

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA
Y RELACIONES CON LAS CORTES**

- 12264** *Resolución de 5 de febrero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de San Sebastián de los Reyes n.º 2, por la que se suspende la inscripción registral de la rectificación de la descripción y la georreferenciación de una finca, tras la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por haberse formulado en su tramitación alegaciones por uno de los colindantes notificados, que son estimadas por el registrador.*

En el recurso interpuesto por don A. S. O. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de San Sebastián de los Reyes número 2, Joaquín Luaces Jiménez-Alfaro, por la que se suspende la inscripción registral de la rectificación de la descripción y la georreferenciación de una finca, tras la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por haberse formulado en su tramitación alegaciones por uno de los colindantes notificados, que son estimadas por el registrador.

Hechos**I**

Mediante instancia privada suscrita el día 5 de agosto de 2025 por don A. S. O., cuya firma había sido ratificada por el registrador de la Propiedad, como titular de las fincas registrales número 555 y 70.271 del término de San Sebastián de los Reyes, solicitaba la tramitación de sendos expedientes del artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria para la inscripción de la georreferenciación, de origen catastral, de las citadas fincas, por corresponderse con su realidad física, declarando que la finca 555 se correspondía con la representación gráfica catastral de la parcela número 88 del polígono 19 con referencia catastral 28134A019000880000XA, y que la finca registral 70.271 se correspondía con la parcela número 86 del polígono 19 con referencia catastral 28134A019000860000XH.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de San Sebastián de los Reyes número 2, con el asiento de presentación número 4.501 del Diario 2025, se inició la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para complementar la descripción literaria de la finca número 555 mediante la incorporación al folio real de la misma de la georreferenciación catastral que se aportaba, y para la incorporación al folio real de la finca número 70.271 de la georreferenciación catastral que se aportaba con relación a dicha finca. Practicadas las notificaciones pertinentes, se formularon alegaciones en contra de lo solicitado el día 17 de septiembre de 2025, respecto de la finca número 555 por parte de la entidad «Desert City, S.L.», titular registral de la finca número 1.325 del término de San Sebastián de los Reyes, siendo la instancia objeto de la siguiente nota de calificación:

«De conformidad con lo dispuesto en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, pongo en su conocimiento que la instancia privada suscrita en San Sebastián de los Reyes, por don A. S. O., el día 5 de agosto de 2025, que motivó el asiento de presentación

número 4.501 del Diario 2.025 ha sido calificada con nota negativa de suspensión con fecha del día de la firma, del siguiente tenor literal:

Presentada instancia privada suscrita en San Sebastián de los Reyes, por don A. S. O., el día 5 de agosto de 2.025, se solicita conforme al artículo 9 de la Ley Hipotecaria, que se complete la descripción literaria de la finca registral número 555 S.S. Reyes, mediante la incorporación al folio real de la misma de la representación gráfica catastral que aporta correspondiente a la parcela número 88 del Polígono 19 de San Sebastián de los Reyes con referencia catastral 28134A019000880000XA, y que así mismo se actualice la descripción literaria de la finca registral número 70.271 S.S. Reyes, mediante la incorporación al folio real de dicha finca de la representación gráfica catastral que aporta correspondiente, en este último caso, a la parcela número 86 del Polígono 19 de San Sebastián de los Reyes con referencia catastral 28134A019000860000XH,

Iniciado el procedimiento dispuesto en el artículo 199 L.H. para complementar la descripción literaria de la finca número 555 mediante la incorporación al folio real de la misma de la certificación catastral descriptiva y gráfica que se aporta según ha dicho, y así mismo también para la incorporación al folio real de la finca número 70.271 de San Sebastián de los Reyes de la certificación catastral descriptiva y gráfica que se aporta en relación a dicha finca, y practicadas las notificaciones prevenidas en el artículo antes indicado, se ha presentado en este Registro con fecha 17 de septiembre de 2.025, alegaciones contra la pretensión de incorporación al folio real de la base catastral descriptiva y gráfica de la finca número 555 S.S. Reyes, por parte de la entidad "Desert City, S.L.": "dueña de la finca número 1.325 S.S. Reyes, que fue notificada como titular registral y catastral colindante con la misma, quien consta que recibió dicha notificación con fecha 8 de septiembre de 2.025, siendo el tenor literal de las alegaciones presentadas el siguiente:

1. La denominada parcela 88 del polígono 19 de Rústica se corresponde con un camino que es propiedad de Desert City hasta el fondo de su parcela al sur, la n.º 10 del polígono 19 según Catastro. Sobre dicho camino existe una servidumbre de paso que figura como carga en la finca registral de nuestra propiedad, n.º 1.325 de su Registro inscripción 4.ª, en favor de la finca registral 25.321 de su Registro, que es predio dominante. Adjuntamos Nota Registral donde se constata lo antedicho como anexo n.º 1.

2. Ignoramos el motivo por el que se ha creado la parcela 88 del polígono 19 en el Catastro, parcela que se corresponde exactamente con el camino que discurre por nuestra finca y otra colindante, la n.º 9 del polígono 19, ambas con servidumbre de paso en favor de la finca registral 25.321 de su Registro. Dicha servidumbre existe, según consta en su Registro, desde el día 21 de marzo de 1.988, siendo por tanto el camino que se presente inscribir de nuestra propiedad y de los propietarios de la mencionada parcela 9 del polígono 19. Adjuntamos las parcelas indicadas como catastro anexo n.º 2, 3 y 4.

Por todo ello hacemos constar nuestra evidente oposición al fraudulento intento de inscripción que se nos notifica.

De la pretensión formulada en la instancia privada antes meritada y consultado el contenido tabular del Registro de ello resultan los siguientes

Hechos:

1.º) Que con anterioridad a la presentación de la referida instancia privada, en concreto por la inscripción 9.ª de la finca número 1.325 S.S. Reyes que fue practicada con fecha 20 de diciembre de 2.021, consta ya inscrita la base catastral descriptiva y gráfica aportada por su titular, la entidad "Desert City, S.L." para su incorporación al folio real de dicha finca habiendo quedado la misma por razón de la inscripción practicada correspondiente a dicha base gráfica de la parcela 10 del Polígono 19 coordinada con Catastro a dicha fecha, lo que se indica en certificación catastral descriptiva y gráfica de dicha finca obtenida con fecha de hoy según consulta practicada a la Oficina Virtual del

Catastro a los efectos de la presente calificación, habiéndose rectificado también en la indicada fecha y a tenor de la inscripción de su certificación catastral descriptiva y gráfica, la descripción literaria de la misma, la cual y de conformidad con lo indicado en la citada certificación catastral aportada y según resulta igualmente de su citada inscripción 9.ª, se describió indicando que dicha finca linda al Sur, con la finca de referencia catastral 28134A019000120000XX Polígono 19 Parcela 12 (...)

2.º) Consta igualmente, que la citada finca registral 1.325 de San Sebastián de los Reyes, (que según se ha dicho linda, según Registro, actualmente con la finca de referencia catastral 28134A019000120000XX Polígono 19 Parcela 12 [...]), se encuentra gravada, como predio sirviente, con un derecho real de servidumbre en favor de la finca registral número 25.321 que constituye predio dominante de la misma, siendo el objeto y contenido de dicho derecho real del siguiente tenor literal "Servidumbre de paso para personas y vehículos consistente en una franja de terreno de seis metros de ancho que corre a lo largo de los predios sirvientes hasta llegar al predio dominante y que arranca de la Carretera (...)". Ello según resulta del contenido tabular de la inscripción 4.ª de servidumbre de dicha finca, practicada con fecha 21 de marzo de 1.988.

3.º) Que mediante la incorporación al folio real de la finca registral 555 de San Sebastián de los Reyes de la certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela 88 del Polígono 19, según se solicita en la instancia calificada, y de conformidad con lo que de dicha certificación catastral resulta, se modifica necesariamente el lindero Sur de la finca registral número 1.325, toda vez que si bien según consta actualmente según Registro, dicha finca, linda al Sur con la parcela 12 del Polígono 19, de accederse a la incorporación al folio real de la finca 555 de la base gráfica catastral de la parcela 88 del Polígono 19, la finca registral número 1.325 pasaría a lindar con la citada parcela catastral y finca registral, cuya finca se encuentra gravada con una servidumbre de paso para personas y vehículos por su inscripción 6.ª, cuya naturaleza, objeto y contenido es idéntico al de la propia servidumbre de paso que ya consta inscrita en la finca número 1.325.

4.º) Analizados los datos del plano de situación de la parcela 88 del Polígono 19 que consta incorporado a la certificación descriptiva y gráfica catastral de la misma cuya incorporación se pretende en la finca registral número 555, de la configuración gráfica de dicha parcela catastral se observa que tiene un ancho que presenta analogía con el ancho que también tiene la franja de terreno que se encuentra ya gravada con la servidumbre de paso registrada por la inscripción 4.ª de la finca 1.325.

5.º) Así mismo, la incorporación al folio real de la finca registral número 70.271 de la certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela 86 del Polígono 10 que también se solicita en la instancia privada que se califica, motiva el complemento a la descripción literaria con la que dicha finca consta inmatriculada por su inscripción 1.ª, y supone la reducción de la cabida inscrita para la misma de 11.404 m² con los que consta inmatriculada, a la superficie de 10.317 m² que actualmente constan en la certificación catastral descriptiva y gráfica aportada para la misma obtenida con fecha 1 de abril última en la que se hace constar que existen alteraciones catastrales posteriores a la fecha de coordinación de dicha finca que afectan a la geometría de la misma, por lo que a efectos de complementar la descripción literaria de la finca número 70.271 en los términos indicados, es precisa la incorporación al folio registral de la finca número 555 de la certificación catastral descriptiva y gráfica aportada para dicha finca, que según resulta del plano de ubicación de la misma, y también del análisis de afectación espacial practicada con la aplicación informática suministrada por el Colegio de Registradores, de las respectivas certificaciones catastrales descriptivas y gráficas de las parcelas 86 y 88 del Polígono 19, presentan una intersección entre ambas, invadiendo en concreto, la representación gráfica catastral de la parcela 88 del Polígono 19, la representación gráfica catastral de la parcela 86 del citado Polígono con la que fue inmatriculada la finca número 70.271 S.S. Reyes, ello por el lindero Norte de la finca inmatriculada, a la que así mismo rectifica en su descripción, por lo que la rectificación de la inscripción 1.ª de inmatriculación de la finca número 70.271 S.S. Reyes que también se solicita, trae por

tanto causa y exige la incorporación al folio real de la finca número 555 de la representación catastral descriptiva y gráfica aportada para la misma según se ha dicho constituida por una franja de terreno continua que colinda al Este con la actual Autovía (...) y lindando por el Oeste, con la parcela 87 del Polígono 19, intersecciona con la parcela 86 del Polígono 19 y por tanto a la finca número 70.271 S.S. Reyes a la que invade por su lindero Norte y a la que reduce en su cabida, según se ha dicho.

Considerando los Hechos concurrentes antes indicados de ellos resulta que:

Del contenido de los asientos practicados consta que la finca registral número 1.325 S.S. Reyes se encuentra gravada por su inscripción 4.^a vigente con una servidumbre de paso constituida sobre una franja de terreno de seis metros de ancho en relación a la cual, conforme a la inscripción practicada posteriormente en dicha finca por su inscripción 9.^a por la que se incorpora a la misma la base catastral descriptiva y gráfica con la que se encuentra coordinada con catastro a fecha 20 de diciembre de 2.021, se deduce que dicha franja de terreno gravada con servidumbre de paso se encuentra ubicada dentro de los linderos con los que la finca número 1.325 se encuentra actualmente inscrita, georreferenciada y coordinada con Catastro por su citada inscripción 9.^a, y según cuya inscripción, dicha finca, ya gravada con la indicada servidumbre, linda directamente con la parcela 12 del Polígono 19, y no por tanto con la franja de terreno que constituye la parcela 86 del Polígono 19 cuya representación gráfica catastral se pretende incorporar a la finca número 555 S.S. Reyes, (cuya finca también se encuentra gravada con la misma servidumbre de paso que la que ya grava a la franja de terreno de seis metros de ancho en la finca número 1.325 S.S. Reyes según su inscripción 4.^a), por todo lo cual existen dudas de identidad consistentes en que la representación gráfica de la parcela 86 del Polígono 19 del Catastro, (que presenta una anchura similar a la de la franja de terreno que se encuentra gravada con la servidumbre de paso en la finca número 1.325 S.S. Reyes) cuya incorporación al folio real de la finca número 555 S.S. Reyes (también gravada con servidumbre de paso) se solicita, pueda tener correspondencia con la propia franja de terreno de seis metros de ancho que ya se encuentra gravada con anterioridad por la propia servidumbre de paso constituida dentro de los linderos totales y georreferenciados de la finca número 1.325 S.S. Reyes, por razón de lo cual y existiendo las dudas de identidad indicadas, con fundamentos en los pronunciamientos de los asientos registrales practicados, conforme a lo dispuesto en los artículos 1, 17, 34, 38 y 199 de la Ley Hipotecaria, y así mismo en reiterada doctrina de la DGSJFP, conforme a la cual debe atenderse a la diferente naturaleza del Catastro, que como institución administrativa, atiende a la realidad física de las fincas, mientras que el Registro de la Propiedad, en cuanto institución jurídica, si bien atiende a la misma realidad física, mediante el acceso al Registro de una titulación jurídica válida y eficaz con eficacia “erga omnes” confiere a los derechos reales inscritos la presunción de exactitud, veracidad y legimitación [sic] del contenido publicado por los mismos en favor de su titular al amparo del artículo 34 L.H.

Resuelvo

Estimar las alegaciones presentadas con fecha 17 de septiembre de 2.025 por la entidad “Desert City, S.L.” contra la pretensión de incorporación al folio real de la finca registral número 555 de la representación descriptiva y gráfica catastral de la parcela 88 del Polígono 19 en el trámite del procedimiento iniciado al amparo del artículo 199 L.H., y en consecuencia,

Suspendo la práctica de la inscripción de la incorporación de la representación catastral descriptiva y gráfica de la parcela 88 del Polígono 19 al folio real de la finca registral número 555 de San Sebastián de los Reyes y de complemento en dichos términos de la descripción literaria de la misma, y así mismo la práctica de la inscripción de incorporación de la representación gráfica catastral descriptiva y gráfica de la parcela 86 del Polígono 19 al folio real de la finca registral número 70.271 de San

Sebastián de los Reyes y de complemento en dichos términos de la descripción literaria de la misma.

Contra esta calificación (...)

El registrador Fdo. Joaquín Luaces Jiménez-Alfaro Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Joaquín Luaces Jiménez-Alfaro registrador/a titular de San Sebastián de los Reyes 2 a día dos de octubre del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don A. S. O. interpuso recurso el día 17 de noviembre de 2025 mediante escrito con base en las siguientes alegaciones:

«El fundamento técnico jurídico de la instancia presentada por esta parte fue el siguiente:

1. En el año 2022, el actual propietario de la FR 555 y FR 70.271 (A. S. O.) adquirió por título de compraventa ambas fincas mediante escrituras de compraventa de fecha 6 de abril de 2022, otorgadas ante el Notario de San Sebastián de los Reyes, Don Álvaro Obando Bigeriego, bajo el número de orden de su protocolo 1155 y 1153 respectivamente.

2. Tras esta compraventa, se realizaron las inscripciones de las compraventas de las referidas FR en el Registro de la Propiedad de San Sebastián de los Reyes n.º2, bajo la 8.ª inscripción de la FR 555 y la 1.ª inscripción de la FR 70.271, llevándose a cabo la inmatriculación de esta última y coordinación catastral correspondiente con la inscripción de la base grafica catastral con fecha 25 de mayo de 2022. Se acompañó a la solicitud la certificación registral histórica de la FR 555 (...)

3. La FR 555 no se podía coordinar con el catastro debido a la falta de una delimitación gráfica catastral, mientras que la FR 70.271 se inmatriculó ya coordinada con la Parcela 86 del polígono 19 de San Sebastián de los Reyes, con la referencia catastral 28134A019000860000XH y una superficie catastral de 11.404 m² (...)

4. Las descripciones de las Fincas Registrales son las siguientes:

A. FR 555: Tierra al sitio (...) de 1.806,70 m²

– Linderos según Registro de la Propiedad
– Norte: Finca del ministerio de obras públicas y finca de C. G. G. hoy finca Propiedad de Desert City S.L.

– Sur: Aterpe Alay S.L

– Este: Carretera (...)

– Oeste: Herederos del señor M.

– Título: Compra a Don F. J. M. L., escritura otorgada en San Sebastián de los Reyes ante Notario Don Álvaro Obando Bigeriego el 6 de abril de 2022 con n.º 1155 de su protocolo.

– Inscripción: R.P. San Sebastián de los Reyes n.º 2 tomo 48, libro 5.º, folio 246, finca 555, inscripción 8.ª

– Es parte de la parcela 10 y 12 del polígono 19 del catastro de San Sebastián de los Reyes.

– Servidumbre de paso: La finca se encuentra gravada con una servidumbre de paso para personas y vehículos, siendo el predio dominante la finca registral 25.321 del Registro de la propiedad número 2 de San Sebastián de los Reyes (parcela 87 del polígono 19), consistente en una franja de terreno de 6 metros de ancho a lo largo de ellos predios sirvientes, hasta llegar al predio dominante arrancando de la carretera (...), que se constituyó en escritura autorizada por el notario de Miraflores de la Sierra Doña Avelina conde león, como sustituta del que era titular de la notaría de Alcobendas

(Madrid), Don Carlos Bru Purón, el día 11 de diciembre de 1987, con el número 2.723 de protocolo.

B. FR 70.271: Tierra en el término municipal de las San Sebastián de los reyes al sitio de las arroyadas con una superficie de 11.404 m². Sobre dicha parcela existen construidas varias edificaciones, todas ellas desarrolladas en una sola planta: una destinada a vivienda, con una superficie de ciento veinte metros cuadrados; otra a instalaciones deportivas, de setenta y tres metros cuadrados, y otra a almacén de nueve metros cuadrados.

- Linderos según Registro de la Propiedad
- Norte: Parcela 9, referencia catastral 28134A019000090000XX;
- Sur: Parcela 14-G, referencia catastral 28134A019000140000XJ;
- Este: Parcela 12, referencia catastral 28134A019000120000XX,
- Oeste: Parcela 87, referencia catastral 28134A019000870000XW.
- Título: Compra a Don F. J. M. L., escritura otorgada en San Sebastián de los Reyes ante Notario Don Álvaro Obando Bigeriego el 6 de abril de 2022 con n.º 1.153 de su protocolo.
- Inscripción: R.P. San Sebastián de los reyes numero 2 tomo 2166, libro 1972, folio 222, finca 70271, inscripción 1.^a
- Esta finca es la parcela 86 del polígono 19 del Catastro.

5. Tras la compraventa de las referida FR y con ánimo de regularizar la situación de la FR 555 se realizó un estudio histórico (catastral-registral) de la referida FR 555 para determinar su localización. Recogiéndose las observaciones realizadas a continuación:

El municipio de San Sebastián de los reyes dispone de información catastral desde el año 1908 con el Avance Parcelario realizado este año. Accediendo al catastro histórico del municipio de San Sebastián de los Reyes elaborado en el año 1908, se puede encontrar que la localización de la FR 70.271 y FR 555 se encontraba en el polígono 21 denominado (...)

[se inserta imagen]

Analizando las fincas se identifica como la FR 555 (parcela 88 del polígono 19 actual), marcada en rojo más abajo, se encuentra sobre la parcela 10 del polígono 21 del 1908 con linderos coincidentes a la descripción actual de la FR 555.

[se insertan imágenes]

Consultando la titularidad catastral de la parcela 10 del polígono 21 (...) se identifica que el titular catastral era S. A. M., con una superficie de 3.424 m². los linderos los siguientes:

- Norte: J. M. B. (Parcela 6), D. H. A. (Parcela 7) J. S. J. (Parcela 8).
- Sur: S. A. M. (parcela 11).
- Este: Carretera (...)
- Oeste: L. P. V. (Parcela 9).

[se inserta imagen]

Mientras que los linderos recogidos en la 1.^a inscripción de la FRI 555 del año 1938 son:

- Norte: D. H. y "ilegible" con otra de J. M.
- Sur (mediodía): Tierra de esta cabida (S. A.).
- Este (Saliente): Carretera (...)

Observándose que los linderos norte (Familia M., D. H.), Este (Carretera [...]) y sur (S. A.) son idénticos entre la descripción catastral y la Registral.

De igual forma las cabidas registral y catastral de la Finca Registral 555 y la parcela catastral 10 del polígono 21 histórico es de 3.424 m².

En la Inscripción 4.^a de compraventa la FR 555 se transmite de Don T. S. L. a T. M. S. en el año 1949. En esta inscripción no figuran los linderos de la finca. Se puede comprobar con la ortofoto del año 1946 de la Comunidad de Madrid extraída del visor digital Cartomadrid como la finca en este año corresponde con la delimitación del catastro de 1908 como se puede comprobar en la siguiente imagen.

[se inserta imagen]

El Polígono Catastral 21 del Catastro de 1908 se convierte en el polígono 19 en posteriores versiones del Catastro (...) Con fecha de 1 de enero de 1953 en el polígono 19 de San Sebastián de los Reyes, se observa como las parcelas 7, 10 y 11 del anterior catastro de 1908 se han agrupado conformando la Parcela 10 del polígono 19, quedando finalmente en propiedad de la familia M. (Vendedora de la actual propiedad) las parcelas 10, y 13 del polígono 19 según la siguiente imagen en la que se incluyen las FR 70271 (azul) y la FR 555 (rojo).

[se inserta imagen]

La FR 555 (parcela catastral 88 del polígono 19) se observa cómo se encuentra localizada en la parcela 10 del polígono 19. Coincidente con la inscripción 5.^a de la FR 555 del 17 de febrero de 1977 en la que se indica que es parte de la parcela 10 del polígono 19 de San Sebastián de los Reyes.

Consultando la propiedad de la parcela 10 en el catastro de 1953 (...) se observa como a fecha de 1 de enero de 1953 era de la propiedad de T. M. S. (vendedora de la actual propiedad).

[se inserta imagen]

En la inscripción 5.^a se indica que de esta parcela se segregaron 1.617,30 m², los cuales fueron vendidos, quedando solo inscritos 1.806,70 m² en la FR 555 y conformando la actual configuración física de la finca reflejada en el catastro.

Según la segunda Revisión Catastral entre los años 1985-1988, se observa como parte de la Parcela 10 del Polígono 19 se ha segregado conformando una parcela de forma rectangular lindando con la carretera de Francia (Parcela 10 del polígono 19 actual), parte de la Parcela 10 y parte de la parcela 13 conforman la parcela 13 del polígono 19 (...)

[se inserta imagen]

Se observa cómo tras esta alteración catastral la FR 555 (actual parcela 88 del polígono 19) se encuentra dentro de la parcela 13 del polígono 19, quedando otra parte dentro de la parcela 12 del polígono 19.

En el año 1987 según la escritura de segregación compraventa y agrupación número de protocolo dos mil setecientos veintitrés del notario Avelina Conde León, se produce la compraventa de parte de la Parcela Catastral 13 a Doña M. M. M. segregándose esta parcela que se inscribe como la Finca Registral 25.321. gravándose la FR 555 con una servidumbre de paso cuyo predio dominante es la 25.321 partiendo esta servidumbre desde la carretera de Francia hasta el predio dominante.

Esta segregación no se realizó catastralmente hasta el año 2020 mediante el expediente catastral 1887174.28/20 segregándose la parcela 13 en parcela 86 y parcela 87 del polígono 19.

[se inserta imagen]

En el año 2022 mediante la escritura de compraventa otorgada en San Sebastián de los Reyes ante Notario Don Álvaro Obando Bigeriego el 6 de abril de 2022 con n.º 1553 y 1155 de orden de su protocolo el recurrente adquirió la FR 70.271 y la FR 555. Durante esta compraventa el vendedor advirtió al recurrente que la FR 555 era parte de la parcela 10 del polígono 19 (según se ha determinado con anterioridad pertenecía a esta parcela en el catastro de 1908 y en el de 1953) y también formaba parte de la parcela 12 del polígono 19.

En la escritura de compraventa de la FR 70.271 se inscribió la base grafica de la parcela catastral 86 del polígono 19 con fecha de coordinación 25 de mayo de 2022.

Posteriormente con fecha de inscripción de 29 de mayo de 2024 se realizó la modificación catastral parcelaria mediante el expediente 19333089.97/24 de la parcela 86 del polígono 19 en el que se refleja la realidad física de las fincas en el catastro conformándose dos fincas la parcela 86 y parcela 88 del polígono 19 de San Sebastián de los Reyes (...)

[se inserta imagen]

Tras analizar todos los datos se puede concluir, sin género de duda alguna, que la FR 555 es coincidente con la parcela 88 del polígono 19 en:

– Superficie: La parcela catastral tiene una medición de 1.732 m² lo que supone una diferencia de 4,08% (<5%) menor que la superficie registral inscrita en el registro de la propiedad.

– Linderos:

Linderos Catastro Registro

Norte Desert city SL (Parcela 10 polígono 19, Ref catastral 28134A01900010000XR) y J. S. G. G. (Parcela 9 del polígono 19, Ref catastral 28134A019000090000XX) Desert City SL (Parcela 10 polígono 19)

Sur Aterpe Alay SL (parcela 12 del polígono 19, Ref catastral 28134A019000120000XX) y A. S. O. (Parcela 86 del polígono 19, Ref catastral 28134A019000860000XH) Aterpe Alai SL (parcela 12 del polígono 19)

Este Carretera (...) (Parcela 9013 polígono 19, Ref catastral 28134A019090130000XU) Carretera de (...)

Oeste M. M. M. M. (Parcela 87 del polígono 19, Ref catastral 28134A019000870000XW) Francisco J. M. (vendida a M. M. M. M. Finca 25.231 parcela 87 del polígono 19)

– Servidumbre de paso

La FR 555 esta gravada con una servidumbre de paso que da acceso desde la carretera (...) (lindero este de la FR555 desde su primera inscripción en 1938) a la Finca Registral 25.321, observándose como el comienzo y fin de la finca son coincidentes con la servidumbre y teniendo un ancho mínimo corresponde con los 6 m de servidumbre inscritos.

[se inserta imagen]

– Tracto sucesivo

La FR 555 dispone de tracto sucesivo entre la Finca Registral y el Catastro pudiéndose identificar la parcela catastral con la localización de esta desde el año 1908 y mediante fotos aéreas históricas, por lo que en base a lo anteriormente expuesto, se solicitó, al amparo del artículo 9 de la Ley Hipotecaria, que se completara la descripción literaria de la FR 555 del Registro de la Propiedad Numero 2 de San Sebastián de los Reyes mediante la incorporación al folio Real de la representación gráfica catastral aportada en este documento de la Parcela Catastral 88 del polígono 19 de San

Sebastián de los Reyes con referencia catastral 28134A019000880000XA y que se actualizara la descripción literaria de la FR 70271 del Registro de la Propiedad Numero 2 de San Sebastián de los Reyes, mediante la incorporación al Folio Real de la representación gráfica catastral aportada en este documento de la parcela catastral 86 del polígono 19 de San Sebastián de los Reyes con referencia catastral 28134A019000860000XH, y todo ello de acuerdo con el Artículo 199 de la Ley Hipotecaria considerando el Artículo 201.3.b de la Ley Hipotecaria.

Como anteriormente hemos expuesto, con fecha 17 de septiembre de 2025, se presentó escrito de alegaciones, contra la pretensión de incorporación al Folio Real de la base catastral descriptiva y gráfica de la FR 555, por parte de la entidad "Desert City, S.L." titular registral de la FR n.º 1.325 del Registro de la Propiedad n.º 2 de S.S. Reyes (en adelante FR 1.325), a la que había sido notificada la solicitud de esta parte como titular registral y catastral colindante con la FR 555.

El tenor literal de las alegaciones presentadas por la titular registral de la FR 1.325, fueron las siguientes:

1. La denominada parcela 88 del polígono 19 de Rústica se corresponde con un camino que es propiedad de Desert City hasta el fondo de su parcela al sur, la n.º 10 del polígono 19 según Catastro. Sobre dicho camino existe una servidumbre de paso que figura como carga en la finca registral de nuestra propiedad, n.º 1.325 de su Registro inscripción 4.ª, en favor de la finca registral 25.321 de su Registro, que es predio dominante (...)

2. Ignoramos el motivo por el que se ha creado la parcela 88 del polígono 19 en el Catastro, parcela que se corresponde exactamente con el camino que discurre por nuestra finca y otra colindante, la n.º 9 del polígono 19, ambas con servidumbre de paso en favor de la finca registral 25.321 de su Registro. Dicha servidumbre existe, según consta en su Registro, desde el día 21 de marzo de 1.988, siendo por tanto el camino que se presente inscribir de nuestra propiedad y de los propietarios de la mencionada parcela 9 del polígono 19 (...)

Primero. En la resolución objeto de recurso se establece:

1.º) Que con anterioridad a la presentación de la referida instancia privada, en concreto por la inscripción 9.ª de la finca número 1.325 S.S. Reyes que fue practicada con fecha 20 de diciembre de 2.021, consta ya inscrita la base catastral descriptiva y gráfica aportada por su titular, la entidad "Desert City, S.L." para su incorporación al Folio Real de dicha finca habiendo quedado la misma por razón de la inscripción practicada correspondiente a dicha base gráfica de la parcela 10 del Polígono 19 coordinada con Catastro a dicha fecha, lo que se indica en Certificación Catastral descriptiva y gráfica de dicha finca obtenida con fecha de hoy según consulta practicada a la Oficina Virtual del Catastro a los efectos de la presente calificación, habiéndose rectificado también en la indicada fecha y a tenor de la inscripción de su certificación catastral descriptiva y gráfica, la descripción literaria de la misma, la cual y de conformidad con lo indicado en la citada certificación catastral aportada y según resulta igualmente de su citada inscripción se describió indicando que dicha finca linda al Sur con la finca de referencia catastral 28134A 019000120000XX Polígono 19 Parcela 12 (...)

2.º) Consta igualmente, que la citada finca registral 1.325 S.S. Reyes, (que según se ha dicho linda, según Registro, actualmente con la finca de referencia catastral 28134A019000120000XX Polígono 19 Parcela 12 [...]), se encuentra gravada, como predio sirviente, con un derecho real de servidumbre en favor de la finca registral número 25.321 S.S. Reyes, que constituye predio dominante de la misma, siendo el objeto y contenido de dicho derecho real del siguiente tenor literal "Servidumbre de paso para personas y vehículos consistente en una franja de terreno de seis metros de ancho que corre a lo largo de los predios sirvientes hasta llegar al predio dominante y que arranca de la Carretera (...), ello según resulta del contenido tabular de la inscripción 4.º de servidumbre de dicha finca, practicada con fecha 21 de marzo de 1.988.

3.º) Que mediante la incorporación al folio real de la finca registral 555 S.S. Reyes de la certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela 88 del Polígono 19, según se solicita en la instancia calificada, y de conformidad con lo que de dicha certificación catastral resulta, se modifica necesariamente el lindero Sur de la finca registral número 1.325 S.S. Reyes, toda vez que si bien según consta actualmente según Registro, dicha finca, linda al Sur con la parcela 12 del Polígono 19, de accederse a la incorporación al folio real de la finca 555 S.S. Reyes de la base gráfica catastral de la parcela 88 del Polígono 19, la finca registral número 1.325 S.S. Reyes pasaría a lindar con la citada parcela catastral y finca registral, cuya finca se encuentra gravada con una servidumbre de paso para personas y vehículos por su inscripción 6.ª, cuya naturaleza, objeto y contenido es idéntico al de la propia servidumbre de paso que ya consta inscrita en la finca número 1.325 S.S. Reyes.

4.º) Analizados los datos del plano de situación de la parcela 88 del Polígono 19 que consta incorporado a la certificación descriptiva y gráfica catastral de la misma cuya incorporación se pretende en la finca registral número 555 S.S. Reyes, de la configuración gráfica de dicha parcela catastral se observa que tiene un ancho que presenta analogía con el ancho que también tiene la franja de terreno que se encuentra ya gravada con la servidumbre de paso registrada por la inscripción 4.º de la finca 1.325 S.S. Reyes.

5.º) Así mismo, la incorporación al folio real de la finca registral número 70.271 S.S. Reyes de la certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela 86 del Polígono 19 que también se solicita en la instancia privada que se califica, motiva el complemento a la descripción literaria con la que dicha finca consta inmatriculada por su inscripción 1.ª, y supone la reducción de la cabida inscrita para la misma de 11.404 m² con los que consta inmatriculada, a la superficie de 10.317 m² que actualmente constan en la certificación catastral descriptiva y gráfica aportada para la misma obtenida con fecha 1 de abril última en la que se hace constar que existen alteraciones catastrales posteriores a la fecha de coordinación de dicha finca que afectan a la geometría de la misma, por lo que a efectos de complementar la descripción literaria de la finca número 70.271 S.S. Reyes en los términos indicados, es precisa la incorporación al folio registral de la finca número 555 S.S. Reyes de la certificación catastral descriptiva y gráfica aportada para dicha finca, que según resulta del plano de ubicación de la misma, y también del análisis de afectación espacial practicada con la aplicación informática suministrada por el Colegio de Registradores, de las respectivas certificaciones catastrales descriptivas y gráficas de las parcelas 86 y 88 del Polígono 19, presentan una intersección entre ambas, invadiendo en concreto. la representación gráfica catastral de la parcela 88 del Polígono 19. la representación gráfica catastral de la parcela 86 del citado Polígono con la que fue inmatriculada la finca número 70.271 S.S. Reyes, ello por el lindero Norte de la finca inmatriculada, a la que así mismo rectifica en su descripción, por lo que la rectificación de la inscripción P de inmatriculación de la finca número 70.271 S.S. Reyes que también se solicita, trae por tanto causa y exige la incorporación al folio real de la finca número 555 de la representación catastral descriptiva y gráfica aportada para la misma según se ha dicho constituida por una franja de terreno continua que colinda al Este con la actual Autovía (...) y lindando por el Oeste, con la parcela 87 del Polígono 19, intersecciona con la parcela 86 del Polígono 19 y por tanto a la finca número 70.271 S.S. Reyes a la que invade por su lindero Norte y a la que reduce en su cabida. según se ha dicho.

A modo de resumen, la resolución concluye que las incorporaciones de certificaciones catastrales solicitadas afectan directamente a la configuración registral de varias FFRR (números 555, 1.325 y 70.271 de San Sebastián de los Reyes), por lo que deben ordenarse y practicarse de forma coherente y coordinada. En concreto, se determina:

1.º Que procede incorporar la certificación catastral de la parcela 88 del polígono 19 al folio real de la finca registral número 555, definiendo su franja de terreno y sus

linderos, que limitan al Este con la Autovía (...) y al Oeste con la parcela 87 y que como consecuencia de lo anterior, debe rectificarse únicamente la descripción del lindero sur de la FR 1.325, ya que su lindero Sur pasa a colindar con la citada parcela 88, manteniendo la servidumbre de paso de 6 metros que ya figura inscrita y sin alterar superficies ni la inscripción georreferencia de la citada FR 1.325.

2.º Asimismo, debe rectificarse la FR 70.271, ajustando su lindero Norte y reduciendo su cabida a 10.317 m², debido a la intersección gráfica con la parcela 88, que ocasiona una invasión parcial de su representación catastral, recordemos propiedad también de este recurrente.

3.º Estas actuaciones garantizan la coherencia entre Registro y Catastro, preservan la exactitud de los linderos y superficies, y aseguran la subsistencia y claridad de las servidumbres ya inscritas.

4.º Según la resolución objeto de recurso, la FR 1.325 de S.S. Reyes ya tiene incorporada desde el 20 de diciembre de 2021 (inscripción 9.ª) su base catastral descriptiva y gráfica, correspondiente a la parcela 10 del polígono 19, debidamente coordinada con el Catastro y en virtud de dicha coordinación, se rectificó su descripción literaria, que quedó establecida como colindante al Sur con la parcela 12 del polígono 19 (...), siendo el lindero sur previamente a esta inscripción "finca herederos del señor M."

5.º Dicha FR 1.325 aparece gravada con una servidumbre de paso para personas y vehículos, de seis metros de ancho, a favor de la FR 25.321, que actúa como predio dominante.

6.º Esta servidumbre, constituida por inscripción 4.ª de 21 de marzo de 1988, discurre desde la Carretera (...) hasta el predio dominante, a través del terreno del predio sirviente.

7.º La incorporación de la certificación catastral de la Parcela 88 del Polígono 19 a la FR 555, tal como se solicita, altera el lindero Sur de la FR 1.325, de modo que, si se aprueba la incorporación, la FR 1.325 dejaría de lindar con la Parcela 12 y pasaría a lindar con la Parcela 88, finca que, además, también está gravada con una servidumbre de paso idéntica en naturaleza y contenido a la ya inscrita en la FR 1.325.

8.º En la resolución se establece que de la configuración gráfica de la Parcela 88 se aprecia que su ancho coincide aproximadamente con el de la franja de terreno afectada por la servidumbre ya inscrita en la FR 1.325, lo que evidencia una continuidad física entre ambas representaciones y explica la coexistencia de servidumbres de paso de idéntico contenido.

9.º Por otra parte, la incorporación de la certificación catastral de la Parcela 86 del Polígono 19 a la FR 70.271, también solicitada, implica complementar su descripción literaria y reducir su superficie de 11.404 m² (según Registro) a 10.317 m² (según Catastro). Esta reducción se debe a alteraciones catastrales posteriores a la coordinación original, que modificaron la geometría de la finca. El plano de ubicación y el análisis espacial practicado mediante la herramienta del Colegio de Registradores muestran que las Parcelas 86 y 88 del Polígono 19 se intersecan, de modo que la representación catastral de la 88 invade la 86 por el lindero Norte. Esta superposición rectifica la descripción de la finca 70.271, que resulta invadida parcialmente y cuya cabida debe ajustarse en consecuencia.

10.º Por tanto, la rectificación de la FR 70.271 exige y depende de la previa incorporación de la base gráfica de la FR 555 (Parcela 88), para que el conjunto de fincas afectadas (555, 1.325 y 70.271) quede coordinado y congruente tanto desde el punto de vista catastral como registral, reflejando de forma exacta la realidad física y jurídica del terreno.

En suma, la resolución razona que las incorporaciones catastrales solicitadas no pueden tratarse de manera aislada, ya que están interrelacionadas: (i) modifican linderos (en especial el Sur de la finca 1.325), (ii) inciden en servicios y servidumbres preexistentes, (iii) y producen ajustes de superficie y geometría (notablemente en la finca 70.271).

Alegaciones de impugnación a la calificación.

De conformidad con el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el presente recurso se circunscribe estrictamente a los extremos que han sido objeto de calificación registral y a la motivación que la sustenta, sin introducir hechos, documentos ni cuestiones ajenas al asiento solicitado. En tal marco, las cuestiones que se combaten -todas ellas directa e inmediatamente conectadas con la calificación impugnada- son, de forma breve y ordenada, las siguientes:

1.^a Preexistencia y tracto histórico de la FR 555 plenamente acreditados. La correspondencia FR 555 ⇔ Parcela Catastral 88 se apoya en cartografía histórica, títulos y certificaciones, descartando cualquier solapamiento con la FR 1.325.

2.^a Improcedencia de confundir la franja gravada por servidumbre en la FR 1.325 con la propia FR 555. La servidumbre es un gravamen que no desmembra ni transfiere dominio ni genera finca autónoma; no cabe asimilación de la franja gravada a una finca distinta.

3.^a Error en la aplicación del artículo 199 LH. Las “dudas” expresadas carecen de fundamento técnico y cartográfico objetivo y no justifican la denegación/suspensión de la incorporación de la base gráfica.

4.^a Intersección 86/88: ajuste geométrico y no invasión. La aparente intersección deriva del expediente catastral 19333089.97/24 y supone un ajuste que explica la cabida real de la FR 70.271, sin afectación ilegítima a terceros ya que ambas parcelas catastrales y registrales son titularidad del aquí recurrente.

5.^a Seguridad jurídica y prevalencia de la realidad física. La coordinación Registro–Catastro y la base gráfica georreferenciada (arts. 9 y 10 LH) garantizan linderos y superficies, y deben prevalecer frente a descripciones literarias no actualizadas.

En atención a lo expuesto, y una vez delimitado el objeto del recurso conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, procede desarrollar a continuación las alegaciones de fondo que sustentan la impugnación de la calificación registral.

Estas alegaciones se articulan en torno a los aspectos técnicos y jurídicos directamente relacionados con los motivos de denegación, y tienen por finalidad demostrar que la incorporación de las representaciones gráficas catastrales de las FFRR 555 y 70.271 resulta plenamente procedente conforme a Derecho, al reflejar fielmente la realidad física, histórica y jurídica de las fincas, sin menoscabo de derechos de terceros, ni alteración indebida de la configuración registral existente:

Primera. Preexistencia y tracto histórico de la FR 555 plenamente acreditados
De la documentación catastral y registral aportada resulta:

(i) En 1908, la FR 555 aparece como parcela 10 del polígono 21 (posteriormente polígono 19), con titularidad de S. A. M., superficie 3.424 m² y linderos coincidentes entre los inscritos históricamente en el Registro de la Propiedad y el catastro observándose un tracto continuo y coincidente con los actuales y teniendo desde la primera inscripción de la FR555 como lindero este la carretera de Francia actual Autovía (...)

(ii) En 1953, la misma parcela se mantiene a nombre de T. M. S., coincidente con el titular registral de la FR 555 en 1949.

(iii) En 1977, se segrega una porción (1.617,30 m²), quedando la actual superficie de 1.806,70 m².

(iv) En 2022, se actualiza la titularidad a favor del recurrente (A. S. O.).

(v) La continuidad temporal y espacial es incuestionable.

El tracto sucesivo entre catastro histórico y FR 555 demuestra que la finca ha mantenido su identidad y ubicación desde hace más de un siglo, sin solaparse con la finca 1.325, cuya inscripción es muy posterior y la cual fue ya coordinada con el catastro inscribiendo su base grafica el 20 de diciembre de 2021.

(vi) De ello resulta que la representación gráfica de la parcela 88 no invade terreno alguno de la finca 1.325, sino que refleja la realidad histórica consolidada y acreditada por títulos y cartografía oficial.

Segunda. Imprudencia de confundir la franja objeto de servidumbre inscrita en la finca 1.325 con la finca registral 555

El núcleo del razonamiento de la resolución recurrida radica en la supuesta identidad entre la franja de terreno gravada con la servidumbre de paso inscrita en la FR 1.325 y la representación gráfica de la FR 555 (parcela catastral 88 del polígono 19).

Por tanto, la resolución impugnada incurre en la errónea identificación entre la franja de terreno gravada con la servidumbre de paso inscrita en la FR 1.325 y la representación gráfica de la FR 555, correspondiente actualmente a la Parcela Catastral 88.

Esta confusión parte del presupuesto de que el trazado de la servidumbre implica una autonomía física y jurídica sobre esa franja, hasta el punto de asimilarla a una finca registral independiente, cuando, en realidad, bajo la óptica del Derecho civil y del sistema hipotecario español, tal asimilación carece de fundamento.

La servidumbre, conforme a la doctrina consolidada y al tenor literal del artículo 530 del Código Civil, constituye un gravamen impuesto sobre un inmueble en beneficio de otro perteneciente a distinto dueño. Su esencia no es la creación de nuevas fincas autónomas, ni la mutación del dominio sobre la parte gravada, sino la imposición de una carga real que limita el disfrute y uso del predio sirviente, manteniendo este siempre la titularidad dominical. La constitución, existencia o extinción de la servidumbre no entraña división o segregación registral de la porción afectada salvo que se cumplan íntegramente los requisitos materiales y administrativos exigidos por la legislación sectorial y la normativa hipotecaria.

La configuración física de la franja sobre la que discurre la FR 555, gravada en su día a favor del predio dominante mediante servidumbre, no implica que dicha franja adquiera autonomía registral ni propiedad distinta de la finca matriz.

Por el contrario, la FR 555 figura inscrita desde hace décadas con sus propios linderos y superficie perfectamente delimitados e identificados en toda la documentación catastral, registral y cartográfica histórica, consolidándose su consideración como unidad jurídica y física bajo folio propio. La creación de la Parcela Catastral 88 responde únicamente a la necesidad de adaptar el Catastro a la realidad previamente existente tanto desde el punto de vista registral como material.

De acuerdo con el artículo 9 de la Ley Hipotecaria y la reforma introducida por la Ley 13/2015, la identificación gráfica georreferenciada de la finca, asentada sobre datos catastrales contrastados y coordinados con el Registro de la Propiedad, tiene como efecto principal dotar de certeza y publicidad la titularidad, los linderos y la extensión de la finca, en beneficio del tráfico jurídico y la seguridad del derecho de propiedad. Solo pueden acceder al Registro como fincas independientes aquellas porciones de terreno que reúnan las condiciones de individualidad, autonomía física y jurídica requeridas legalmente, quedando excluida la incorporación de meras franjas gravadas por servidumbre, salvo que por su naturaleza y trámite específico sean objeto de segregación, agrupación o inmatriculación conforme al procedimiento legalmente establecido.

La suficiencia y exactitud de la representación gráfica catastral goza, así, de una presunción de certeza en virtud de lo previsto en el artículo 3 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, que solo puede ceder ante prueba concluyente en contra. La carga de la prueba sobre una supuesta duplicidad dominical de la franja corresponde en exclusiva a quien la alega y no puede basarse únicamente en la configuración catastral ni en la existencia de una servidumbre, sino en una justificación técnica, documental y jurídico-formal que no se da en el presente caso.

El tracto histórico de la FR 555, fortalecido con certificaciones registrales, títulos de propiedad y documentación cartográfica, pone de manifiesto la continuidad en la

titularidad y su delimitación física, sin que la regularización gráfica reciente suponga alteración del régimen preexistente. El camino, como elemento material de paso, existe sobre una porción integrada en la FR 555, y su gravamen no determina ni nueva titularidad ni una transformación del objeto registral, sino una mera limitación parcial de su uso a través de la servidumbre constituida.

Negar la inscripción y coordinación gráfica de la FR 555 atendiendo exclusivamente a la existencia de una servidumbre sobre la finca colindante 1.325 implicaría desconocer el principio de especialidad registral, desvirtuar la propia naturaleza del derecho real de servidumbre y vulnerar la seguridad jurídica, elemento nuclear del tráfico inmobiliario.

El sistema hipotecario español, tal y como ha reiterado la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y la jurisprudencia menor, protege la titularidad consolidada y no admite interpretaciones extensivas ni automáticas que desnaturalicen el derecho de propiedad en base a simples cargas o limitaciones reales.

La existencia de la servidumbre de paso no provoca, ni puede provocar, la duplicidad en la titulación dominical ni la creación de una finca separada. La servidumbre es una limitación, pero no implica en ningún caso el nacimiento de un nuevo dominio, ni la desmembración de la finca sirviente salvo que quienes ostenten la titularidad lo acuerden expresa y formalmente conforme a Derecho. Así resulta de resoluciones reiteradas de la Dirección General y lo corrobora la jurisprudencia civil, que destaca la imposibilidad de que la mera existencia de un derecho de paso invalide la coherencia cartográfica, registral e histórica de la finca previa.

Por otra parte, la doctrina de la DGSJFP ha establecido reiteradamente que la existencia de servidumbres, incluso si tienen reflejo material en la parcela o son claramente identificables sobre el terreno, no constituye justificación suficiente para restringir o impedir la inscripción de la representación gráfica de la finca ni para confundir la individualidad jurídica ni la titularidad entre predios sirviente y dominante. La especialidad de la finca como objeto básico del Registro requiere la máxima precisión técnica y jurídica y solo admite la creación, modificación o extinción de folios independientes cuando concurren los correspondientes títulos y procedimientos, nunca por la sola existencia de una servidumbre o su reflejo físico.

Cualquier alteración de los límites, de la titularidad o de la descripción de la finca requiere prueba objetiva y técnica. El sistema actual de bases gráficas tiene como principal función evitar eventuales dobles inmatriculaciones, protegiendo el tracto registral histórico y asegurando la correspondencia entre la realidad material, la representación catastral y el historial dominical. Solo la concurrencia de circunstancias objetivas debidamente acreditadas puede motivar la adopción de medidas excepcionales respecto de la descripción o titularidad de las fincas.

Además, el artículo 9 de la Ley Hipotecaria establece que la descripción registral de una finca debe comprender su identificación, linderos y la posible existencia de cargas o servidumbres, pero no que la franja gravada con una servidumbre pueda tener acceso independiente como finca autónoma si no se cumplen todos los requisitos legales que exige tal cualidad.

Debe también recordarse la consolidada doctrina jurisprudencial que impide la existencia de servidumbre sobre cosa propia. La servidumbre requiere necesariamente que predio dominante y sirviente pertenezcan a titulares distintos, y queda extinguida si ambas fincas se reúnen bajo un mismo titular. No cabe, pues, emplear la vía de la servidumbre para obtener efectos dominicales o para operaciones de segregación encubierta.

Por todo ello, debe concluirse que la aparente coincidencia física entre la franja objeto de la servidumbre y la configuración de la parcela catastral responde a la propia configuración material del terreno y al ajuste documental para reflejar la realidad jurídica, y no a duplicidad de propiedad ni a adquisición por parte del titular dominical de la finca colindante. La naturaleza real y limitativa de la servidumbre no supone la creación de un nuevo derecho de propiedad ni la pérdida de la titularidad sobre la parte gravada por el

titular inicial, debiéndose mantener la integridad, autonomía y coordinación de la finca 555 como unidad registral y física.

En definitiva, la interpretación correcta, conforme al Derecho civil, hipotecario y sectorial, exige respetar la separación conceptual entre servidumbre -como límite o gravamen restrictivo- y dominio, impidiendo la confusión de ambos y garantizando la adecuada protección registral y catastral del derecho de propiedad y de las situaciones jurídicas consolidadas.

Por tanto, el planteamiento recogido en la resolución objeto de este recurso, no es jurídicamente sostenible, dicho con el debido respeto y a modo de conclusión, por las siguientes razones:

La servidumbre inscrita en la finca 1.325 fue constituida en el año 1988 (Inscripción 4.^a), “para personas y vehículos, con una anchura de seis metros, que discurre por los predios sirvientes hasta llegar al predio dominante (FR 25.321) arrancando de la Carretera (...)”.

Es decir, la servidumbre recae sobre una franja concreta dentro de la finca 1.325, sin que dicha franja tenga identidad registral autónoma ni se configure como finca independiente.

Por el contrario, la finca registral 555 existe registralmente desde 1938, con una descripción y linderos propios, superficie de 1.806,70 m² y una servidumbre de idéntico contenido y antigüedad, lo que demuestra que se trata de una servidumbre histórica preexistente, cuya traza y contenido son distintos de la servidumbre que grava la finca 1.325.

En otras palabras: la franja sobre la que discurre la servidumbre de paso no es propiedad de Desert City S.L., sino parte integrante de la finca 555, conforme a la cadena de titularidad y delimitación histórica que arranca de 1908 (catastro histórico), se mantiene en 1953 y se confirma en la ortofoto de 1946 y con la delimitación de la parcela catastral 88 del polígono 19 de San Sebastián de los reyes titularidad del recurrente.

Por tanto, la coincidencia aparente entre la franja de paso y la parcela catastral 88 es consecuencia de la propia configuración física del terreno y no de una duplicidad de propiedad.

Lo que en Catastro aparece como una “parcela independiente” (88) responde a una regularización gráfica reciente (expediente 19333089.97/24), aprobada precisamente para ajustar el catastro a la realidad registral y física de las fincas históricas.

La presunción de exactitud del Catastro (art. 3 del RD Legislativo 1/2004), unida al estudio técnico histórico-documental aportado (cartografía de 1908, 1953, ortofotos 1946 y 1985–88, títulos sucesivos y certificaciones), acredita sin género de duda que la FR 555 es legítimamente la parcela 88 del polígono 19 de San Sebastián de los Reyes, y que la servidumbre sobre dicha franja no convierte la FR 555 en propiedad de la FR 1325.

En consecuencia, la resolución confunde el objeto del derecho real de servidumbre (limitación parcial de uso) con la titularidad dominical sobre la franja de terreno, lo que carece de sustento jurídico (art. 530 y ss. del Código Civil; art. 9 LH).

Tercera. La resolución incurre en un error de interpretación del artículo 199 LH

El artículo 199 LH dispone que la incorporación de la representación gráfica sólo podrá denegarse “cuando se aprecie duda fundada sobre la correspondencia de la finca”, y que tales dudas deberán estar motivadas y basadas en criterios objetivos.

En el presente caso:

1.º La resolución no aporta prueba técnica ni cartográfica de solape o invasión efectiva, sino que se basa en una mera analogía entre el ancho de la franja de la parcela 88 y el de la servidumbre inscrita en la FR 1.325.

2.º Las “dudas” del Registro no son fundadas, sino subjetivas e hipotéticas, careciendo de soporte geométrico acreditado.

3.º Además, la doctrina de la Dirección General (vid. RR. DGSJFP de 6-9-2016, 12-6-2018, 24-9-2020, 17-11-2021) establece que la mera coincidencia parcial o la existencia de servidumbres no impide la coordinación, siempre que la correspondencia geométrica esté debidamente justificada.

4.º Por tanto, el Sr. Registrador debió aplicar el principio de congruencia y proporcionalidad, admitiendo la incorporación gráfica, máxime cuando el Catastro ha validado recientemente las parcelas 86 y 88 (expediente catastral 19333089.97/24) incluyendo sus procesos de comunicación a colindantes afectados y éstas se encuentran georreferenciadas oficialmente sin solapamientos con otras parcelas.

Cuarta. La intersección entre las parcelas 86 y 88 no constituye invasión sino ajuste derivado del expediente catastral 19333089.97/24

El Registro aprecia una “intersección” entre las parcelas 86 (FR 70.271) y 88 (FR 555), pero dicha intersección no implica invasión registral, sino un ajuste geométrico que ya fue aprobado por la Dirección General del Catastro mediante el citado expediente.

En dicho expediente se rectificaron los vértices catastrales de la parcela 86, segregando físicamente la franja correspondiente a la 88, con lo cual la situación actual responde a la realidad física existente desde hace décadas.

Por tanto, la reducción de cabida de la finca 70.271 (de 11.404 m² a 10.317 m²) no es un efecto indeseado de la coordinación, sino el reflejo de la superficie real y actual, que debe prevalecer en aplicación del art. 9.b) LH.

Quinta. Principio de seguridad jurídica y prevalencia de la realidad física sobre la descripción literaria

La plena eficacia del principio de seguridad jurídica en el ámbito registral exige necesariamente que la realidad física, objetiva y material de las fincas tenga prevalencia sobre las descripciones meramente literarias, cuyo carácter tradicional ha mostrado ser insuficiente para garantizar la certeza sobre la localización, extensión y linderos de los inmuebles.

La razón de ser del procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria es la búsqueda de concordancia entre el contenido registral y la verdadera realidad extrarregistral, permitiendo así que el folio real refleje, con respaldo público y certidumbre jurídica, la situación física de los bienes inmuebles.

La Ley 13/2015, de reforma de la Ley Hipotecaria y del Catastro, consagra esa finalidad, dotando a la representación gráfica georreferenciada y a la coordinación Registro– Catastro de un papel esencial en la protección del tráfico jurídico inmobiliario, al dotar a la inscripción de la base gráfica de plenos efectos materiales y jurídicos. Esta coordinación se traduce en una presunción de exactitud a favor de la representación gráfica catastral inscrita, que únicamente puede ser desvirtuada mediante prueba objetiva en contrario, quedando fuera de toda duda los principios registrales de especialidad, tracto y legitimación, consagrados en los artículos 1, 9, 38 y 40 de la Ley Hipotecaria.

La negativa a incorporar la base gráfica representativa de la realidad física, verificada por el Catastro y corroborada por títulos, ortofotografías históricas y certificaciones técnicas, supondría perpetuar una discordancia entre el Registro y la realidad material de las fincas, lesiva para los principios fundamentales de publicidad y seguridad del tráfico jurídico. El propio sistema hipotecario está orientado a que el Registro despliegue sus efectos, no sólo sobre la titularidad formal o la descripción literaria heredada, sino sobre la realidad material de las fincas, garantizando a terceros la correspondencia efectiva entre lo inscrito y lo que existe en la realidad física del terreno. En este sentido, la presunción registral y la publicidad formal sólo protegen a quienes han confiado de buena fe en la exactitud del folio real siempre que éste se encuentre coordinado con la realidad material que se pretende inscribir, como impone la regulación vigente en materia de representación gráfica y coordinación catastral.

En consecuencia, con lo anteriormente expuesto, negar la inscripción por supuestas interferencias o discrepancias no fundamentadas debidamente, sin motivación técnica objetiva o pruebas reales de invasión de derechos de terceros, contraviene no sólo el principio de economía procedimental sino la propia razón de ser de la Ley 13/2015, cuyo objetivo es la plena adecuación y coordinación entre los datos registrados y la situación de hecho.

De este modo, la resolución que pospone o suspende la coordinación a expensas de presuntas interferencias sin fundamento suficiente, además de quebrantar la finalidad de la reforma legal y la confianza en la función del Registro como garante del tráfico jurídico, introduce inseguridad y dificulta el normal desenvolvimiento de operaciones inmobiliarias y derechos reales sobre los inmuebles afectados. La coordinación entre Registro y Catastro, basada en la inscripción de la representación gráfica georreferenciada, constituye la respuesta institucional destinada a eliminar las incertidumbres y litigios sobre linderos y superficies, dotando de efectividad real al principio de legalidad y asegurando que el folio registral coincida con la realidad física de la finca.

Toda solución que suponga el mantenimiento de una simple descripción literaria, desvinculada de la realidad física objetiva e histórica del inmueble, resulta hoy incompatible con la modernización impulsada por el legislador hipotecario. La plena coordinación gráfica y la prevalencia de la representación catastral, ajustada mediante los procedimientos de subsanación y alegaciones legalmente previstos, es el único camino acorde con los principios de seguridad jurídica, tracto sucesivo y especialidad registral, reforzados en la doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y en la práctica jurisprudencial.

Por ello, la incorporación de la base gráfica acreditada y ajustada a la realidad consolidada no sólo es legalmente exigible, sino que constituye presupuesto imprescindible para la eficacia de los principios registrales, la protección de la propiedad inscrita y la estabilidad del tráfico inmobiliario, evitando desplazamientos conceptuales del contenido del Registro ajenos a la base gráfica y a la realidad material del inmueble en cuestión.

Sexta. Petición subsidiaria

En el supuesto de que persistiesen dudas, el Sr. Registrador debió iniciar expediente de deslinde registral (art. 200 LH) o requerir informe técnico complementario, en lugar de denegar la incorporación de plano.

La denegación total sin trámite adicional vulnera el principio de proporcionalidad y tutela efectiva (art. 24 CE).

En virtud de lo anteriormente expuesto, suplico:

Que, teniendo por presentado este escrito, se sirva admitirlo y, en su virtud:

- a) Se revoque la resolución impugnada.
- b) Se declare procedente la incorporación al folio real de la FR n.º 555 de la certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela 88 del polígono 19 (Ref. Catastral 28134A019000880000XA).
- c) Y se apruebe igualmente la actualización de la descripción literaria y base gráfica de la finca registral n.º 70.271, correspondiente a la parcela 86 del polígono 19 (Ref. Catastral 28134A019000860000XH), por ser dichas incorporaciones plenamente congruentes con la realidad física, con el tracto sucesivo histórico de ambas fincas y con la cartografía oficial del Catastro.»

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe el día 20 de noviembre de 2025 ratificando su nota de calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 18 y 199 de la Ley Hipotecaria; 3, 14, 16 y 18 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de marzo de 2012 y 19 de julio de 2016, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 5 y 13 de octubre de 2021, 8 de junio y 6 de septiembre de 2022, 28 de febrero, 27 de septiembre, 2 y 29 de noviembre y 5 y 15 de diciembre de 2023, 21 y 22 de marzo, 25 de abril, 29 de julio, 25 de septiembre y 3, 10 y 16 de octubre de 2024 y 30 de enero, 24 y 25 de marzo, 12 de junio, 28 de julio y 9 de septiembre de 2025.

1. En el presente caso, el recurrente solicita la inscripción de la georreferenciación de origen catastral de la finca registral 555 del término de San Sebastián de los Reyes, manifestando su titular registral que la realidad física de la finca coincide con la de la parcela catastral con referencia 28134A01900088000XA, y la rectificación de la descripción de la finca, para adaptarla a la realidad física de la finca, con inscripción de su georreferenciación de origen catastral de la finca registral 70.271 del término de San Sebastián de los Reyes, manifestando que se corresponde con la identidad de la parcela catastral con referencia 28134A01900086000XH.

2. El registrador, en vista de la solicitud, tramita el expediente del artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria, durante el cual se presentan alegaciones por parte de los titulares registrales de la finca registral 1.325 del término de San Sebastián de los Reyes, colindante por el norte con la finca registral 555 citada, que se corresponde con la parcela catastral con referencia 28134A01900010000XR, mediante escrito de 17 de septiembre de 2025. El colindante notificado alega que la georreferenciación aportada no respeta la delimitación de su finca registral, pues se apropia de un camino que le pertenece y que es una servidumbre de paso para personas y vehículos, consistente en una franja de terreno de 6 metros de ancho que corre a lo largo de los predios sirvientes hasta llegar al predio dominante y que arranca de una carretera, la cual figura como carga en la finca registral 1.325, inscripción 4.^a, de fecha 21 de marzo de 1988, en favor de la finca registral 25.321 del término de San Sebastián de los Reyes. El registrador estima las alegaciones, pues la inscripción de la georreferenciación de la finca 555 implicaría una alteración de los linderos de la registral 1.325, al crearse una parcela independiente, que considera que es una servidumbre de paso que grava la finca 1.325, por lo que debe incluirse en su propiedad. Se da la circunstancia que la finca registral 1.325 tiene su georreferenciación inscrita, desde el 20 de noviembre de 2021, y no incluye dicho camino, ni sufre perjuicio, pues se respeta con las dos georreferenciaci3nes aportadas al expediente. Pero, indicándose en la descripción de la misma, que linda al sur con la parcela 12 del polígono 19, con referencia catastral 28134A19000120000XX, dicha colindancia no sería posible, de inscribirse la georreferenciación aportada al expediente, pues pasaría a ser la parcela 88 del polígono 19, que se pretende inscribir como georreferenciación de la finca 555.

3. El recurrente alega en su escrito de interposici3n del recurso que su finca registral 555 tambi3n se encuentra gravada con una servidumbre de paso para personas y veh3culos en favor de la finca registral 25.321, que se corresponde con la identidad de la parcela 87 del polígono 19, con referencia catastral: 28134A019000870000XW, colindante por el oeste con la finca registral 70.321, que tambi3n es objeto del expediente.

4. Antes de entrar en el fondo del asunto, deben hacerse una serie de precisiones formales. La primera es que procede reiterar la doctrina de este Centro Directivo, formulada en Resoluciones como las de 5 y 13 de octubre de 2021, 8 de junio y 6 de septiembre de 2022, 21 de marzo de 2024 y 30 de enero de 2025, por la cual si la representaci3n gr3fica georreferenciada no es inscribible por albergar el registrador dudas fundadas acerca de que con la misma se invada otra finca ya inscrita o el dominio

público, como en el presente caso, lo procedente es denegar, no suspender la inscripción.

5. La segunda se refiere al contenido del informe del registrador en defensa de su nota. Como declaró la Resolución de esta Dirección General de 13 de septiembre de 2005, al elevar el recurso a esta Dirección General, el registrador ha de acompañar el informe relativo a los trámites del expediente, como los relativos a la fecha de presentación del título, incidencias que hayan podido existir, fecha de la nota de calificación y el de la notificación al presentante, expresando la forma de la notificación, a fin de que la Dirección General compruebe la regularidad del expediente y de la actuación del registrador. En el presente caso, el registrador omite en el informe los aspectos procedimentales esenciales por los que ha atravesado el procedimiento registral en el que se ha emitido la nota de calificación recurrida, que deben relacionarse para la Dirección General pueda calificar la regularidad del expediente. Ahora bien, la falta de este informe no impide la continuación del recurso, conforme al párrafo octavo del artículo 327 de la Ley Hipotecaria.

6. Entrando en el fondo del asunto, procede determinar, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General en Resoluciones, como las de 29 de noviembre de 2023, 22 de marzo de 2024 o 12 de junio de 2025, si la calificación registral negativa recurrida es o no ajustada a Derecho. Ello nos ha de conectar con el análisis de los puntos de la doctrina reiterada de esta Dirección General, en Resoluciones como las de 5 y 15 de diciembre de 2023 o la de 28 de julio de 2025 que son: a) el registrador ha de calificar la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse: a que la representación gráfica aportada coincida en todo o en parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, o a que se invadan fincas colindantes inmatriculadas, o a que se encubra un negocio traslativo u operación de modificación hipotecaria; b) el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, las representaciones gráficas de que disponga; c) dado que con anterioridad a la Ley 13/2015, de 24 de junio, se permitía el acceso al Registro de fincas sin que se inscribiese su representación gráfica georreferenciada, la ubicación, localización y delimitación física de la finca se limitaba a una descripción meramente literaria, lo que puede conllevar una cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica ahora aportada con otras fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha ley; d) el registrador, a la vista de las alegaciones eventualmente presentadas, debe decidir motivadamente según su prudente criterio, sin que la sola formulación de oposición por alguno de los interesados tenga la virtualidad de convertir en contencioso el expediente o de impedir que continúe su tramitación, y e) el juicio de identidad de finca que en su caso formule el registrador habrá de ser motivado, y fundado en criterios objetivos y razonados.

7. Habiéndose formulado en el expediente alegación contraria a la inscripción y fundando en ella la calificación registral denegatoria hay que tener presente, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General en Resoluciones como la de 3 de septiembre de 2025 que la mera existencia de la alegación no es por sí suficiente para emitir una calificación negativa, pues dispone en su párrafo cuarto, segundo inciso, del artículo 199 de la Ley Hipotecaria: «sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción». Oponiéndose un titular registral, su oposición resulta mucho más cualificada y merecedora de mayor consideración, pero ello no significa necesariamente la denegación de la base gráfica aportada por el promotor del expediente, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 2 de noviembre de 2023. En todo caso, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 16 de octubre de 2024, la alegación debe ser analizada en su contenido y verosimilitud objetiva por el registrador, que ha de expresar su juicio acerca de cómo la inscripción de la representación gráfica afectaría al colindante que formula la oposición, para que su juicio no sea arbitrario o discrecional. No puede limitarse a objetar la existencia de la alegación contraria.

8. De ello deriva que lo esencial para entender correctamente denegada la inscripción es la adecuada motivación de las dudas del juicio registral de identidad de la finca en la calificación registral. El registrador ha de motivar fundadamente esas dudas, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General en diversas Resoluciones, como la de 25 de marzo de 2025 (vid., por todas). Y es que el juicio registral de identidad no puede ser arbitrario ni discrecional, sino motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, como declaró la Resolución de 24 de marzo de 2025. Y ello, tanto desde el punto de vista jurídico, indicando en qué forma se han infringido los preceptos legales, como exigió la Resolución de esta Dirección General de 3 de octubre de 2024, sin bastar una referencia genérica a los preceptos infringidos, como desde el punto de vista material, basándolo en razones objetivas, derivadas de la apreciación de la evolución del territorio en la aplicación homologada y del contenido del Registro.

Es decir, el registrador debe justificar porque ha estimado las alegaciones, determinando porque, con la documentación aportada por el alegante, está justificada la alegación, de modo que exista para el registrador un indicio de controversia, que solo puede resolverse judicialmente, como declaró la Resolución de 10 de octubre de 2024 (vid., por todas). Ese juicio completo, motivado y fundamentado es necesario para que el hipotético recurrente pueda conocer la argumentación registral en toda su extensión y preparar el correspondiente recurso, en su caso. De lo contrario, se corre el peligro de caer en una situación de indefensión, proscrita por el artículo 24 de la Constitución Española, abocándole a una solución judicial, por la mera existencia de la alegación.

9. En el presente caso, el registrador fundamenta la nota de calificación en la alegación del colindante, que invoca un solape parcial de la georreferenciación catastral aportada con su finca, al afirmar que la franja de terreno que se pretende inscribir como georreferenciación de la finca 555, objeto del expediente, es una servidumbre de paso, constituida sobre su finca 1.325, como predio sirviente, en favor de otra colindante por el oeste. No aporta informe técnico alguno y trata de fundamentar su alegación con el propio contenido del Registro, pues en el historial registral de su finca consta inscrita la servidumbre, linda al sur con una finca que no es aquella a la que se refiere la georreferenciación aportada al expediente y su finca está coordinada gráficamente con el Catastro.

10. Para tratar de resolver el supuesto de hecho planteado en el recurso, hemos de partir de la descripción de las fincas registrales 555 y 10.271 por un lado y la 1.325 por otro lado.

La finca 555 se describe registralmente como: «Rústica: Tierra en término municipal de San Sebastián de los Reyes, al sitio de (...), con una cabida, según el documento presentado, de treinta y cuatro áreas y veinticuatro centiáreas, y según la inscripción 5.^a, de mil ochocientos seis con setenta -1.806,70- metros cuadrados, ya que los restantes mil seiscientos diecisiete con treinta -1.617,30- metros cuadrados, fueron segregados y vendidos. Linda: al saliente, con la carretera (...); al Mediodía, con finca de Aterpe Alay SL; al Poniente, con tierra de herederos del señor M., hoy tierra de F. J. M.; y al Norte, con finca del Ministerio de Obra Pública y finca de doña C. G. G., hoy con la finca propiedad de Desert City SL. Es parte de la parcela 10 del polígono 19. Referencia catastral:28134A019000100000XR». De esta descripción resulta que los linderos registrales se ajustan a los linderos de la georreferenciación aportada, como correspondiente de la finca 555. De la descripción literal se deduce que la finca se ubica dentro de las parcelas 10 del polígono 19, como parte de la misma, cuya referencia catastral se ha inscrito para poder ubicarla, pero no es la propia de la finca, puesto que la misma no existe catastralmente. Ello determina que la descripción registral está revelando una inexactitud catastral.

No puede dudarse de la existencia jurídica de la finca registral 555 y que su ubicación se sitúa entre las parcelas 10 y 12 del polígono 19, como resulta del propio asiento, estando dicha realidad física amparada por el folio registral. Sin embargo, esta realidad registral indubitada, catastralmente es inexacta, puesto que la realidad física de la finca 555 se ubica dentro de la parcela 13 del polígono 19 (actual parcela 86) y en

parte dentro de la parcela 12 del polígono 19, cuyo titular no ha formulado alegación a la inscripción de la georreferenciación. Y esa es la inexactitud que procedió a subsanar, primero en el Catastro y luego en el Registro, el recurrente, siendo las dos fincas implicadas de su propiedad.

De la información aportada por el recurrente, resultan una serie de vicisitudes que explican la actuación del recurrente y la adecuación de la realidad física a la realidad registral. La inexactitud catastral, que deriva de la descripción registral de la finca 555 deriva de la unificación de las dos fincas registrales en una sola parcela catastral, propiedad de la familia M., que realiza el Catastro en la revisión catastral que se produjo entre los años 1985-1988, que integra parte de la realidad física de la finca 555 en la, entonces parcela 13 del polígono 19 (actual 86) y la otra parte se integra dentro de la parcela 12 del polígono 19, que es propiedad de «Aterple Alay, S.L.».

Por su parte, la otra finca de la que se solicita la rectificación de la descripción y la inscripción de su georreferenciación coherente, es decir, la finca registral 70.271 se describe como: «Rústica: tierra en término municipal de San Sebastián de los Reyes (Madrid), al sitio (...), con una superficie de parcela de once mil cuatrocientos cuatro metros cuadrados, que linda: al norte, con la parcela 9, referencia catastral 28134A019000090000XX; al sur, con la parcela 14-G, referencia catastral 28134A019000140000XJ; al este, con la parcela 12, referencia catastral 28134A019000120000XX, y al oeste, con la parcela 87, referencia catastral 28134A019000870000XW.—Sobre dicha parcela existen construidas varias edificaciones, todas ellas desarrolladas en una sola planta: una destinada a vivienda, con una superficie de ciento veinte metros cuadrados; otra a instalaciones deportivas, de setenta y tres metros cuadrados, y otra a almacén de nueve metros cuadrados.—Esta finca es la parcela 86 del polígono 19 del Catastro. Referencia Catastral: 28134A019000860000XH».

Esta descripción resulta de la segregación, efectuada en el año 1987, de la finca registral 70.271 de una porción de terreno que pasa a constituir la finca registral 25.321, en favor de la cual, como predio dominante, se constituye una servidumbre, siendo predios sirvientes la finca registral 555 y «otra finca», propiedad del vendedor de la finca segregada y describiéndose como servidumbre de paso para personas y vehículos, consistente en una franja de 6 metros de ancho, que corre a lo largo de dichos predios sirvientes, hasta llegar al predio dominante, que arranca de la carretera. Esta descripción literaria puede identificarse indubitadamente. Esta segregación no existe en el Catastro hasta el año 2020, donde se crean de la anterior parcela 13, las parcelas 86 y 87 del polígono 19, que se corresponden con las fincas 70.271 y 25.321, respectivamente.

En el año 2022, el recurrente adquiere las fincas 555 y 70.271, inscribiéndose la georreferenciación de origen catastral de la finca 70.271, con una superficie de 11.404 metros cuadrados. Sin embargo, el recurrente, consciente de la inexactitud catastral, inicia un procedimiento de subsanación de discrepancias, expediente 19333089.97/24, que culmina el 29 de mayo de 2024, modificando el catastro la parcela 86 del polígono 19 y conformando la parcela 88 del polígono 19 de San Sebastián de los Reyes, con una superficie de 1.732 metros cuadrados (frente a los 1.806, que tiene en el Registro, para adecuar la realidad física a la realidad registral, pues la parcela 88 se forma por una porción de terreno que discurre por el norte de la finca 70.271, hasta llegar a la carretera por el medio de las parcelas 10 (finca registral 1.325) y 12 del polígono 19, pasando a tener la parcela 86 una superficie de 10.317 metros cuadrados y la 88, con una superficie de 1.732 metros cuadrados, que se corresponde con la finca 555 según el recurrente. La misma discurre por el norte de las parcelas 86 y 12 del polígono 19 (con una superficie de 6.204 metros cuadrados) y en una porción por el sur de la parcela 10 del polígono 19 (con una superficie de 14.290 metros cuadrados). El lindero norte de la finca 70.271 se altera por la creación de la georreferenciación de la finca registral 555, que se detraería de la superficie de esta finca, ambas del mismo titular. Ello no debe ser circunstancia obstativa para su inscripción, pues en caso contrario, la finca registral 555 carecería de existencia física, cuando la tiene jurídica.

En el año 2025, el recurrente solicita la inscripción de esta nueva realidad física, que se corresponde con la realidad registral, Sin embargo, se produce la oposición del titular de la finca 1.325. Dicha finca, registralmente se describe como: «Rústica: Tierra en término municipal de San Sebastián de los Reyes, “Carretera (...)”, con una superficie de 14. 290 metros cuadrados. Linda: al Norte, con la de referencia catastral 28134A019000070000XR Polígono 19 Parcela 7 (...); Sur, con la de referencia catastral 28134A019000120000XX, Polígono 19 Parcela 12 (...); Este, con la de referencia catastral: 28134A019090030000XD Polígono 19 Parcela 9003 Autovía (...), del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, y al Oeste, con las de referencia catastral 28134A019000090000XX, Polígono 19 Parcela 9 (...) y 28134A019000070000XR, Polígono 19 Parcela 7 (...). Es la parcela 10 del polígono 19. Sobre la misma existe construido un vivero de especies xerófitas y usos asociados. Se compone de dos edificaciones “Edificio Sur” y “Edificio Norte o principal”, compuestas ambas edificaciones por naves para invernadero y comunicadas entre sí por una pasarela en la planta primera. Se compone de planta sótano, con una superficie construida de novecientos setenta y cinco metros con cincuenta y tres decímetros cuadrados -975,53 m²-, en dicha planta se encuentra los cuartos de instalaciones de la edificación y espacios libres. Planta Baja, perteneciente a “Edificio Sur”, con una superficie construida de cuatrocientos seis metros con ochenta y siete decímetros cuadrados -406,87 m²-. Planta Baja, perteneciente a “Edificio Norte o principal”, con una superficie construida de dos mil seiscientos veintiséis metros con veintinueve decímetros cuadrados -2.626,29 m²-. Total, superficie planta baja: con una superficie construida de tres mil treinta y tres metros con dieciséis decímetros cuadrados -3.033,16 m²-. Planta Primera, perteneciente a “Edificio Sur”, con una superficie construida de cuatrocientos cincuenta y dos metros con catorce decímetros cuadrados -452,14 m²-. Planta Primera, perteneciente a “Edificio Norte o principal”, con una superficie construida de mil cuatrocientos siete metros con noventa decímetros cuadrados -1.407,90 m²-. Planta Primera conexión Este: con una superficie construida de ciento noventa y cinco metros con setenta decímetros cuadrados -195,70 m²-. Total, superficie planta Primera: con una superficie construida de dos mil cincuenta y cinco metros con setenta y cuatro decímetros cuadrados -2.055,74 m²-. Planta Torreones, “Edificio Sur”, con una superficie construida de treinta y nueve metros con sesenta decímetros cuadrados -39,70 m²-. Planta Torreones, “Edificio Norte o principal”, con una superficie construida de ochenta y nueve metros con cincuenta y ocho decímetros cuadrados -89,58 m²-. Superficie construida total: seis mil ciento noventa y tres metros con setenta y un decímetros cuadrados -6.193,71 m²-. Superficie de Ocupación de lo edificado: cuatro mil noventa y tres metros con setenta y tres decímetros cuadrados -4.093,73 m²-. La superficie destinada a invernadero es de tres mil novecientos cuarenta y cinco con cero cinco metros cuadrados. Ambos edificios son completamente diáfanos, y se encuentran construidos aproximadamente en las esquinas norte y sur de la parcela, dejando todo el resto de la parcela, para el vivero jardín, lindando por todos sus lados con la parcela sobre la que se encuentra construida. El resto de la parcela no edificada se destina a espacios libres-jardines, zona de exposición de plantas “Xerófitas” y usos asociados, así como ornamentos de decoración, zona de aparcamiento. Las instalaciones cuentan con los servicios e instalaciones propias del fin al que está destinado. La finca de este número se forma por agrupación de las fincas registrales 1.001, 1.002 y 1.324 de San Sebastián de los Reyes. Si bien la actual inscripción es a lo que ha quedado reducida después de haber sufrido varias segregaciones».

En el apartado de cargas propias, aparece gravada con una «servidumbre de paso para personas y vehículos, según la inscripción 4.^a, practicada con fecha 21 de marzo de 1988, a favor de la finca registral 25.321, predio dominante, consistente en una franja de terreno de seis metros de ancho que corre a lo largo de los predios sirvientes hasta llegar al predio dominante y que arranca de la carretera (...) Así resulta de la escritura otorgada el día 11 de diciembre de 1987, ante la notaria doña Avelina Conde León, como sustituta de su compañero de Alcobendas, don Carlos María Bru Purón, con el

número 2.723 de su protocolo». Esta servidumbre es «la otra finca» a la que se alude en la inscripción 8.ª de servidumbre del historial registral de la finca 555, por lo que amabas servidumbres no pueden ser confundidas, desde el punto de vista jurídico. Aunque, ciertamente, pueden producirse dudas sobre su ubicación física, que no se encuentra determinada registralmente. Pero, no cabe duda de que la georreferenciación de la finca 1.325 no resulta perjudicada por la de la finca 555, puesto que la superficie de la primera, que está coordinada gráficamente con el Catastro, es de 14.290 metros cuadrados, coincidente con la registral, sin que la existencia de la servidumbre que no está físicamente identificada, puede obstar a la inscripción de la georreferenciación de la finca 555, puesto que puede discurrir por otra realidad física distinta.

11. Situados en el umbral del concepto de controversia, en el presente caso, debemos concluir que no hay una evidencia terminante de la misma, con la suficiente contundencia para convertir en contencioso el expediente. Ciertamente, uno de los objetivos del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria es la tutela de los eventuales derechos de titulares de fincas colindantes, que han de ser notificados. Así, la Resolución de esta Dirección General de 5 de marzo de 2012 declaró: «la participación de los titulares de los predios colindantes a la finca cuya cabida se rectifica reviste especial importancia por cuanto son los más interesados en velar que el exceso de superficie de la finca concernida no se haga a costa, o en perjuicio, de los fundos limítrofes. Por eso constituye un requisito capital que se les brinde de un modo efectivo esa posibilidad de intervenir en el expediente. En caso contrario se podría producir un supuesto de indefensión». Por ello, la Resolución de 19 de julio de 2016 declaró que el objeto de la intervención de los titulares colindantes en los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física es evitar que puedan lesionarse sus derechos y, en todo caso, que se produzcan situaciones de indefensión, previniendo que puedan tener acceso al registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial.

12. Pero, en el presente caso, no hay controversia sobre la delimitación del trazado del lindero, que permanece inalterado, sino en la identidad de la finca que se sitúa como colindante. Esa variación no resulta de ningún acto de modificación de entidad hipotecaria, sino de un intento de rectificar una inexactitud catastral, para adaptar la misma al contenido del Registro. La oposición deriva de la alteración del lindero, puesto que el alegante entiende que ello supone excluir una porción de terreno que, sin embargo, no está incluida en la georreferenciación inscrita de su finca, que no sufre perjuicio por la inscripción de la georreferenciación de la finca 555. Pero, la cuestión esencial para resolver el recurso es que el alegante solicitó en 2021 la inscripción de la georreferenciación de su finca, la cual no resulta perjudicada por la inscripción de la georreferenciación de la finca 555, puesto que la servidumbre a la que se alude debe integrarse dentro de la superficie de esa georreferenciación, habiendo desaparecido, seguramente el signo aparente de servidumbre por la actuación constructiva llevada a cabo por el alegante.

13. La documentación aportada por quien se opone a la inscripción sólo tiene por objeto justificar su alegación para que el registrador califique si, a su juicio, hay o no controversia; la cual, caso de haberla, solo puede resolverse judicialmente. En el presente caso, el alegante solo aporta una nota simple para acreditar que su finca, como predio sirviente está gravada con una servidumbre en favor de la finca 25.321. Sin embargo, la georreferenciación registral de su finca no resulta alterada por la que se pretende inscribir. Dicha georreferenciación inscrita de la finca 1.325 implica que se presume su ubicación y delimitación geográfica existe y pertenece a su titular registral, con la geometría que resulta de la georreferenciación inscrita. Esta se mantiene invariable, si se practica la inscripción de la georreferenciación de la finca 555.

14. El registrador, en su nota de calificación, se limita a poner de manifiesto la mera existencia de las alegaciones del colindante, que reproduce, en el sentido de determinar como causa impeditiva de la inscripción la alteración del lindero, pero sin expresar si la misma implica o no una modificación de la georreferenciación inscrita. La propia

tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, ya nos advierte que el registrador no ve invasión o solape con georreferenciación inscrita, pues en ese caso, debería haber denegado automáticamente su tramitación. No alterándose el perímetro de la georreferenciación inscrita, la alteración del lindero sur (que se sitúa fuera de la misma), que, en todo caso, podría perjudicar a la parcela 12 del polígono 19, que no ha presentado alegación, o la existencia de la servidumbre no son causa suficiente para denegar la inscripción de la georreferenciación. Por ello, el registrador no fundamenta el motivo por el que las alegaciones tienen la entidad suficiente para llevarle a dudar de la identidad de la finca, razón por la cual el recurso debe ser estimado, siguiendo la doctrina de la Resolución de la Dirección General de 9 de septiembre de 2025 (6.ª), teniendo en cuenta que la superficie de la finca 1.325 sigue conservando sus 14.290 metros cuadrados, puesto que su georreferenciación es respetada por las dos aportadas al expediente.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso, revocar la nota de calificación e inscribir las dos georreferenciaciones de las fincas 555 y 70.271, pertenecientes ambas al recurrente, porque no causan perjuicio alguno a la georreferenciación de la finca registral 1.325 del alegante, que mantiene su geometría y superficie, al estar protegida por los principios hipotecarios y la nueva georreferenciación catastral de las parcelas 86 y 88 del polígono 19, se adapta plenamente a la descripción que resulta del Registro, careciendo la alegación de la existencia de una carga en la finca del alegante, no identificada sobre el territorio, de la consistencia suficiente para convertir en contencioso el expediente.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 5 de febrero de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.