

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

5972 *Resolución de 11 de diciembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la no estimación de las alegaciones presentadas frente a la inscripción de la georreferenciación de una finca registral, que se ha producido sin tramitación de expediente, por la vía del artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria, tras su notificación por parte del registrador de la propiedad de Rivas-Vaciamadrid.*

En el recurso interpuesto por doña M. S. R. P. contra la no estimación de las alegaciones presentadas por la recurrente frente a la inscripción de la georreferenciación de una finca registral, que se ha producido sin tramitación de expediente, por la vía del artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria, tras su notificación por parte del registrador de la Propiedad de Rivas Vaciamadrid, don Juan Manuel Llopis Giner.

Hechos

I

En el procedimiento registral con asiento de presentación 2.421 del Diario 2025 del Registro de la Propiedad de Rivas Vaciamadrid, se practicó la inscripción de la georreferenciación de la finca registral número 8.966 del término de Velilla de San Antonio, que se correspondía con la parcela con referencia catastral 28167A001001210000EH, por la vía del artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria, quedando la misma con una superficie de 8.133 metros cuadrados, superficie inferior al 10% de la cabida anteriormente inscrita, siendo el aumento de superficie de 177,92 metros cuadrados.

II

Conforme al último inciso del artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria, el registrador de la Propiedad de Rivas Vaciamadrid notificó la inscripción a la titular de la finca registral número 5.468 del término de Velilla de San Antonio, que se correspondía con la parcela catastral con referencia 8201005VK5780S, el día 28 de julio de 2.025.

III

Contra dicha decisión, la colindante notificada, doña M. S. R. P. interpuso recurso mediante escrito de fecha 2 de septiembre de 2025, que se presentó en la Sede Electrónica del Ministerio de la Presidencia, Justicia y Relaciones con las Cortes el día 11 de septiembre de 2025, remitiéndose al Registro de la Propiedad de Rivas Vaciamadrid el día 22 de septiembre de 2025, con base en las siguientes alegaciones:

«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 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 5468, 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 8.968, titularidad de D. J. M. 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 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. 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 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».

IV

El registrador de la Propiedad de Rivas Vaciamadrid emitió informe el día 24 de septiembre de 2025, no estimando dichas alegaciones, al haberse practicado el asiento y estar este bajo la salvaguardia de los tribunales, añadiendo que la inscripción se practicó «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 riego de la Vega. 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». El expediente se elevó a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública el día 26 de septiembre de 2025.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 19 bis, 40, 66, 217, 219, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de mayo de 2018 y 14 de marzo de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 25 de febrero y 8 de julio de 2025.

1. En el presente caso, la recurrente solicita la rectificación de una inscripción en la que se modificó la descripción de la finca 8.966 del término de Velilla de San Antonio, la cual se practicó por la vía del artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria, sin la tramitación del correspondiente expediente, por no existir diferencia superficial superior al 10% de la cabida inscrita y no tener el registrador dudas de identidad fundadas sobre la realidad física de la finca, en virtud del escenario de calificación registral gráfica de la aplicación homologada para el tratamiento de las bases gráficas del distrito hipotecario y la documentación presentada al respecto.

2. El registrador, practicado el asiento y en cumplimiento del último inciso del artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria notifica la práctica del asiento para que pueda alegar lo que a su Derecho convenga ante la autoridad competente.

3. Una de los colindantes notificados se opone a la inscripción y solicita su rectificación, pues no se ha tenido en cuenta en la misma la existencia de una servidumbre de acueducto en favor de su finca, interponiendo recurso.

4. El recurso no puede ser admitido. La decisión del registrador no es susceptible de recurso. Así, las Resoluciones de esta Dirección General de 24 de mayo de 2017 y 25 de abril de 2022 declararon que las decisiones del registrador, en el marco del procedimiento registral, que han de ser considerados como actos de calificación y, por tanto recurribles son, en un primero momento, la decisión registral de practicar o no el asiento de presentación; en un segundo, y a continuación del anterior el análisis de si concurre alguna causa legal por la que deba denegar la calificación sobre el fondo del documento; y, finalmente, el de la calificación de manera global y unitaria el documento presentado, decidiendo si procede o no la práctica del asiento solicitado. Pero, si la decisión es la práctica del asiento, no procede la interposición del recurso, pues conforme a los artículos 1, párrafo tercero, y 40 de la Ley Hipotecaria, los asientos practicados están bajo la salvaguardia de los tribunales y solo pueden ser modificados con el consentimiento del titular registral, o en virtud de resolución judicial, tras el correspondiente procedimiento contradictorio en el que ha de ser parte el titular registral del asiento a rectificar.

5. Por ello, la Resolución de esta Dirección General de 8 de julio de 2025 ha declarado: «es doctrina reiterada de esta Dirección General en relación con el objeto del recurso (vid., entre otras muchas la Resolución de 17 de mayo de 2018 o 14 de marzo de 2019), con base en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina del Tribunal Supremo (Sentencia de 22 de mayo de 2000), que el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente determinar si la calificación negativa es o no ajustada a Derecho, como resulta de los artículos 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria». Por su parte, la de 25 de marzo de 2025, en un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, en cuya tramitación se presentaron alegaciones por parte de uno de los colindantes notificados, que no fueron estimadas por el registrador, declaró: «la inscripción practicada no es susceptible de recurso alguno ante este Centro Directivo, el cual recurso sólo procede cuando la inscripción no se ha practicado porque el título en virtud del cual se pretenda haya sido calificado

registralmente en modo desfavorable, pero nunca cuando tal inscripción sí se haya practicado».

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso, por falta de objeto, puesto que el asiento practicado solo puede rectificarse con acuerdo del titular registral del derecho inscrito, o resolución judicial tras el correspondiente procedimiento contradictorio.

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