



## INFORMACIÓN DE ACTUALIDAD

# LAS ESCRITURAS NOTARIALES SOBRE INMUEBLES DEBEN INCORPORAR EL PLANO DEL CATASTRO

*Los Ministerios de Hacienda y Justicia han firmado una resolución que establece la nueva información gráfica a intercambiar*

La Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública del Ministerio de Justicia y la Dirección General del Catastro, perteneciente al Ministerio de Hacienda, han firmado una resolución conjunta publicada en el BOE N° 90 del pasado 15-04-2021, **por la que se establecen las normas técnicas para la incorporación de representaciones gráficas (planos, fotos...) en las escrituras que realizan los notarios referentes a inmuebles.**

**Al añadir la representación gráfica catastral, se podrá identificar sobre plano la situación, forma y superficie de la finca donde se encuentra el inmueble.**

La necesaria coordinación entre la información del Catastro, la escritura notarial y el Registro de la Propiedad es el principal objetivo de esta norma. La resolución conjunta supondrá un aumento de la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario, incrementará la accesibilidad y la transparencia en estas operaciones; eliminará barreras de acceso a la información inmobiliaria; y permitirá que los ciudadanos participen en la actualización y rectificación de la descripción de sus inmuebles.

Esta norma, en vigor desde el pasado 16 de abril, establece de una manera más concreta la información gráfica que ha de intercambiarse entre los notarios y el Catastro. También **abordará uno de los temas de discrepancia con el Registro de la Propiedad como es la coherencia documental y la representación gráfica catastral así como la subsanación de discrepancias gráficas o la modificación física de las parcelas.**

La directora general de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente, ha destacado que esta resolución conjunta pone en manos de los notarios *“una herramienta eficaz y reclamada para contribuir a la imprescindible y obligatoria coordinación de la cartografía registral con la realidad”*.

### Catastro y Registro de la Propiedad

Esta incorporación de la representación gráfica de los inmuebles que consta en el Catastro a las escrituras notariales **tiene como principal finalidad lograr la coherencia entre la descripción literaria de la parcela en el instrumento público y la descripción gráfica que consta en el organismo dependiente del Ministerio de Hacienda.**

Además, **cuando no coincida la certificación catastral descriptiva y gráfica con la descripción literaria en el instrumento público de notarios y registradores, se establece el procedimiento y las pautas a seguir para lograr la coherencia entre ambas.**

El notario que formalice un negocio jurídico sobre un inmueble solicitará de los otorgantes que manifiesten si la descripción que contiene la certificación catastral descriptiva y gráfica del inmueble se corresponde con la realidad física del mismo. Si el ciudadano considera que existe una falta de coincidencia entre la representación catastral y la realidad física, se subsanará la discrepancia para adecuar la representación gráfica a la realidad.

En los solares con viviendas en propiedad horizontal, la mayoría en España, el Catastro facilitará un servicio de certificación que no implica la consideración de dichas parcelas como inmuebles catastrales independientes, sino que tiene como finalidad informar al notario de las parcelas sobre las que se encuentra un edificio sometido al régimen de división horizontal.

El Ministerio de Justicia y el Catastro consideran que esta resolución es un paso previo para la subsiguiente coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad. En la actualidad la discrepancia entre los datos recogidos en el organismo dependiente del Ministerio de Hacienda y el Registro de la Propiedad puede genera conflictos en el ámbito inmobiliario.

La actual legislación hipotecaria y reguladora del Catastro establece el principio de prevalencia de la representación gráfica georreferenciada de las fincas con respecto a la descripción literaria de los documentos públicos para determinar su delimitación y superficie.

Desde el 1 de noviembre de 2015 y tras la reforma hipotecaria, es voluntario presentar en el Registro de la Propiedad para describir las fincas la representación gráfica georreferenciada de la parcela suministrada por el Catastro. Anteriormente, en la mayoría de los casos las fincas se describían únicamente de manera literal. **Con esta resolución aprobada hace unos meses se da un paso adelante para impulsar la coherencia entre los datos del Catastro y los del Registro de la Propiedad.**

A continuación le facilitamos enlace directo a dicha **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:**

ENLACE DIRECTO AL TEXTO ÍNTEGRO:



**Resolución 08-04-2021, por la que se aprueban las normas técnicas para la incorporación de la representación gráfica de inmuebles en documentos notariales**

[https://www.boe.es/eli/es/res/2021/04/08/\(2\)/dof/spa/pdf](https://www.boe.es/eli/es/res/2021/04/08/(2)/dof/spa/pdf)