

## REPRESENTACIÓN GRÁFICA ALTERNATIVA (RGA)

### ¿Qué es?

La RGA de una finca es un plano georreferenciado, que delimita de manera precisa la parcela en que se ubica, mediante la expresión de las coordenadas geográficas correspondientes a cada uno de sus vértices, referidas al sistema geodésico oficial y que debe elaborarse en formato informático.

La RGA se refiere a una parcela, que se define como la porción de suelo que delimita la geometría del derecho de propiedad de un propietario o varios pro indiviso. En una misma parcela pueden existir varios bienes inmuebles construidos (p.ej. un edificio en régimen de propiedad horizontal). En estos casos, la RGA de dichos inmuebles se referirá a la parcela en que estén ubicados.

### ¿Para qué sirve la RGA?

La reforma de la Ley Hipotecaria, aprobada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, ha establecido una nueva forma de describir las fincas en el Registro de la Propiedad, que consiste en georreferenciar su representación gráfica. Dicho sistema es técnicamente más avanzado, dado que posibilita su tratamiento informático, y geográficamente más preciso, dado que permite ubicar en el territorio, de manera inequívoca, la porción del suelo que constituye una finca. Se supera así el anterior sistema de descripción literaria de las fincas en el Registro de la Propiedad, aproximada o imprecisa, y que no estaba dotada de la fiabilidad y seguridad suficientes.

La certificación catastral descriptiva y gráfica (CCDG) también contiene la representación georreferenciada de los inmuebles, por lo que si esa descripción coincide con la realidad no es necesario elaborar una RGA. Sólo hay que elaborar y aportar una RGA 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.

La falta de correspondencia de la descripción catastral de una finca con la realidad, puede deberse a dos motivos principales: por la existencia de discrepancias con la realidad en la descripción catastral, al existir errores en la misma; o por no haberse incorporado en el Catastro, una alteración en el inmueble por hechos, actos o negocios que hayan producido la modificación de la finca, tales como una segregación, una división o la realización de una nueva construcción.

De esta manera la RGA sirve a una triple finalidad:

- Conocer la descripción exacta de las fincas registrales en lo relativo a su ubicación, delimitación y superficie.
- Incorporar la representación gráfica en la descripción de la finca que conste en el Registro de la Propiedad, lo que resulta obligatorio en las inscripciones de nuevas fincas en el Registro, y potestativo en el resto de los casos.
- Actualizar o subsanar la cartografía catastral y el resto de los datos catastrales que estén desactualizados o sean incorrectos.

## ¿Qué requisitos debe cumplir una RGA?

Debe reflejar la realidad física del inmueble y reunir los siguientes **requisitos técnicos**:

a) Deberá estar aprobada expresamente por el propietario de la finca o por la autoridad pública que haya tramitado el procedimiento pertinente, manifestando además que la descripción catastral, que se contiene en la CCDG que también hay que aportar, no se corresponde con la realidad física de su finca.

b) La delimitación geográfica de las fincas deberá realizarse mediante la expresión de las coordenadas georreferenciadas de los vértices del perímetro externo (e internos si los hay) de la parcela.

c) Deberá contenerse en un fichero informático en el formato GML de parcela catastral cuya definición se puede obtener en la Sede Electrónica del Catastro. También se puede obtener en este formato la geometría de las parcelas tal y como están incorporadas en las bases de datos del Catastro.

([http://www.catastro.minhap.es/documentos/formatos\\_intercambio/Formato%20GML%20parcela%20catastral.pdf](http://www.catastro.minhap.es/documentos/formatos_intercambio/Formato%20GML%20parcela%20catastral.pdf))

d) Los datos derivados del plano georreferenciado y los datos descriptivos y de superficie de la parcela o parcelas resultantes que consten en la escritura deben ser coincidentes.

e) Deberá estar representada sobre la cartografía catastral y respetar la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulte de la misma, precisando las partes afectadas o no afectadas, de modo que el conjunto de todas las parcelas catastrales resultantes respete la delimitación que conste en la cartografía catastral.

Además, cuando la RGA se elabore por un técnico competente, deberá reunir los siguientes **requisitos adicionales**:

- 1) Metodología de elaboración. La representación gráfica se podrá obtener mediante la realización de un levantamiento topográfico sobre el terreno, en el que se detallen, entre otras cuestiones, sus características técnicas y escala, o mediante otra metodología que se considere más apropiada al entorno de trabajo.
- 2) Sistema de georreferenciación. La descripción de las parcelas deberá estar georreferenciada en todos sus elementos. Se utilizará como sistema geodésico de representación el de la cartografía catastral, que es el sistema de referencia ETRS89 (European Terrestrial Reference System 1989) y en el caso de Canarias el sistema REGCAN95, empleando en ambos casos la Proyección Universal Transversa de Mercator (UTM), de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 1071/2007, de 27 de julio, por el que se regula el sistema geodésico de referencia oficial en España.
- 3) Topología. La representación gráfica de las parcelas deberá tener una topología de tipo recinto en la cual no existan auto intersecciones, pudiendo tener recintos inscritos en la finca (huecos, construcciones u otros). Los distintos objetos cartográficos adyacentes no pueden superponerse entre sí ni dejar huecos. En el caso de fincas discontinuas se efectuará una representación gráfica de cada una de las porciones que la compongan.
- 4) Representación sobre la cartografía catastral. Los planos topográficos de las parcelas resultantes deberán estar representados sobre la cartografía catastral, a fin de permitir la correspondencia con la finca objeto de las actuaciones y de la descripción que figura en el Catastro Inmobiliario.

La representación gráfica comprenderá, por tanto, todas las parcelas catastrales que deban ser objeto de alteración o modificación, total o parcialmente, incluyendo no sólo las parcelas que correspondan con la finca objeto de la inscripción, sino también las parcelas catastrales o bienes de dominio público colindantes cuando resulten afectados, debiendo precisarse las partes afectadas y no afectadas.

La alteración cartográfica de las fincas afectadas habrá de respetar la delimitación del resto de las colindantes que resulte de la cartografía catastral, de modo que la delimitación del conjunto de las parcelas resultantes de la alteración o modificación, coincida con la delimitación del conjunto de las parcelas extraídas de la cartografía catastral, con una tolerancia en sus vértices de +/-1 cm.

Si se realiza un levantamiento topográfico que ponga de manifiesto que la cartografía catastral presenta un desplazamiento o giro, la representación gráfica resultante se deberá apoyar en la cartografía catastral existente respetando las distancias relativas. El técnico hará constar en su informe la magnitud y dirección del desplazamiento o giro observados.

5) Precisión métrica. La representación gráfica de las parcelas afectadas que proponga modificaciones o rectificaciones de la delimitación de las parcelas existentes en la cartografía catastral, deberá garantizar las precisiones métricas consecuentes con la metodología aplicada:

- Cuando la representación gráfica se derive de un levantamiento topográfico, éste deberá tener una precisión absoluta tal que el error máximo sea inferior a 25 cm y que el 85% de los puntos tengan un error máximo de 20 cm, cualquiera que sean los medios utilizados (topografía clásica o técnicas de posicionamiento GNSS).
- Cuando la representación gráfica se realice mediante digitalización sobre la cartografía catastral, la precisión geométrica será de +/-0,20 m o de +/-0,40 m, según se represente sobre cartografía catastral urbana o rústica respectivamente.

## ¿Quién puede elaborar una RGA?

La elaboración de una representación gráfica alternativa se puede elaborar un técnico competente, por una autoridad pública, o por cualquier interesado.

1. Lo más recomendable es que la RGA se realice por un **técnico competente**, preferentemente el que ha intervenido en la redacción de los planos o del proyecto de la operación que se pretende realizar, dado que tiene mayor fiabilidad, al definir geométricamente las parcelas derivada de un trabajo topográfico debe contener la fecha de realización, los datos del solicitante, la metodología utilizada, los datos de identificación de las parcelas catastrales afectadas, la representación gráfica de cada una de las parcelas resultantes, representadas sobre la cartografía catastral, la superficie obtenida y un listado de coordenadas de sus vértices. El técnico que suscriba la representación gráfica deberá declarar, bajo su responsabilidad, que el trabajo se ha ejecutado siguiendo la metodología especificada, no estar incurso en causa alguna que le impida o limite el ejercicio legítimo de su profesión o de incompatibilidad legal para su realización. Además, la RGA suscrita por un técnico deberá reunir las especificaciones técnicas adicionales dictadas por la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, que ya se han mencionado.
2. Cuando la RGA haya sido **aprobada por una Administración** competente en expedientes de concentración parcelaria, transformación o equidistribución urbanística, expropiación forzosa o deslinde administrativo, no será necesario que esté suscrita por un técnico, pero en todo caso deberá cumplir los requisitos que se exigen a los técnicos en lo que respecta al sistema de georreferenciación, topología y representación sobre la cartografía catastral.

3. Por último, **cualquier interesado** podrá elaborar y aportar una representación gráfica que se realice mediante la digitalización de las modificaciones necesarias sobre la cartografía catastral, especificando en su caso la documentación cartográfica de apoyo utilizada.

En este caso, el interesado deberá disponer de ciertos conocimientos técnicos para elaborar la RGA. Puede obtener información adicional de cómo elaborarla en la Notaría o el Registro de la Propiedad donde se pretenda tramitar o inscribir cualquier procedimiento registral.

Si los interesados no pueden elaborar la RGA o acudir a un técnico especializado, pueden presentar ante el Catastro la correspondiente declaración catastral en los modelos correspondientes junto con los planos convencionales de que disponga, previamente a la presentación de la escritura para su inscripción en el Registro de la Propiedad. Una vez que el Catastro tramite la alteración se podrá obtener una CCDG, que incluya la descripción gráfica georreferenciada actualizada de la finca, lo que servirá igualmente para la inscripción en el Registro.

## ¿ Cómo se puede saber si una RGA cumple los requisitos técnicos exigidos?

Para saber si una RGA ya elaborada, distinta de la catastral, cumple los requisitos técnicos mencionados, y en particular la compatibilidad con la representación de las parcelas que figuran en la cartografía catastral, la Dirección General del Catastro dispone, a través de su Sede Electrónica, un servicio de validación de bases gráficas georreferenciadas alternativas.

Este servicio permitirá comprobar al menos los siguientes extremos: que el fichero que contiene la RGA cumple las condiciones del formato y estructura de la información señaladas, y que la información que contiene cumple los requisitos para su incorporación en el Catastro (art. 14 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario), y para su inscripción en el Registro de la Propiedad, (párrafo cuarto del artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria).

El servicio remitirá en el plazo de 24 horas el informe, que expresará los datos del solicitante, la fecha de emisión y el resultado de la validación. El informe estará firmado mediante sello electrónico por la Dirección General del Catastro e incorporará un código seguro de verificación.

Si el informe de validación fuera positivo contendrá la representación gráfica catastral que

resultaría de la alteración catastral de las parcelas, un listado de coordenadas de sus vértices, la superficie obtenida, y, en su caso, las nuevas referencias catastrales asignadas. Asimismo se incluirán en el mismo los datos del informe suscrito por técnico competente, cuando hubiera intervenido, y la necesaria declaración de conformidad del titular.

Si los notarios o registradores incluyen en la escritura o inscriben la representación gráfica alternativa validada previamente por el Catastro, podrán incorporar el código seguro de verificación del informe positivo de validación para el envío de los datos gráficos al Catastro, que servirán para que éste realice la actualización o rectificación que corresponda.

Cuando el resultado de la validación fuera negativo, el informe, además de los errores o defectos advertidos, expresará, en su caso, las parcelas catastrales afectadas no incluidas en la representación gráfica remitida.

## Regulación

- [Ley 13/2015, de 24 de junio](#), de Reforma de la Ley Hipotecaria y del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.
- [Texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario](#) (fundamentalmente los arts. 2, 3, 11, 14, 18, 33, 36, 38 a 49 y 53.1.b).
- [Ley Hipotecaria](#) (fundamentalmente los arts. 9, 10 y 198 a 209).
- [Resolución conjunta de 26 de octubre de 2015](#), de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad.
- [Resolución de 26 de octubre de 2015](#), de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para dar cumplimiento a las obligaciones de suministro de información por los notarios establecidas en el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.