

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

16131 *Resolución de 22 de abril de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra un asiento de inscripción de agrupación practicada, tras la tramitación de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, firmada por la registradora de la propiedad de Vigo n.º 6.*

En el recurso interpuesto por don J. C. R. C. contra un asiento de inscripción de agrupación practicada, tras la tramitación de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, firmada por la registradora de la Propiedad de Vigo número 6, doña María Cora Fernández.

Hechos

I

El día 27 de agosto de 2025, se presentó en el Registro de la Propiedad de Vigo número 6 escritura pública de agrupación otorgada el día 10 de julio de 2025 ante el notario de Redondela, don José Manuel González Sáez, con el número 802 de protocolo, causando el asiento de presentación número 1.589 del Diario 2025.

El día 1 de octubre de 2025 se inició el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria para la inscripción de la base gráfica de la finca resultante de la agrupación, notificándose a los colindantes el inicio del expediente, entre ellos a don J. C. R. C., ahora recurrente, el día 15 de octubre de 2025, y al Ayuntamiento de Nigrán el día 6 de octubre de 2025.

El día 17 de octubre de 2025 tuvo entrada en el registro, con el número 4.262/2025, escrito de alegaciones por parte don J. C. R. C., manifestando que las fincas objeto de agrupación «se encuentran separadas por camino vecinal, bien de dominio público, formando parte del Inventario de Bienes del Ayuntamiento de Nigrán (...), en cuyo subsuelo existen infraestructuras básicas esenciales (...). La agrupación supondría incluir dentro de la propiedad privada un bien de dominio público».

El 4 de diciembre de 2025, transcurrido el plazo previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, sin más alegaciones que las referidas, se cerró el expediente, no estimándose las mismas, al no constar alegación del citado Ayuntamiento. El día 4 de diciembre de 2025, se practicó la inscripción de la base gráfica objeto del expediente, finca registral número 29.807 de Nigrán, código seguro de verificación 36025001069943.

II

El día 16 de febrero de 2026 tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Vigo número 6 escrito de interposición de recurso de queja contra la inscripción practicada y la no estimación de alegaciones, decidiendo la registradora de la Propiedad darle trámite como recurso potestativo, aunque no haya nota de calificación, con base en las siguientes alegaciones:

«En fecha 17 de octubre de 2025, formulo alegaciones ante el Registro de la Propiedad número 6 de Vigo, como colindante y afectado por la Agrupación de la Fincas e inmatriculación que se pretende de las fincas que, previamente, se han Agrupado en la Notaria de D. José-Manuel González Sáez, que están separadas por un camino público

con tráfico rodado y un ancho de 4,5 metros en todo su trazado, invadiéndolo, ocupándolo cuya titularidad pertenece al Ayuntamiento de Nigrán, según consta en la Descripción Gráfica Catastral, que se ha aportado, toda vez que existen infraestructuras básicas esenciales, tales como: red de saneamiento, alcantarillado, traída de aguas, electricidad, alumbrado público en todo el trazado del camino público, asfaltado por su titular, es decir, el Excmo. Ayuntamiento de Nigrán, cuya titularidad le pertenece, que dan servicio a las viviendas señaladas con los números (...) (entre otras), por lo que el camino público de titularidad del Excmo. Ayuntamiento de Nigrán, cumple una función pública y de interés general, dando acceso a las viviendas como servicios e infraestructuras urbanas esenciales para la funcionalidad y habitabilidad de la señaladas viviendas. (Saneamiento, Traída de Aguas, electricidad, alumbrado público, tráfico rodado, etc.).

En fecha 9 de enero de 2026 el Registro de la Propiedad de Vigo, núm. 6 de Vigo, que en fecha 4 de diciembre de año 2025 me notifica como titular catastral de la parcela 54035A00100425JL, que se ha inscrito en el Registro de la propiedad núm. 6 de Vigo, en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 205 de la Ley Hipotecaria, la inscripción en ese Registro de la Finca resultante de la Agrupación de la Finca 10.116 de Nigrán (...), desestimando las alegaciones formuladas por D. J. C. R. C., toda vez que resultante de dicha Agrupación de Fincas e Inmatriculación, están invadiendo un camino público de titularidad municipal que presta servicios esenciales como anteriormente se ha mencionado (...)

Solicita: Que ante el incumplimiento del art. 132. Constitución Española, Código Civil, arts. 339 y 344, Ley 33/2003 del Patrimonio de las Administraciones Públicas, artículo 5 de la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas, y 44 a 55 (RBEL) (obligación de proteger el dominio público), Ley 7/1985 de Bases de Régimen Local, art. 25.2, LRBRL, arts. 79 y 80, TRLRHL, art. 173, y art. 205 de la LH; entre otros; Recuperación LRBRL, art 82; RBEL arts. 70 y 71, que la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública anule o revoque las inscripciones de inmatriculación llevadas a cabo por el Registro de la Propiedad núm. 6 de Vigo, de su improcedencia en la calificación registral al inscribir una Agrupación de Fincas que incluye un bien de dominio público, toda vez que existía constancia en el Catastro de la titularidad de un camino público propiedad del Ayuntamiento de Nigrán, que separaba las fincas agrupadas, por el camino público, con tráfico rodado, como anteriormente hemos señalado y que presta servicios esenciales a las viviendas situadas en su trazado y las alegaciones formuladas y documentadas por los afectados que fueron rechazadas orla Registradora de la Propiedad número 6 de Vigo.

Que la representación gráfica georreferenciada aportada invade, claramente, el trazado de servicios esenciales de las viviendas situadas a lo largo del trayecto del camino público, invadido y ocupado.

Instar la rectificación del Registro por inexactitud en la que la Registradora de la propiedad núm. 6 de Vigo cometió un error material o de concepto ignorando la información aportada por los vecinos y que consta en el Catastro, con invasión de dominio público, toda vez que el camino público (o calle) figuraba como propiedad del Ayuntamiento de Nigrán y los bienes públicos gozan de inalienabilidad, imprescriptibilidad e inembargabilidad, art. 132 de la Constitución Española.»

III

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 24 de febrero de 2026 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, 26 de junio, 10 de julio y 8 de octubre de 2024 y 22 de septiembre de 2025.

1. En el presente caso, el recurrente interpone un recurso de queja, expresión errónea, puesto que lo que quiere interponer es un recurso potestativo contra una inscripción de agrupación practicada por la registradora de la Propiedad de Vigo número 6, culminando un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, en el que uno de los colindantes notificados alegó la invasión de un camino de titularidad municipal, que no fue ratificada por el Ayuntamiento de Nigrán, que también fue notificado.

2. Como ha declarado la Resolución de 22 de septiembre de 2025, 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 pretende el recurrente 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).

3. Por ello, conforme 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.

4. Reiterando esta doctrina, la Resolución de 26 de junio de 2024 declaró que si, previa calificación positiva, el registrador ha decidido inscribir la base gráfica, sin atender las objeciones planteadas por el colindante, no puede éste interponer recurso potestativo en solicitud de que se rectifique la inscripción practicada. Y ello porque el expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria no es contencioso entre partes, sino de tramitación registral, de manera que la resolución del expediente sólo se notifica al promotor del mismo.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la corrección de la práctica del asiento cuya revocación se solicita, puesto que no se formularon alegaciones por parte del Ayuntamiento al que se le atribuye el recurrente la propiedad del camino, que es el legitimado para formular alegaciones por invasión de su dominio público.

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