.

Dar audiencia a los colindantes afectados, para que den su conformidad a los cambios solicitados, siendo esta siempre sobre el plano aportado encajado en la cartografía catastral, preferiblemente con la ortofoto del PNOA de fondo y con la firma de los afectados sobre el propio plano o documento anexo. Además, se debe presentar copia de DNI de todos los afectados.

El párrafo anterior, equivale al expediente aportado por el Ingeniero Técnico Topógrafo que realiza el informe con toda la documentación que se ha dicho anteriormente, planos, actas de deslinde, fotografías, escrituras, etc. amparado en el Convenio.

Por las razones anteriormente expuestas, pueden tramitarse subsanaciones parciales, que afecten solo a los colindantes conformes.

El acuerdo estimatorio se notificará al interesado y a los colindantes afectados.
 - b) No hay base para realizar la modificación solicitada.

Procede el acuerdo de no alteración de la descripción catastral, explicando al presentador el motivo (título presentado no acorde con lo solicitado, plano aportado no encaja en la cartografía catastral, etc.)
- Diferencia de superficie > 20%

En este caso, para acceder a lo solicitado será necesario aportar acta de notoriedad, más el plano firmado por técnico competente, a los efectos de justificación en el Catastro, en la que el notario recoja que queda suficientemente justificada la extensión superficial del inmueble (esta acta no es la regulada en los art. 203 de la Ley Hipotecaria y art. 53.10 de la Ley 13/96).

El acta indicada va dirigida al Catastro y no al Registro de la Propiedad, no exigiéndose para su tramitación, certificado catastral descriptivo y gráfico en términos coincidentes con la pretensión del interesado.

El acuerdo estimatorio se notificará al interesado y a los colindantes afectados.

En el caso de que no se presente el acta de notoriedad indicada, se denegará su pretensión.

Tanto si la superficie obtenida es mayor, como si es menor que la existente, la alteración de los límites de la parcela implicará una modificación de su forma y superficie de tal manera que detraerá o incrementará respectivamente una cantidad de superficie de las parcelas colindantes, que conforman y deberán seguir haciéndolo, la continuidad y unicidad del parcelario catastral.

5. CONCLUSIONES

Es preciso llamar la atención ante los obstáculos que tiene que salvar el ciudadano para modificar los datos catastrales cuando encuentra discrepancias en ellos. De otra parte, cada vez es mayor la utilización de los certificados descriptivos y gráficos del Catastro por parte de las Administraciones Públicas, Administración de Justicia, notarios, registradores, etc.

En esa línea, el 29 de enero de 2007 se publicó en el BOE el R.D. 45/2007 de modificación del Reglamento de Organización y Régimen del Notariado, en el que se hace alusión al certificado descriptivo y gráfico catastral en los artículos 170 y 171. En este último, se dice que *los notarios rectificarán los datos equivocados de acuerdo con lo que resulte en la certificación descriptiva y gráfica catastral que refleje su realidad material*. A renglón seguido surge la pregunta de cómo modificar el dato catastral cuando no es posible recabar la conformidad de todos los colindantes.

También en el actual proyecto de Ley de Economía Sostenible, se dice que “para el refuerzo del principio de seguridad jurídica, se generaliza la utilización de la certificación catastral descriptiva y gráfica, el empleo de la cartografía catastral y la referencia catastral”.

Se dice también en el citado texto, artículo 3 de la disposición adicional vigésima, que “salvo prueba en contrario y sin perjuicio del Registro de la Propiedad, cuyos pronunciamientos jurídicos prevalecerán, los datos contenidos en el Catastro Inmobiliario se presumen ciertos”.

Hay cambios notables en lo que respecta a la tramitación de la subsanación de discrepancias, con la participación de los notarios y la utilización de los certificados catastrales descriptivos y gráficos cuando estos reflejen, correcta o incorrectamente, la realidad inmobiliaria a juicio de los otorgantes.

Dada la trascendencia que van adquiriendo los certificados catastrales, conviene que los datos superficiales de las parcelas que aparecen en ellos, reflejen con la mayor exactitud posible la realidad de aquellas. En ese sentido el Convenio de colaboración suscrito entre la Dirección General del Catastro y el Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos en Topografía, pretende lograr varios objetivos:

- Colaborar con la Administración para mantener actualizada la Base de Datos Catastral.
- Agilizar la tramitación y resolución de estos expedientes que precisan los ciudadanos.
- Descargar y facilitar el trabajo a las Gerencias y Subgerencias del Catastro.
- Conseguir que el dato catastral goce de la exactitud y precisión necesaria, para evitar el fraude y los conflictos en el tráfico inmobiliario.

Ello redundará en un Catastro cada vez más preciso y más eficaz, respondiendo cada día mejor a ese carácter multipropósito que se le pretende atribuir, que sirva más eficazmente para las políticas públicas, así como para otros fines no solamente fiscales, sin perjuicio de lo que la legislación actual reserva al Registro de la Propiedad en materia de derechos, cuyos pronunciamientos jurídicos prevalecerán sobre los contenidos en el Catastro.

Este Convenio ha sido el primero de estas características que ha firmado la Dirección General del Catastro con un Colegio Profesional de la rama de la Ingeniería Técnica. No pretende ser exclusivo en esta materia y así lo entendemos, y como así viene siendo habitual en los tiempos actuales, donde siempre se alude a la expresión de “técnico competente” para evitar conflictos y porque el carácter multidisciplinar de la formación académica y de la sociedad así lo aconsejan. Ahora bien, también hay que decir que la figura de estos técnicos, como se ha visto, ha estado y está muy vinculada a la definición de las características geométricas del Catastro, lo que hace que, sin ser exclusivos, sean los técnicos más idóneos para este tipo de trabajos, tanto por sus conocimientos académicos como por su experiencia profesional, tal como así ocurre en otros países de la Unión Europea y del resto del mundo, donde un gran número de Topógrafos, desarrollan su actividad profesional plena e integral en temas de Catastro, Propiedad, ordenación del territorio, medio ambiente, y gestión del dato tomado sobre el terreno.

6. ANEXOS

6.1. Modelo 1



CONSENTIMIENTO PARA CONSULTAR DATOS PROTEGIDOS

D/D^a.....con
N.I.F.....,y con domicilio en....., provincia
de.....,Calle/Avda/Plaza.....,
nº....., C.P....., AUTORIZO a:

D/D^a.....con
N.I.F.....,colegiado N°.....a solicitar la información catastral del bien
inmueble:

Referencia Catastral.....

Localización

Provincia.....Municipio.....

Urbanos

Nombre de la Vía....., Número.....

Rústicos

Polígono....., Parcela.....

Motivo por el que se solicita:
.....

En....., a.....de..... de 200..
Firma del solicitante

El presente documento debe acompañarse de la fotocopia del D.N.I. del autorizante y su validez se limita a esta solicitud.

El autorizante debe acreditar su identidad.

6.1. Modelo 2

Modelo Memoria de Trabajos Catastrales

EJEMPLO DE CITACION AL ACTO DE DESLINDE CONTRADICTORIO

D. ANTON ANTON ANTON
PLAZA DE LAS LUNAS, Nº 5
26666 SEVILLA

Madrid a 24 de diciembre de 2006

D. Ángel Ángel Ángel, con DNI nº 100000 E, mayor de edad, como **PROPIETARIO** por título de compra de la finca que se describe a continuación:

Urbana en la calle Turégano, nº 11 en Riaño (León).

CITA a :

Don Antón Antón Antón, mayor de edad, como propietario **COLINDANTE**, de la finca urbana en la c/ Turégano, nº 13, en Riaño (León), para participar en el acto de deslinde entre las fincas anteriormente mencionadas, esperando su presencia en la propia finca, el día 6 de enero del 2007, a las once de la mañana, rogándole, en caso de no ser posible su asistencia lo comunique por cualquiera de los siguientes medios :

Por Correo a :

D. Angel Angel Angel
Calle Loseta, nº 5, 2º J
28000 Madrid.

Por e-mail a:

angelangel@angel.yahoo.es

Telefónicamente al

91 000 00 00

Pendiente de sus noticias, atentamente le saluda

Fdo.: Angel Angel Angel

6.1. Modelo 3

Modelo Memoria de Trabajos Catastrales

EJEMPLO DE ACTA DE DESLINDE CONTRADICTORIO

En Riaño (León), a de septiembre de 2006.

COMPARECEN:

A.-) Don Angel Angel Angel, con DNI nº 100000 E, mayor de edad, como **PROPIETARIO** por título de compra de las fincas que se describen a continuación.

- 1.- Urbana en la calle Turégano, nº 11.A, en Riaño (León)
- 2.- Urbana en la calle Turégano, nº 11.B, en Riaño (León)
- 3.- Urbana en la calle Turégano, nº 11.C, en Riaño (León)

Se acompaña fotocopia de escritura de compraventa formalizada con fecha Ante el Notario

..... del Ilustre Colegio de Notarios de

COLINDANTES:

B.-) Don/Doña, con DNI nº, mayor de edad, como propietario/a de la finca Urbana en la calle Turégano, nº 9, en Riaño (León). Finca catastral nº 20.

C.-) Don/Doña, con DNI nº, mayor de edad, como propietario/a de la finca Urbana en la calle Turégano, nº 13, en Riaño (León). Finca catastral nº 9.

D.-) Don/Doña, con DNI nº, mayor de edad, como propietario/a de la finca Urbana en la calle Calvario, nº 14, en Riaño (León). Finca catastral nº 4.

E.-) Don/Doña, con DNI nº, mayor de edad, como propietario/a de la finca Urbana en la calle Calvario, nº 18, en Riaño (León). Finca catastral nº 5.

Intervienen en nombre propio.

Se identifican por sus respectivos documentos de identidad y se considera que tienen la capacidad legal necesaria para la presente ACTA DE DESLINDE CONTRADICTORIO.

Los comparecientes, efectuada inspección ocular sobre el terreno y estando de acuerdo con la señalización realizada sobre el mismo, reflejada en el plano y al objeto de evitar cualquier discrepancia futura sobre las líneas límites que separan la finca descrita en el punto A, de las descritas en los puntos B,C,D y E, firman en ejemplar triplicado, la presente Acta de Deslinde Contradictorio.