

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

**15540** *Resolución de 15 de abril de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Alcorcón n.º 1, por la que se suspende la inscripción de la representación gráfica georreferenciada catastral de una finca.*

En el recurso interpuesto por doña M. S. G. T. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Alcorcón número 1, doña Guillermina Bosch Cabot, por la que se suspende la inscripción de la representación gráfica georreferenciada catastral de una finca.

##### Hechos

##### I

Mediante instancia privada suscrita el día 5 de noviembre de 2025, complementada mediante escritura de extinción de proindiviso autorizada el día 26 de diciembre de 2024 por el notario de Pozuelo de Alarcón, don Adolfo Pries Picardo, con el número 5.784 de protocolo, doña M. S. G. T. solicitó la inscripción de la representación gráfica georreferenciada catastral de la finca registral número 3.653 del Registro de la Propiedad de Alcorcón número 1, por la vía del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

##### II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Alcorcón número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Conclusión y cierre del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

La registradora que suscribe, tras consultar los libros del archivo de este Registro y las alegaciones recibidas, y previo examen y calificación de la instancia suscrita por Doña M. S. G. T. el día 05 de noviembre de 2025 presentada por bajo el Asiento 1966 del Libro Diario 2025, ha resuelto denegar la inscripción de la base gráfica por existir dudas de identidad y concordancia entre la realidad registral y la realidad catastral en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Presentadas sendas alegaciones en plazo por parte de la sociedad propietaria de la finca colindante 4838 de la sección 1.<sup>a</sup> de Alcorcón, Liber Novega SL, y de la entidad Rehusa SA (titular de la finca 798 de la sección común de Alcorcón, CRU 28072000228858), se observa que existe conflictividad en la identidad y concordancia de la finca objeto del expediente, habida cuenta de que en el Registro de la Propiedad existe otra finca, propiedad de la última sociedad alegante, con el mismo número de parcela 199 y polígono 1: "Rústica: Tierra en término de Alcorcón y sitio de (...), de caber dos y media fanegas, equivalentes a ochenta y cinco áreas y sesenta centiáreas. Linda: Al saliente, linderos de V. G.; medio día, J. F. G.; Poniente, (...); y Norte, herederos de Don J. R.; y según la inscripción 8.<sup>a</sup> de fecha veintiuno de Diciembre de mil novecientos veinticinco, linda: Norte, C. M.; Este, F. L.; Sur, D. G.; y Oeste, (...)

Catastrada en el en el catastro antiguo como la finca cuarenta del polígono tres, y actualmente es la finca ciento noventa y nueve del polígono uno-dieciocho.”

Las sociedades alegantes afirman que a la vista de la certificación registral de la finca objeto del expediente, registral 3.653 de la sección 1.<sup>a</sup> de Alcorcón, CRU 28072000164828, que se aporta a los escritos de alegaciones, Doña M. S. G. T., promotora del expediente, no es la propietaria real de la parcela catastral 199 del polígono 1 de Alcorcón, sino de la parcela 198 del polígono 1 de Alcorcón.

Acreditan dicha afirmación probando que la mercantil Rehusa SA, dueña de la finca registral 798 de la sección común de Alcorcón, lleva décadas ejerciendo el dominio pacífico de dicha parcela además de la siembra y cosecha de la misma desde su compra hasta el 16 de marzo de 2015. Manifiestan que posteriormente, a partir de esa fecha, suscribieron un contrato de arrendamiento rústico con la sociedad Huerta la Mesa SL en el cual se arriendan una serie de parcelas, entre otras la 199 del polígono 1. Indican que dicho contrato sigue vigente en la actualidad y que la parcela continúa siendo labrada hasta el día de la fecha por el arrendatario del mencionado contrato. Se aporta copia del contrato.

También aportan certificación de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, por su área de Política agraria Común se certificó el 17 de enero de 2012 que Rehusa SA había declarado la PAC de la parcela 199 del polígono 1 de Alcorcón desde el año 2003 hasta el año 2011 sin que puedan confirmar mayor antigüedad por no tener archivo informático de años anteriores. Se aporta tal certificación.

Hacen constar que en ambas fincas registrales se cita la correspondencia con la parcela 199 del polígono 1, pero en la nota simple de la finca propiedad de Rehusa SA se cita, de forma adicional, que tal finca se corresponde con la antigua parcela catastral 40 del polígono 3 del denominado avance catastral. Se aporta copia del Avance Catastral de los años veinte del siglo XX, donde se comprueba en el plano del polígono 3 la parcela 40 que se corresponde con la actual parcela 199 del polígono 1.

Que tanto la parcela 199 como la parcela 198 del polígono 1, tienen una superficie aproximada. Además, la parcela 198 del polígono 1 de Alcorcón está ubicada justo al sur de la parcela 199. Además, las parcelas 198 y 199 tienen los mismos colindantes a su este y oeste, como también se confirma en las notas simples de las fincas 798 y 3.653.

Que en el Avance Catastral de los años veinte del siglo XX pasado se reconoce como titular de la parcela 40 del polígono 3 a S. G., para lo cual se aporta como documento adjunto plano del avance catastral, en el que se puede identificar, que la parcela equivalente a la actual parcela 199 era en ese plano la parcela 40. Se aporta la lista de propietarios del avance catastral en la que consta S. G. como titular de la parcela 40 del polígono 3.

Justifican que en las fechas en que se realizó el Avance Catastral la titular de la finca registral 798 de la sección 1.<sup>a</sup> era G. B. A., casada con S. G., y madre de L. M. G. B., quien heredó la titularidad de la finca registral. Así consta en la inscripción 8.<sup>a</sup> de la finca 798, que es de fecha de 1925. En la inscripción 9.<sup>a</sup> de la referida finca propiedad de Rehusa S.A. se cita expresamente que se corresponde con la parcela 40 del polígono 3 antiguo.

Desde que Rehusa SA adquirió la finca registral en 1973 el Catastro ha reconocido como titular de la parcela 199 del polígono 1 a Rehusa SA. Se aportan certificaciones catastrales que lo confirman.

Acreditan que desde la compra de Rehusa SA de la finca registral 798 de la sección común de Alcorcón, el Ayuntamiento de Alcorcón ha girado los IBIs correspondientes a la parcela 199 del polígono 1 a Rehusa SA. Se aportan los correspondientes a los años 2011 al 2014.

Aportan expediente promovido por Doña M. S. G. T. el día 08 de junio de 2010 ante el Ayuntamiento de Alcorcón por el que solicitaba que se modificase el titular de la parcela 199 del polígono 1 y se girasen los IBIs a su nombre.

Dicho expediente fue notificado a la sociedad Rehusa SA, que era a quien el Ayuntamiento de Alcorcón venía girando los IBIs de la parcela 199 del polígono 1, presentándose alegaciones al mismo por escrito de 12 de julio de 2010 que se aporta, dando la razón el Ayuntamiento de Alcorcón a la sociedad Rehusa SA sin que Doña M. S. G. T iniciase en ningún momento acción legal alguna para revertir esa actuación del Ayuntamiento.

En este año 2025 el Catastro procedió a modificar el titular catastral de la parcela 199 del polígono 1 a favor de Doña M. S. G. T., por motivo del otorgamiento de la escritura de extinción de proindiviso sobre la finca 3.653 de la sección 1.<sup>a</sup> de Alcorcón, causando la inscripción 3.<sup>a</sup> de la finca de fecha 24/02/2025.

Presentan escrito realizado por la entidad Rehusa SA ante la Gerencia Regional del Catastro de Madrid en fecha 27 de junio de 2025 solicitando la rectificación del error, la contestación negativa de fecha 8 de octubre de 2025 de la Gerencia Regional del Catastro de Madrid de fecha 7 de noviembre de 2025, y la interposición de recurso de reposición pendiente de resolución.

Por último, manifiestan que en los años ochenta se tramitó ante el Ayuntamiento de Alcorcón un Plan Parcial denominado (...) que no obtuvo aprobación definitiva, pero que en el mismo se reconocía como propietario de la parcela 199 del polígono 1 a Rehusa SA, y como propietario de la parcela 198 del polígono 1 a Don A. G. G. y a Doña J. T. T. (padres de Doña M. S. G. T., que es la promotora del expediente del art. 199 del que aquí se trata). Esta situación también fue aceptada por los herederos de Don A. G. J., esto es, por el A. G. G. (padre de Doña M. S. G. T.) y su hermana Doña T. G. G., que fueron parte de los promotores de aquel Plan Parcial. Se aporta parte de la copia de del referido Plan Parcial obtenidos de los archivos del Ayuntamiento de Alcorcón.

#### Fundamentos de Derecho:

Artículo 18 y 199.1 párrafo 4.º de la Ley Hipotecaria.

Resoluciones de la DGSJyFP de fecha 10 de enero de 2023, 05 de diciembre de 2023, 30 de enero de 2024, de 20 de octubre de 2025.

#### Advertencias:

Prórroga del Asiento de Presentación Art. 323 Ley Hipotecaria.

Se ha practicado la prórroga del Asiento de presentación por plazo de 60 días hábiles contados a partir del día en que se ha hecho la última notificación, en virtud del artículo 323 de la Ley Hipotecaria.

Anotación preventiva de suspensión por defectos subsanables.

No se ha practicado anotación preventiva de suspensión por defectos subsanables por plazo de 60 días por no haberse solicitado por los interesados, en virtud de los artículos 42.9 y 65.2 de la Ley Hipotecaria.

Temporalidad de la notificación.

Esta notificación se hace dentro del plazo legal de 10 días hábiles contados desde la fecha de la calificación establecidos con arreglo al artículo 322 de la Ley Hipotecaria y 58.2 de la LRJAP-PAC.

Contra la presente calificación: (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Guillermina Bosch Cabot registrador/a titular de Registro de la Propiedad Alcorcón 1 a día catorce de enero del dos mil veintiséis.»

## III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. S. G. T. interpuso recurso el día 13 de febrero de 2026 mediante escrito en los siguientes términos:

«Hechos.

Primero. Solicitud de inscripción de la representación gráfica y tramitación del expediente del artículo 199 LH.

En fecha 6 de noviembre de 2025 se presentó en el Registro de la Propiedad de Alcorcón n.º 1 instancia suscrita por la recurrente en fecha 5 de noviembre de 2025, solicitando la incorporación al folio real de la finca registral 3.653 (CRU 28072000164828) de su representación gráfica georreferenciada conforme a Catastro, con referencia catastral 28007A001001990000UM (Polígono 1, Parcela 199), iniciándose el procedimiento del artículo 199 LH, bajo el Asiento 1966 del Libro Diario 2025.

Segundo. Notificaciones practicadas y alcance del deber de notificar.

En el marco del artículo 199 LH, el Registro n.º 1 de Alcorcón (a partir de ahora el “Registro”) notifica a los titulares registrales y catastrales que resultan legalmente concernidos por la delimitación gráfica pretendida, en particular, a los titulares registrales y catastrales de las fincas colindantes afectadas.

En este expediente figura notificada, entre otros, la mercantil Liber Novega, S.L. (a partir de ahora “L. Novega”) como titular registral, de un 27,74% de la finca 4.838, (colindante de la finca de la Recurrente) 2, en proindiviso junto con Dña. B. G. R., que es titular del 72,26% restante, y que también fue notificada.

Esta finca colindante, figura en el catastro como colindante de la finca catastral de la Recurrente, con el RC 28007A001003040000UJ, pero sólo bajo la titularidad de Dña. B. G. R.

Se presenta y alega también en el expediente otra sociedad, Rehusa S.A., (a partir de ahora “Rehusa”) propietaria de una finca no colindante (registral 798) y que no ha sido notificada por la Sra. Registradora.

En resumen y por clarificar los hechos, consta a esta recurrente, por remisión parcial de documentación por parte del Registro de la Propiedad n.º 1 de Alcorcón, que existe:

1. La notificación a L. Novega, titular registral del 27,74% de la finca 4.838, CRU: 28072000179518, que presenta alegaciones oponiéndose al del Expediente del art. 199 de la LH, pero aportando documentación referentes a un tercero titular de otra finca no colindante (la de Rehusa finca n.º 798 del mismo Registro, con CRU 2872000228858).

2. La notificación a Dña. B. G. R., titular registral del 72,26% de la finca 4.838, CRU: 28072000179518 y única titular de la correspondiente finca catastral colindante con RC 28007A001003040000UJ que no ha presentado alegaciones (no se ha opuesto).

3. La oposición y alegaciones de un tercero no colindante, y por lo tanto, no notificado, Rehusa, titular de la finca registral 798 de la sección común del mismo Registro de Alcorcón n.º 1 CRU 2872000228858).

Es importante puntualizar, además, que:

(i) los demás titulares catastrales de las fincas colindantes, entre los que se encuentran sociedades como Buildingcenter SAU (RC28007A001003100000UZ), que colinda en prácticamente todo el lindero norte de la finca de la recurrente o el propio Ayuntamiento de Alcorcón, ni alegaron ni se opusieron en este expediente.

(ii) que la incorporación al folio real de la representación gráfica, no se ha negado en la calificación recurrida por coincidir en todo o en parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, o por encubrir la petición negocios traslativos, y no se ha presentado por los que se oponen a esta inscripción ningún Informe técnico o

georeferenciación que contrarreste el presentado por la recurrente. La calificación registral deniega la inscripción porque ha puesto en valor la posición de un tercero no colindante respecto a unas pretensiones catastrales sobre una finca registral distinta de aquella a la que se refiere este expediente.

(iii) Y, por último, es significativo que la propietaria mayoritaria de la finca colindante, Dña. B. G. R., titular registral del 72,26% de la finca 4.838 y la única titular catastral de la finca colindante que, lógicamente, sería la más afectada por la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la recurrente, no presentó alegaciones ni se opuso.

Y este último hecho es importante porque la oposición a la inscripción pretendida quedó reducida a la de un propietario no colindante (Rehusa) y, por tanto, que no fue notificado por el Registro de la iniciación del expediente del 199 LH y a la oposición de un propietario colindante minoritario (L. Novega) que alega que dicha inscripción contradice las pretensiones de otra Sociedad (Rehusa) con la que declara tener relación.

Tercero. Oposición formulada por Liber Novega, S.L. y aportación de documentación y alegaciones centradas en un tercero (Rehusa, S.A.) y en una finca distinta.

Como decíamos, L. Novega (propietario minoritario de la finca colindante) se opone a la inscripción solicitada e incorpora, como eje relevante de su escrito, alegaciones y documentación referidas a otra mercantil, Rehusa, y a su finca, registral 798 (CRU 28072000228858), sosteniendo que dicha finca sería la que “realmente” se correspondería con la parcela catastral 199 del polígono 1.

Aunque más adelante desarrollaremos este extremo, debemos resaltar en este punto un hecho obvio: que tales alegaciones exceden del ámbito propio de una oposición fundada en la afectación directa a su finca colindante, al referirse de forma extensa a la posición dominical, histórica, posesoria y catastral de un tercero y de una finca distinta.

Cuarto. Calificación negativa impugnada.

La Sra. Registradora resolvió denegar la inscripción de la base gráfica por existir, a su entender, “dudas de identidad y concordancia entre la realidad registral y la realidad catastral”, cerrando el expediente del artículo 199 LH mediante documento firmado electrónicamente el 14 de enero de 2026, en el que se invocan como fundamentos los artículos 18 y 199.1, párrafo cuarto, de la Ley Hipotecaria, y diversas resoluciones de la DGSJyFP, haciendo constar igualmente la prórroga del asiento de presentación conforme al artículo 323 LH.

Quinto. Notificación y plazo.

La calificación negativa fue notificada el 14 de enero de 2026, y el presente recurso se interpone dentro del plazo de un mes desde dicha notificación.

Fundamentos de Derecho.

1. Procedencia del recurso contra la calificación negativa y tutela del interesado.

Permite el recurso gubernativo el art. 324 de la Ley Hipotecaria, que establece que las calificaciones negativas del Registrador podrán recurrirse potestativamente ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en la forma y según los trámites que prevén los artículos siguientes.

2. Legitimación.

Concurre legitimación en el compareciente, en su condición de persona a cuyo favor se hubiera de practicar la inscripción, al amparo de lo dispuesto en el art. 325, apartado a), de la Ley Hipotecaria.

### 3. Requisitos.

Además de la presentación en el tiempo legalmente concedido, el presente recurso contempla los requisitos que a tal fin exige el art. 326 de la Ley Hipotecaria, designándose a efectos de notificaciones, preferentemente, la dirección de correo electrónico y, en segundo lugar, el domicilio físico, designados ambos por la compareciente en el principio de este escrito.

4. Régimen del artículo 199 LH: alcance del trámite de notificación y delimitación del círculo de interesados registrales directamente concernidos. Dudas sobre la legitimación pasiva material e interés legítimo de un colindante registral para articular oposición basada en la posición de terceros no colindantes y en fincas distintas.

El procedimiento del artículo 199 LH se articula para que el titular registral complete la descripción literaria acreditando ubicación y delimitación gráfica mediante certificación catastral descriptiva y gráfica, y exige la notificación a los titulares registrales del dominio de la finca cuando no hayan promovido el expediente y a los titulares registrales de las fincas registrales colindantes afectadas, otorgándoles un plazo para alegar lo que convenga a su derecho.

Hasta aquí todo correcto en este caso.

La previsión legal delimita el círculo de los directamente concernidos por el procedimiento a quienes ostentan una posición registral y una afectación inmediata derivada de la delimitación gráfica, sin configurarse el expediente como un procedimiento de emplazamiento universal a cualesquiera terceros ni como cauce para ventilar controversias dominicales generales o derechos de terceros ajenos a la colindancia registral afectada.

Dicho de otro modo, el artículo 199 LH habilita a los colindantes registrales afectados a alegar cuanto convenga “a su derecho”, pero se presupone que la oposición se conecta con una afectación real o potencial de su finca colindante por razón de la delimitación gráfica pretendida, y no con la pretensión de hacer valer, por vía indirecta, la posición de un tercero respecto de una finca distinta.

Es por ello que, en este caso, en el que la oposición del colindante se fundamenta de manera predominante en hechos, documentos y reconstrucciones históricas referidas a un tercero, ya una finca distinta y no colindante con la del recurrente, se generan dudas relevantes sobre la existencia de un interés legítimo directo para articular tal oposición en el marco del expediente del artículo 199 LH, en la medida en que el expediente no está diseñado para convertirse en un debate dominical triangular promovido por un colindante en nombre propio, pero con soporte esencial en la posición de un tercero.

En coherencia con ello, en la valoración registral de la oposición del colindante (L. Novega), se debe ponderar de forma especialmente rigurosa la conexión material entre la oposición y la posible afectación de la finca colindante.

En esa línea, esta DGSJyFP en su resolución de 5 de julio de 2018 se refiere al valor que haya de darse a las alegaciones de un colindante que no defiende sus propios intereses personales, sino los ajenos. En tal supuesto entendió la DGSJyFP que: “El registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio, teniendo en cuenta 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». “al Ayuntamiento colindante, no formuló ninguna alegación ni oposición”, es decir que si citado el colindante afectado (en nuestro caso sería dña. B. G.), éste no se opone, no debían ser valoradas las alegaciones de un tercero cuyos derechos personales no se veían perjudicados por la inscripción.

Hay que ponderar, en este caso, que la propietaria mayoritaria de la finca de la que es copropietaria L. Novega, no se ha opuesto a la inscripción.

5. Exigencia de motivación suficiente, objetiva y razonada; necesidad de concreción georreferenciada de las dudas de identidad y de la incidencia sobre fincas colindantes.

En este caso, hay otra faceta que hay que considerar, que en este recurso ante la DGSJyFP sólo puede discutirse exclusivamente la calificación y su motivación y la copia de las alegaciones del colindante se han suministrado a la recurrente sólo a efectos informativos y en este procedimiento no contempla la Ley, ni un trámite de contra alegaciones, ni la aportación de nuevos documentos por la recurrente y todo ello porque, dado que estamos ante un procedimiento de jurisdicción voluntaria, el Registrador no puede “erigirse en Juez” y decidir quien tiene razón en una discrepancia entre recurrente y alegantes.

Pero es que, en este caso, la Sra. Registradora no tiene la necesidad de adoptar ese papel de Juez, porque:

a. No existe disputa dominical, ni la recurrente ni Rehusa (ni la colindante L. Novega), alegan tener derecho sobre la finca propiedad del otro, ni la existencia de doble inmatriculación, es más afirman exactamente lo contrario:

“...al entender del firmante, no nos encontramos ante una doble inmatriculación real, sino, como hemos indicado, ante una posible confusión y erratas continuadas en el tiempo, sin especiales consecuencias perjudiciales para nadie.”

“...Al entender del firmante, es posible –y hay datos que veremos más adelante que abundan en esta posibilidad– que la situación real de las fincas registrales que nos ocupan sea la de que una, la de Rehusa S.A., se corresponde en verdad con la parcela 199 (la finca registral 798), y la otra (la de la promotora del expediente) con la parcela 198 (la finca 3.653)”.

Se trata, por tanto, según las propias palabras de los que se oponen a la inscripción de la Recurrente, de una errónea y reiterada atribución en la hoja registral de la finca 3.653 a la parcela 199 del polígono 1 de Alcorcón, como la parcela catastral correspondiente, debido a “una posible confusión y erratas continuadas en el tiempo, sin especiales consecuencias perjudiciales para nadie”.

Y basa Rehusa la atribución de esta parcela catastral a su propia finca registral, en el hecho de que así figura recogido en su hoja registral (a partir de la inscripción 8.<sup>a</sup>), cuando es un hecho que también figura recogida esta concordancia en la hoja registral de la finca de la recurrente y cuando como esta Dirección General ha señalado “La oposición consistente en que en la inscripción de la finca de quien se opone consta la referencia catastral y que dicha referencia se corresponde con una parcela catastral que resulta invadida por la representación gráfica aportada por el promotor del expediente, no es suficiente por sí sola para impedir la inscripción, pues los efectos de la constancia de la referencia catastral no equivalen a los de la inscripción de la representación gráfica catastral.”

Esta recurrente no observa, por tanto, en las manifestaciones de Rehusa (ni de L. Novega, que son prácticamente idénticas), al contrario de lo que recoge la Sra. Registradora en su calificación, de “...que existe conflictividad en la identidad y concordancia de la finca objeto del expediente”.

b. Y no hay necesidad, por tanto, de que la Sra. Registradora, en este caso, se erija en Juez de ningún asunto, puesto que, tal y como también recogen en sus alegaciones Rehusa y L. Novega, ya ha resuelto la autoridad competente en las modificaciones catastrales (Catastro o la Gerencia Regional del Catastro de Madrid), conceder la titularidad catastral de la parcela 199 del polígono 1, a la recurrente, Doña M. S. G. T.

Y la ha concedido a Doña. M. S., después de un procedimiento contradictorio en el que Rehusa pudo presentar sus alegaciones y documentación (entendemos que al menos la misma que han presentado ante la Sra. Registradora) y, por tanto, las dudas que a la Sra. Registradora le susciten los documentos y alegaciones presentadas por Rehusa y L. Novega, resultan, en nuestra opinión (con todo el respeto debido a la Sra.

Registradora) irrelevantes, puesto que ya las ha considerado y rechazado la autoridad competente, que es el Catastro.

Además, según ha opinado esta DGSJyFP 11 “No es motivo de oposición la existencia de un expediente catastral pendiente”.

Son también aplicables al caso otras resoluciones de esta DGSJyFP que recogen: (i) que la denegación de la inscripción no puede basarse simplemente en la diferente titularidad catastral, pues no existe ninguna norma que imponga la coincidencia de dicha titularidad (y ni siquiera es este el caso porque la recurrente es también la titular catastral); (ii) Tampoco se puede denegar la inscripción tan solo por la sospecha que la parcela esté en investigación (lo que tampoco es el caso puesto que los recursos de Rehusa ante la Gerencia Regional del Catastro de Madrid, a día de hoy, han sido denegados y del último de los que Rehusa afirma haber presentado, ni siquiera tiene constancia la recurrente, que no ha recibido ninguna comunicación al respecto).

c. El hecho incuestionable es: que tanto en la fecha de presentación por la recurrente de la instancia solicitando la incorporación al folio real de la finca registral 3.653, de su representación gráfica georreferenciada, como a día de hoy 13, D.<sup>a</sup> M. S. G., es la única titular de la catastral no 28007A001001990000UM (Polígono 1, Parcela 199).

e [sic]. Lo que sí se ha evidenciado en las alegaciones presentadas es que no hay ninguna controversia de la que se deriven dudas sobre la falta de identidad entre finca inscrita y parcela catastral aportada por: incongruencias en su cabida o en su descripción de linderos, por su coincidencia con otra representación gráfica previamente inscrita o por la invasión de finca colindante o del dominio público o que intenten encubrir la celebración de negocio traslativo, u operaciones de modificación de entidad hipotecaria, supuestos todos ellos que exigirían una concreción territorial y no una mera remisión a controversias dominicales o posesorias de terceros no colindantes, sobre la catastral (que no la registral) aportada por la recurrente, ajenas a la finalidad de este tipo de expedientes.

Por todo lo expuesto,

Al Registro de la Propiedad para ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública solicito: que, teniendo por presentado este escrito, con los documentos que se acompañan, se sirva admitir todo ello, teniendo por interpuesto recurso gubernativo frente a la calificación negativa firmada y notificada el 14 de enero de 2026 por la Sra. Registradora del Registro de la Propiedad de Alcorcón n.º 1, en el expediente del artículo 199 LH relativo a la finca registral 3.653 de la Sección 1. de Alcorcón (CRU 28072000164828) y, previos los trámites oportunos, lo remita a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y, a su tiempo y por el referido Organismo, se dicte resolución por la que:

1. Estime el presente recurso y revoque la calificación negativa aquí recurrida.
2. En consecuencia, declare que procede practicar la inscripción solicitada de incorporación de la representación gráfica georreferenciada conforme a Catastro y la constancia de la coordinación Catastro-Registro en el folio real de la finca.»

#### IV

Mediante escrito, de fecha 20 de febrero de 2026, la registradora de la Propiedad accidental de Alcorcón número 1, doña Marta Caveró Gómez, ratificó la calificación recurrida, emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198 y 199 de la Ley Hipotecaria; 1, 2, 3 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, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 31 de mayo y 8 de noviembre de 2022 y 23 de febrero de 2023.

1. El presente recurso versa esencialmente sobre la procedencia de inscribir, a través del procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, la representación gráfica georreferenciada catastral de la finca registral 3.653 de la Sección Primera de Alcorcón, y, por ende, su correspondencia con la parcela 199 del polígono 1 de dicho municipio, existiendo oposición de colindantes que alegan y tratan de acreditar documentalmente que la finca registral 798 (propiedad de «Rehusa, S.A.») es la que históricamente se corresponde con dicha parcela 199, afirmando que la finca de la hoy recurrente es en realidad la parcela 198.

La registradora deniega la inscripción pretendida por la promotora al evidenciarse una controversia dado que tanto en el folio real de la finca 3653 de la promotora como en el de la finca 798 de la opositora, se expresa su correspondencia con la parcela 199 del polígono 1.

Pero, además, se destaca que en el caso de la opositora tal dato catastral consta desde antiguo y se acredita documentalmente que se corresponde con parcelarios catastrales anteriores, y se acredita que en el Catastro la parcela 199 ha estado a su nombre hasta muy recientemente. En cambio, en el caso de la promotora, sólo fue en el año 2025 cuando el Catastro procedió a modificar la titularidad catastral de la parcela 199 del polígono 1 a su favor, y tras ello, y no antes, se hizo constar en su finca registral 3653 su correspondencia con la citada parcela catastral 199.

La recurrente sostiene en esencia que las dudas que a la registradora le susciten los documentos y alegaciones presentadas resulta irrelevantes, puesto que ya las ha considerado y rechazado la autoridad competente, que es el Catastro. Y que no hay ninguna controversia de la que se deriven dudas sobre la falta de identidad entre finca inscrita y parcela catastral aportada.

2. De conformidad con el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, el procedimiento registral para completar la descripción de una finca con su representación gráfica georreferenciada presupone que no existan dudas fundadas sobre la identidad de la finca. Como ha manifestado reiteradamente este Centro Directivo, la mera oposición de un colindante no basta por sí sola para denegar la inscripción; sin embargo, sí resulta determinante cuando dicha oposición está fundamentada y documentada con rigor, suscitando en el registrador dudas racionales de que con la inscripción solicitada se pueda encubrir un conflicto de propiedad, una invasión de finca inscrita ajena o una posible doble inmatriculación latente.

3. En el presente supuesto, las dudas de la registradora han quedado ampliamente fundamentadas en datos objetivos, dado que la mercantil opositora, «Rehusa S.A.» (titular de la finca 798), ha aportado copiosa documentación (avance catastral de los años veinte, historial registral con correspondencia a la parcela antigua, certificados pacíficos de posesión, recibos del Impuesto sobre Bienes Inmueble, etc.) que apunta a una grave y patente controversia sobre la titularidad y la identificación real de la parcela catastral 199 objeto del procedimiento.

Por tanto, no es cierta la afirmación de la promotora y ahora recurrente conforme a la cual «no hay ninguna controversia de la que se deriven dudas sobre la falta de identidad entre finca inscrita y parcela catastral aportada» pues la controversia existe, como ha quedado patente, y recae precisamente sobre la correspondencia o no de la finca registral de la promotora con la parcela catastral 199 alegada por ella, que según la opositora no le corresponde sino a la finca de ésta última.

4. Constatada tal controversia esencial, y además entre titulares de fincas registrales, en la cual se fundamentan las dudas que motivan la calificación registral negativa aquí recurrida, procede ahora analizar la otra argumentación esencial de la promotora y aquí recurrente, conforme a la cual «las dudas que a la Sra. Registradora le susciten los documentos y alegaciones presentadas (...) resultan (...) irrelevantes, puesto que ya las ha considerado y rechazado la autoridad competente, que es el Catastro».

A este respecto es que, como señaló la Resolución de este Centro Directivo de 28 de febrero de 2023, «(...) debe recordarse aquí la doctrina reiterada de este Centro Directivo, conforme a la cual, como señaló la Resolución de 31 de mayo de 2022, al señalar que “hay que partir de la naturaleza autónoma y distinta de dos instituciones que tienen por objeto el territorio, como realidad física, pero al que contemplan de modo distinto, el Catastro, como institución administrativa, que atiende a su realidad física, como reveladora de una capacidad económica y el Registro de la Propiedad, como institución jurídica, que atiende a la misma realidad física, pero que pone el punto de vista en la persona de un propietario, o titular registral, que tiene un título hábil para adquirir la propiedad. Diferentes son sus unidades de trabajo, la parcela catastral basada en la apariencia física y la finca registral, que es aquella finca material, que por el hecho de tener un título válido y eficaz se inscribe en el Registro para publicar el derecho real que recae sobre ella. Ambos operan con derechos distintos, como el administrativo del Catastro y el Civil Patrimonial del Registro de la Propiedad y están sujetos a principios distintos. Por ello, las alteraciones catastrales producidas como consecuencia de la resolución de los procedimientos de subsanación de discrepancias del artículo 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, no pueden tener ninguna repercusión registral si no se incorporan esas alteraciones al asiento, por alguno de los medios previstos en el Título VI de la legislación hipotecaria”.

Además, el propio Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, establece con claridad que todo lo dispuesto en dicha ley “se entenderá sin perjuicio de las competencias y funciones del Registro de la Propiedad y de los efectos jurídicos sustantivos derivados de la inscripción de los inmuebles en dicho registro” (artículo 2) y que aunque los datos contenidos en el Catastro Inmobiliario se presumen ciertos salvo prueba en contrario, todo ello es “sin perjuicio del Registro de la Propiedad, cuyos pronunciamientos jurídicos prevalecerán” (artículo 3 de citado texto refundido).

Por tanto, los pronunciamientos jurídicos registrales, tanto sobre el sujeto como sobre la ubicación y delimitación precisa del objeto del derecho de propiedad, “están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley” (artículo 1 de la Ley Hipotecaria), de modo que “a todos los efectos legales (incluido, por tanto, también, a los efectos catastrales) se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo”.

Por su parte, la Ley del Catastro ordena en su artículo 9.4 que “en caso de discrepancia entre el titular catastral y el del correspondiente derecho según el Registro de la Propiedad sobre fincas respecto de las cuales conste la referencia catastral en dicho registro, se tomará en cuenta, a los efectos del Catastro, la titularidad que resulte de aquél”, con la única salvedad temporal que luego cita, y el artículo 11.3 ordena que “en caso de fincas que hayan sido objeto de coordinación conforme a la legislación hipotecaria, se tomará en cuenta, a los efectos del Catastro, la descripción gráfica coordinada” también con la única salvedad temporal que expresa dicho artículo.

En cambio, a la inversa, no hay precepto alguno que prevea que la georreferenciación catastral resultante de alguno de los procedimientos de incorporación catastral haya de ser vinculante o de obligada inscripción para el Registro de la Propiedad, ni que la posición de conformidad, la oposición o la no oposición que cualquier interesado haya adoptado en un procedimiento estrictamente catastral haya de vincular a dicho interesado en el procedimiento registral que eventualmente se tramite, o permita prescindir de efectuarle, en el seno del procedimiento registral del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, las notificaciones registrales preceptivas con concesión de plazo de alegaciones, que habrán de ser valoradas en la decisión final del registrador.

Es más: como ha señalado por este Centro Directivo en su Resolución de 8 de noviembre de 2022, en los casos en los que se hubiera tramitado y procedimiento registral del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, y hubiera terminado dicho procedimiento

y caducado el asiento de presentación que lo motivó, si hubiera de tramitarse después otro procedimiento registral para con el mismo “lo procedente sería (...) practicar un nuevo asiento de presentación con la nueva pretensión de georreferenciación, y tramitar ‘ex novo’ y desde el inicio el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, con notificación y concesión de plazo de alegaciones a todos los interesados que proceda, incluyendo los que ya fueron notificados durante el procedimiento inicial con el anterior asiento de presentación, y sin que ninguno de ellos haya de quedar vinculado (pues no hay precepto legal alguno del que tal cosa pudiera deducirse), por la actitud pasiva o activa que hubiera adoptado en el anterior procedimiento”.

Siendo ello así, con mayor motivo y mayor obviedad debe resaltarse que en la tramitación del procedimiento registral del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, con notificación y concesión de plazo de alegaciones a todos los interesados que proceda, ninguno de ellos ha de quedar vinculado (pues no hay precepto legal alguno del que tal cosa pudiera deducirse), por la actitud pasiva o activa que hubiera adoptado en un anterior procedimiento catastral.

Por todo ello, la alegación de la recurrente conforme a la cual “la Resolución del Registro no es suficiente para superar y hacer inútil” la previa resolución del Catastro, solo es procedente en la medida en que, entendida en sentido literal, efectivamente, una calificación registral en el seno de un procedimiento registral no produce por sí misma alteración alguna en el contenido de resoluciones catastrales que hubieran recaído previamente en procedimientos estrictamente catastrales, y a los exclusivos efectos catastrales, dada la distinta naturaleza, ámbito y efectos de cada procedimiento, y la independencia de cada institución.

Pero si tal alegación hubiera de entenderse en el sentido de que una determinada resolución de incorporación catastral tuviera que ser legalmente vinculante para el Registro de la Propiedad, como parece ser la pretensión de la recurrente, tal alegación resultaría completamente desacertada y contraria al Derecho vigente, por más que se hayan adoptado muchas medidas legales para avanzar hacia la coordinación entre el Registro y el Catastro, ya que todas ellas están presididas por dos principios fundamentales: el de independencia y autonomía funcional de cada una de dichas instituciones y el de, caso de no haberse alcanzado dicha coordinación, o llegar a perderse posteriormente, prevalencia de los pronunciamientos jurídicos del Registro de la Propiedad sobre los datos del Catastro inmobiliario».

5. Por todo lo razonado, constando una controversia esencial entre titulares de fincas registrales que genera una duda fundada de la registradora sobre cuál de tales fincas se corresponde con determinada parcela catastral, ha de desestimarse por inadecuada la argumentación de la recurrente conforme a la cual «las dudas que a la Sra. Registradora le susciten los documentos y alegaciones presentadas por Rehusa y L. Novega, resultan (...) irrelevantes, puesto que ya las ha considerado y rechazado la autoridad competente, que es el Catastro».

Y es que, como se acaba de razonar, «no hay precepto alguno que prevea que la georreferenciación catastral resultante de alguno de los procedimientos de incorporación catastral haya de ser vinculante o de obligada inscripción para el Registro de la Propiedad, ni que la posición de conformidad, la oposición o la no oposición que cualquier interesado haya adoptado en un procedimiento estrictamente catastral haya de vincular a dicho interesado en el procedimiento registral que eventualmente se tramite, o permita prescindir de efectuarle, en el seno del procedimiento registral del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, las notificaciones registrales preceptivas con concesión de plazo de alegaciones, que habrán de ser valoradas en la decisión final del registrador».

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

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, 15 de abril de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.