

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

10619 *Resolución de 26 de diciembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Rivas Vaciamadrid a rectificar la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de una finca, solicitada por un colindante, por omitir la constitución de una servidumbre de acueducto.*

En el recurso interpuesto por don J. A. P. S., doña I. y don J. J. A. S. y doña M. R. C. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Rivas Vaciamadrid, don Juan Manuel Llopis Giner, a rectificar la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de una finca, solicitada por un colindante, por omitir la constitución de una servidumbre de acueducto.

Hechos

I

Practicada la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la registral 8.966 del Ayuntamiento de Velilla de San Antonio, el día 10 de septiembre de 2025 se presentó en el Registro de la Propiedad de Rivas Vaciamadrid, escrito suscrito por doña R. S. V. en el que, como titular de la registral 5.582, la cual se encuentra gravada por una servidumbre de acueducto, solicita que se rectifique el asiento ya practicado en el sentido de excluir la zona gravada por el citado derecho real limitativo, por ser de su propiedad.

II

A resultas del escrito presentado, el registrador emitió nota de calificación desfavorable, con los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

«Hechos:

Primero. Conforme al artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria, se ha notificado al presentante, como colindante, la inscripción de la rectificación de superficie realizada en la finca 8.966 de Velilla de San Antonio, CRU 28185001126877, con la siguiente descripción literal: “Rústica: parcela de tierra en (...), hoy parcela 120 del Polígono 1, antes parte de la parcela 99 y 9017 del polígono 1, en término de Velilla de San Antonio. Tiene una superficie de ocho mil ciento treinta y tres metros cuadrados.–Linda: al Este, finca denominada ‘segregada 4’, resultante de la misma finca matriz, que va a ser transmitida a los cónyuges Don J. M. C. C. y Doña Y. M. P.; Sur, parcela 116 del Polígono 1, de ‘Malle, S.A.’; Oeste, finca denominada ‘segregada 2’, resultante de la misma finca matriz, que va a ser transmitida a los cónyuges Don J. C. A. y Doña M. E. T., los cónyuges Doña M. J. C. G. y D. S. A. y a los cónyuges J. C. G. y Doña M. J. R. C.; y Norte, término de Mejorada del Campo, en la actualidad conforme al deslinde del Instituto Geográfico Nacional, ratificado por los municipio de Velilla de San Antonio y Mejorada del Campo. Segregada de la parcela 99 del Polígono 1.–Clasificación: Suelo no urbanizable Especialmente Protegido.–Calificación: Zona ‘a’ del Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido”.–Esta finca se segrega de la finca 208.–” Y su representación gráfica: “Coordenadas: (...)”

[se inserta imagen]

Segundo. El citado presentante, en la instancia citada, formula alegaciones en oposición a la inscripción de la representación gráfica que se hace constar anteriormente, ya que el lindero Norte de la finca inscrita, no respeta los lindes norte de la finca colindante, solicitando que se corrija la inscripción de la representación gráfica de la finca.

Tercero. Se practica la inscripción de la rectificación de superficie de ciento sesenta y siete metros con noventa y dos decímetros cuadrados, quedando la finca con la superficie de ochenta y un áreas treinta y tres centiáreas, se ha practicado conforme al artículo 201.3 a) de la Ley Hipotecaria, en base a que la línea de deslinde del Catastro en el norte de esta finca, no se corresponde con la realidad física o real, para lo cual se ha realizado una georreferenciación con validación positiva del catastro, con base en la línea de deslinde de municipios del Instituto Geográfico Nacional, que además esta ratificada por los dos municipios de Velilla de San Antonio y de Mejorada del Campo, tal y como resulta de las actas de deslinde de los citados ayuntamientos que viene insertas, de fecha 8 de julio de 1954. Y además se acompaña al documento que causa la inscripción, 1) Informe urbanístico sobre finca sita en cacera en lindero norte de la finca polígono 1, parcelas 120 y 121 de Velilla de San Antonio, del Ayuntamiento de Mejorada del Campo, expediente 4476/2024, firmado electrónicamente por el Concejal delegado de Ciudad y Patrimonio, mediante decreto número 1527/2025 de fecha 20 de junio de 2023, en que consta que “la cacera existente en dicha finca no pertenece a las fincas colindantes situadas en el término municipal de Mejorada del Campo, situándose en las fincas objeto de solicitud”; y 2) Informe urbanístico del Ayuntamiento de Velilla de San Antonio, en el que Don J. S. O., Secretario de dicho Ayuntamiento, certifica que el arquitecto municipal ha emitido el siguiente informe, en el que la parcela correspondiente al polígono 1 finca 99: “Situación de la conducción de agua existente en la linde norte de la finca.–En su linde norte, existía una conducción de agua a cielo abierto, para uso de riego propio de esta finca, no formando parte de la cacera de (...) Esta conducción a cielo abierto, era para el uso de aguas sobrantes de la Cacera principal, y por tanto el suelo por donde discurría era titularidad privada de la propia finca. Actualmente esta cacera de aguas no existe. Por lo tanto, esta conducción de riego era un elemento propio de esta finca 99 y no formaba parte de la cacera de riego titularidad de la Comunidad de Regantes.”

Fundamentos de Derecho:

1) La inscripción se ha practicado conforme al artículo 201.3 a) de la Ley Hipotecaria, que establece que “3.–Tampoco será necesario tramitar el expediente de rectificación para la constatación de diferencias de cabida de la finca inscrita, en los siguientes supuestos: a) Cuando las diferencias de cabida no excedan del diez por ciento de la inscrita y se acredite mediante certificación catastral descriptiva y gráfica, siempre que de los datos descriptivos respectivos se desprenda la plena coincidencia entre la parcela objeto del certificado y la finca inscrita.”. Realizada la operación registral el Registrador notificará a los titulares registrales de las fincas colindantes.

2) Son principios básicos de nuestro Derecho hipotecario, íntimamente relacionados, el de tracto sucesivo, el de salvaguardia judicial de los asientos registrales y el de legitimación, según los artículos 1, 20, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria. Lo que se pretende es la rectificación de un determinado asiento del Registro y como ha declarado este Centro Directivo (cfr. Resolución de 3 de octubre de 2005), a salvo la posibilidad de acudir a los tribunales para ventilar y contender sobre la validez o nulidad de los títulos, el recurso es el cauce legalmente arbitrado para impugnar las calificaciones de los registradores cuando suspendan o denieguen el asiento solicitado. Pero cuando dicha calificación, haya sido o no acertada, ha desembocado en la práctica del asiento, éste queda bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria) y produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud

en los términos establecidos en la propia ley, lo que conduce a su artículo 40, en el que se regulan los mecanismos para lograr la rectificación del contenido del Registro cuando es inexacto. Por ello, como consecuencia de dicho principio básico de salvaguardia judicial de los asientos registrales y como ha reiterado este Centro Directivo (cfr. por todas, las Resoluciones de 2 de febrero de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011, 10 de abril de 2017 o la más reciente de 8 de octubre de 2024), la rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho (cfr. artículos 40, 217 y 219 de la Ley Hipotecaria). Y ello aun cuando se discrepe de la forma en que el acto o contrato a inscribir ha sido objeto de reflejo tabular y pese a las repercusiones que ello tenga en la forma en que se publica el derecho inscrito, de indudable trascendencia a la vista de que la legitimación registral opera sobre la base de ese contenido del asiento (cfr. artículo 38 de la Ley Hipotecaria y Resolución de 29 de diciembre de 2004). Conforme también ha señalado reiteradamente esta Dirección General, de los artículos 66 y 324 de la Ley Hipotecaria resulta que el recurso como el presente es el cauce legalmente arbitrado, a salvo la posibilidad de acudir a los tribunales para contender acerca de la validez o nulidad de los títulos, para impugnar las calificaciones de los registradores cuando suspendan o denieguen el asiento solicitado. Sólo puede interponerse frente a las calificaciones negativas, totales o parciales, suspensivas o denegatorias. No cabe instar recurso alguno frente a la calificación positiva del registrador por la que se extiende el correspondiente asiento, cualquiera que sea la clase de éste; por tanto, tampoco si lo que se ha practicado es una cancelación. Por el contrario, una vez practicado el asiento, tal y como señala el artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria, el mismo queda bajo la salvaguardia de los tribunales y produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la Ley, y eso sólo puede ocurrir por vía judicial y no a través del cauce del recurso. Resolución de 25 de febrero de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

Por lo que en base a los fundamentos de derechos, no fue necesario tramitar el expediente del artículo 203 de la Ley Hipotecaria, y únicamente se realiza las notificaciones previstas en el artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria, desestimando las alegaciones presentadas.

Ante la Dirección General de (...)».

III

Don J. A. P. S., doña I. y don J. J. A. S. y doña M. R. C. interpusieron recurso contra la anterior resolución mediante escrito fechado el día 10 de septiembre de 2025, que fue presentado en la Oficina del Registro General del Ministerio de la Presidencia, Justicia y Relaciones con las Cortes el día 19 de septiembre de 2025 y que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Rivas Vaciamadrid el día 25 de septiembre de 2025, en el que alegan lo siguiente:

«Primero. Objeto del recurso.

Interpongo recurso gubernativo contra la calificación positiva y práctica de la inscripción Gráfica de la representación geográfica cuya referencia catastral es 28167A001001210000EH sobre la finca registral n.º 8968 [sic] del Registro de la Propiedad de Rivas Vaciamadrid, por omitir la constitución de servidumbre de acueducto a favor de esta finca y que grava a mi finca registral n.º 5582, vulnerando los derechos reales constituidos de mi propiedad, conforme a la nueva representación geográfica inscrita en el Registro de la Propiedad,

Segundo. Hechos.

Consta inscrita en este Registro la finca registral n.º 8968 [sic], titularidad de D. J. M. C. C. y Dña. M. P., cuya descripción no incluye esta servidumbre, otorgándole el pleno dominio de la franja de terreno por donde transcurre esta servidumbre, siendo este terreno de mi propiedad cedido como predio sirviente al uso de acueducto, acequias, tuberías, etc... retranqueando mi vallado hasta la delimitación exigida en escrituras, respetando la misma en mi obligación, La actual descripción de la finca n.º 8968 [sic] no recoge dicha servidumbre, como se acredita con las pruebas fotográficas aportadas, siendo inscrita con una representación gráfica georreferenciada diferente a la realizada física y jurídica.

Tercero. Que en la actualidad, y conforme a notas registrales referenciadas para las dos Referencias Catastrales que aparecen sobre nuestra finca, no se menciona la servidumbre descrita, aun cumpliendo con el retranqueo del vallado como se realizó en las fincas colindantes ya que la acequia o acueducto existe.

Cuarta. –Igualmente se necesita aclaración de la existencia en inscripción anterior de segregación de las dos parcelas descritas con la referencias catastrales 8201008VK5780S y 8201009VK5780S sin ser inscritas, resultando una única finca registral 5582, para poder verificar si la servidumbre antes aludida corresponde a una parcela o a las dos, solicitando la anotación en el folio real de la existencia de dicha servidumbre, conforme a la documentación y pruebas aportadas para que, y en el momento de su extinción, recuperar el pleno dominio de la totalidad de mi finca.

Quinta. Fundamentos de Derecho.

Que conforme a la legislación vigente es esta materia, se fundamenta mi recurso en los siguientes artículos:

- Artículos 324 y ss. de la Ley Hipotecaria; procedencia del recurso.
- Artículos 1, 9, 21, 38 y 40 LH: protección y rectificación registral.
- Artículos 564 y ss. CC: servidumbre legal de acueducto.

Solicito

Que se estime este recurso y se ordene la rectificación del asiento practicado e inscripción sobre la finca n.º 8968 [sic], en el sentido de excluir de su pleno dominio la servidumbre de acequia a su favor, o subsidiariamente se anote preventivamente el derecho en tanto se resuelve la controversia de delimitación de la franja de terreno gravada en mi finca y bajo la nueva inscripción gráfica incluida en el pleno dominio de la finca registral 8968 [sic]».

IV

El registrador de la Propiedad de Rivas Vaciamadrid informó señalando que la inscripción se halla practicada y se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales, y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 10, 20, 38, 420, 82, 199, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de enero de 2011; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de diciembre de 2004, 2 de febrero y 3 de octubre de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011, 23 de abril de 2014, 20 de abril de 2016, 10 de abril y 21 de septiembre de 2017 y 27 de septiembre de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 25 de enero y 29 de abril de 2022 y 10 de julio y 8 de octubre de 2024.

1. Practicada la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la registral 8.966 del Ayuntamiento de Velilla de San Antonio, el día 10 de septiembre de 2025 se presentó en el Registro de la Propiedad de Rivas Vaciamadrid escrito suscrito por don J. A. P. S., doña I. A. S., don J. J. A. S. y doña M. R. C. en el que, como titulares de la registral 5.582, la cual se encuentra gravada por una servidumbre de acueducto, solicita que se rectifique el asiento ya practicado en el sentido de excluir la zona gravada por el citado derecho real limitativo, por ser de su propiedad.

El registrador califica el referido escrito señalando que la inscripción se ha practicado conforme al artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria, en base a que la línea de deslinde del Catastro en el norte de esta finca, no se corresponde con la realidad física, para lo cual se ha aportado informe de validación gráfica frente a parcelario catastral, con base en la línea de deslinde de municipios del Instituto Geográfico Nacional, que además está ratificada por los municipios de Velilla de San Antonio y de Mejorada del Campo, acompañando al documento que causa la inscripción informe urbanístico emitido por el Ayuntamiento de Mejorada del Campo, que sitúa la cacera en la finca objeto del procedimiento e informe urbanístico del Ayuntamiento de Velilla de San Antonio en el que se certifica que la conducción de riego existente en el lindero norte era un elemento propio de la parcela 99 (que se corresponde con la actual parcela 120 del polígono 1) y no formaba parte de la cacera de riego titularidad de la comunidad de regantes, concluyendo que la inscripción queda bajo la salvaguardia de los tribunales.

Los recurrentes solicitan la rectificación de la inscripción practicada excluyendo de la representación gráfica inscrita la franja de terreno por la que discurre la servidumbre, por entender que es de su propiedad, ya que su finca resulta ser predio sirviente.

2. Hay que recordar que son principios básicos de nuestro Derecho hipotecario, íntimamente relacionados, el de tracto sucesivo, el de salvaguardia judicial de los asientos registrales y el de legitimación, según los artículos 1, 20, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria.

Lo que pretenden los recurrentes es la rectificación de un determinado asiento del Registro y como ha declarado este Centro Directivo (cfr. Resolución de 3 de octubre de 2005), a salvo la posibilidad de acudir a los tribunales para ventilar y contender sobre la validez o nulidad de los títulos, el recurso es el cauce legalmente arbitrado para impugnar las calificaciones de los registradores cuando suspendan o denieguen el asiento solicitado.

Pero cuando dicha calificación, haya sido o no acertada, ha desembocado en la práctica del asiento, éste queda bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria) y produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la propia ley, lo que conduce a su artículo 40, en el que se regulan los mecanismos para lograr la rectificación del contenido del Registro cuando es inexacto.

Por ello, como consecuencia de dicho principio básico de salvaguardia judicial de los asientos registrales y como ha reiterado este Centro Directivo (cfr. por todas, las Resoluciones de 2 de febrero de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011, 10 de abril de 2017 o la más reciente de 8 de octubre de 2024), la rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho -lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad-, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho (cfr. artículos 40, 217 y 219 de la Ley Hipotecaria).

Y ello aun cuando se discrepe de la forma en que el acto o contrato a inscribir ha sido objeto de reflejo tabular y pese a las repercusiones que ello tenga en la forma en que se publica el derecho inscrito, de indudable trascendencia a la vista de que la legitimación registral opera sobre la base de ese contenido del asiento (cfr. artículo 38 de la Ley Hipotecaria y Resolución de 29 de diciembre de 2004).

Conforme también ha señalado reiteradamente esta Dirección General, de los artículos 66 y 324 de la Ley Hipotecaria resulta que el recurso como el presente es el cauce legalmente arbitrado, a salvo la posibilidad de acudir a los tribunales para contender acerca de la validez o nulidad de los títulos, para impugnar las calificaciones de los registradores cuando suspendan o denieguen el asiento solicitado. Sólo puede interponerse frente a las calificaciones negativas, totales o parciales, suspensivas o denegatorias. No cabe instar recurso alguno frente a la calificación positiva del registrador por la que se extiende el correspondiente asiento, cualquiera que sea la clase de éste; por tanto, tampoco si lo que se ha practicado es una cancelación. Por el contrario, una vez practicado el asiento, tal y como señala el artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria, el mismo queda bajo la salvaguardia de los tribunales y produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la Ley; y eso sólo puede ocurrir por vía judicial y no a través del cauce del recurso.

3. Solicitan, además, los recurrentes la toma de razón en el historial registral de su finca, como predio sirviente, de la citada servidumbre, para lo cual no es el recurso gubernativo el cauce adecuado, siendo necesario que presenten, para su inscripción, la escritura pública de constitución del referido derecho real de garantía, conforme a los artículos 2 y 3 de la Ley Hipotecaria.

4. Por tanto, en el caso del presente expediente, debe concluirse que el recurso contra la calificación registral no es el cauce adecuado para rectificar un asiento practicado, siendo preciso que medie el consentimiento de todos los interesados o resolución judicial, sin que quepa pronunciarse sobre si fue o no correcta la calificación del registrador que dio lugar a la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación del registrador.

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, 26 de diciembre de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.