

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

21736 *Resolución de 25 de junio 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 Carmona, por la que se suspende la inscripción de una escritura de constitución de servidumbre de acueducto.*

En el recurso interpuesto por doña Lorea Vázquez Romero, notaria de Fuentes de Andalucía, contra la nota de calificación emitida por el registrador de la Propiedad de Carmona, don Manuel Ridruejo Ramírez, por la que se suspende la inscripción de una escritura de constitución de servidumbre de acueducto.

Hechos

I

Mediante escritura pública autorizada el día 2 de julio de 2025 por la notaria de Fuentes de Andalucía, doña Lorea Vázquez Romero, con el número 980 de protocolo, ratificada por la Comunidad de Regantes de Marchena según resultaba de diligencia extendida en la escritura el día 8 de julio de 2025 y ratificada por don M. A. G. R. en escritura otorgada el día 22 de julio de 2025 ante el notario de Marchena, don Raúl Ferreras Chacón, con el número 1.132 de protocolo, después de exponerse que la Comunidad de Regantes de Marchena, «como titular de la concesión administrativa de aguas provenientes de la EDAR de Marchena (referencia AY0433/SE-132/2012) (...) asegura tener un derecho de superficie para construcción y uso de balsa de almacenamiento de agua» sobre la finca registral número 35.444 del Registro de la Propiedad de Carmona, propiedad de una mercantil; que los esposos don A. G. B. y doña L. N. M. eran titulares del pleno dominio, con carácter ganancial, de las fincas registrales número 29.727 y 29.728 del Registro de la Propiedad de Marchena –si bien en la descripción de estas fincas constaba que se encuentran en el término de Carmona y la parcela catastral con la que se decía que correspondían eran también del término municipal de Carmona–, fincas que se calificaban como predios sirvientes; que doña L. N. M. falleció en Sevilla, donde accidentalmente se encontraba, siendo vecina de Marchena, donde tenía su último domicilio, el día 16 de septiembre de 2002, en estado civil de casada en únicas nupcias con don A. G. B. dejando tres hijos, llamados doña M. C., don M. A. y don A. G. N. y que «por no haber otorgado testamento se autorizó Acta de declaración de herederos por la Notario de Marchena Doña María Enriqueta Zafra Izquierdo, el día 19 de febrero de 2007, bajo el número 292 de Protocolo, en la que fueron declarados herederos, por iguales partes, sus tres hijos (...), sin perjuicio de la cuota legal usufructuaria de su cónyuge», todo ello conforme a copia autorizada de dicha acta que la notaria autorizante había tenido a la vista; que sus hijos y su esposo aceptaron la herencia de su difunta madre y esposa respectivamente, doña L. N. M., en virtud de escritura otorgada el día 27 de abril de 2022 ante el notario don Alberto Manuel Gutiérrez Moreno, como sustituto, por imposibilidad física accidental, de la notaria de Fuentes de Andalucía, doña Lorea Vázquez Romero, con el número 751 de protocolo; y «a fin de que la Comunidad de Regantes de Marchena pueda llevar a buen fin el “Proyecto de Aprovechamiento de aguas regeneradas para riego”, que está ejecutando en virtud de la concesión referida, al ser necesario para ello la conducción de aguas por las finca» descritas como sirvientes, registrales números 29.727 y 29.728 del Registro de la Propiedad de Marchena, don A. G. B. y doña M. C., don A. y M. A. G. N. «constituyen

servidumbre de acueducto», sobre las registrales número 29.727 y 29.728 del Registro de la Propiedad de Marchena «como predios sirvientes, a favor de la Comunidad de Regantes de Marchena, consistente en el derecho de dicha comunidad a conducir agua hasta la finca en que se sitúa el referido embalse», que era la finca registral número 35.444 del Registro de la Propiedad de Carmona, sobre la que, como se ha dicho, la Comunidad de Regantes de Marchena aseguraba tener un derecho de superficie para construcción y uso de balsa de almacenamiento de agua.

Se definía en la escritura el contenido de la servidumbre que se constituía, en cuanto a su situación, trazado, anchura, características técnicas, finalidad y duración, que sería mientras la comunidad de regantes mantuviera el uso de la balsa de almacenamiento en la finca registral número 35.444 del Registro de la Propiedad de Carmona en virtud de la concesión de riego referida. Se incorporaba asimismo a la escritura un plano de detalle con sus correspondientes coordenadas donde se reflejaba la servidumbre que se constituía.

Finalmente, en la escritura constaba extendida por la notaria autorizante, en fecha 20 de febrero de 2026, una diligencia de rectificación para completar lo transcrito en la escritura en relación con el fallecimiento de doña L. N. M., y así acreditar el hecho del fallecimiento y sus herederos, haciendo constar, según lo que resulta de copia autorizada del acta de declaración de herederos ab intestato de la causante, su lugar y fecha de nacimiento, número de documento nacional de identidad, lugar y fecha de fallecimiento, vecindad y domicilio, estado civil, cónyuge e hijos, competencia de la notaria autorizante, prueba documental aportada, intervención de testigos, vecindad civil y declaración como herederos ab intestato de los tres hijos de la causante, sin perjuicio de la cuota legal usufructuaria de una tercera parte en favor de su viudo, y en relación con la concesión de aprovechamiento de aguas públicas, se entregaba la resolución de otorgamiento de la concesión administrativa, expedida por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, que se incorporaba a la matriz de la escritura por medio de la diligencia.

II

Presentada copia autorizada de dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Carmona, junto con copia autorizada de la escritura de ratificación, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Hechos.

Primero.—Que con el número 416 del Diario 2026 se ha presentado una escritura otorgada ante la Notario de Fuentes de Andalucía D.^a Lorea Vázquez Romero, 980/2025, en la que se solicita la inscripción de la constitución de una servidumbre de acueducto sobre dos fincas situadas en la demarcación territorial del Registro de la Propiedad de Marchena como predios sirvientes, a favor de la Comunidad de Regantes de Marchena, consistente en el derecho de dicha comunidad a conducir agua hasta la finca en que se sitúa el embalse.

Segundo.—Que se expresa en el título que, como titular de la concesión administrativa de aguas provenientes de la EDAR de Marchena, la Comunidad de Regantes de Marchena asegura tener un derecho de superficie para construcción y uso de balsa de almacenamiento de agua sobre la finca registral número 2/35444 de Carmona, propiedad de “Agrícola Madroñeros, S.L.” Unipersonal.

Tercero.—Que se acompaña la resolución de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir por la que se otorga la concesión para el uso privativo de aguas públicas y la inscripción en la sección A del Registro de Aguas, concretada en diversas parcelas pertenecientes al término municipal de Marchena y en la parcela 52 del polígono 104 del término municipal de Carmona; sin embargo, se expresa en el título que la finca registral número 2/35444 de Carmona es parte de la parcela 123 del polígono 105.

Fundamentos jurídicos.

Primero.—Que el artículo 18 de la Ley Hipotecaria establece que los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en ellos, por lo que resulte de los mismos y de los asientos del Registro.

Segundo.—Que deberá aportarse el acta de notoriedad de declaración de herederos abintestato de D.^a L. N. M. autorizada por Notario competente (artículos 14 Ley Hipotecaria y 55 Ley del Notariado).

Tercero.—Que no se acredita la inscripción del aprovechamiento de aguas privadas en el Catálogo de Aguas Privadas o, en su caso, la concesión administrativa correspondiente, ya que la resolución aportada se refiere a una parcela catastral distinta de aquella de la que forma parte la finca registral número 2/35444 de Carmona (artículos 557 y 558 del Código Civil, disposición transitoria 2.^a de Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, RDGRN de 23 de abril de 2005).

Cuarto.—Que si la servidumbre se constituye en beneficio de otro predio, deben constar inscritos en el mismo el derecho de superficie establecido a favor de la Comunidad de Regantes y la balsa (20 Ley Hipotecaria).

Parte dispositiva.

Vistos los documentos presentados y los asientos del Registro, a la luz de las disposiciones citadas, acuerdo:

Primero.—Practicar la calificación del título presentado, suspendiendo la inscripción solicitada mientras no se rectifiquen o subsanen los defectos advertidos.

Segundo.—Notificar la presente calificación negativa, conforme señala el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, en el plazo de diez días hábiles desde su fecha al presentante y, en su caso, a la Autoridad que lo ha expedido.

Tercero.—Practicada la notificación de la calificación de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria, quedará prorrogado automáticamente el asiento de presentación por un plazo de sesenta días contados desde la fecha de la última notificación.

Vigente el asiento de presentación, el interesado, Notario autorizante del título y, en su caso, la autoridad judicial o funcionario que lo hubiere expedido, podrán solicitar dentro del plazo de los sesenta días anteriores dichos, que se practique anotación preventiva prevista en el art. 42.9 de la Ley Hipotecaria.

Contra esta calificación (...)

En Carmona, a la fecha de la firma electrónica.—Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Manuel Ridruejo Ramírez registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Carmona a día once de marzo del dos mil veintiséis.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña Lorea Vázquez Romero, notaria de Fuentes de Andalucía, interpuso recurso el día 25 de marzo de 2026 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«I.—Fundamento de la calificación.

En primer lugar, llama la atención el incumplimiento uno de los requisitos esenciales de la calificación, que ha sido reiteradísimo por la propia Dirección General a la que me dirijo (en adelante DG), y cuyo fundamento está en la protección de quien ve suspendida la inscripción de su derecho: la necesaria suficiencia. La nota se limita a mencionar

varios preceptos de la Ley Hipotecaria, Código Civil, Reglamento Notarial y una resolución de la DG.

Debería concedérsele más importancia a la calificación, toda vez que su corrección, claridad y suficiencia son esenciales para que el interesado pueda conocer la causa de la suspensión o denegación del asiento, y en consecuencia alegar lo que proceda en su derecho. Por ello la DG en reiteradas Resoluciones advierte que “no basta con la mera cita rutinaria de un precepto legal, sino que es preciso justificar la razón por la que el precepto es de aplicación y la interpretación que del mismo hace el funcionario calificador”.

La suspensión de una inscripción no puede ser despachada con una calificación parca y sin fundamentos concretos, que parece obviar la importancia que para el propio interesado y para la agilización del tráfico jurídico y económico puede tener aquella. No hay que olvidar que ello supone rechazar un derecho de todo ciudadano: la inscripción en el registro para poder así obtener la importante protección que dicha institución le brinda.

II.–Aportación de la copia autorizada del acta de declaración de herederos.

Respecto al defecto “segundo”, bastaría para fundamentar este recurso, simplemente el carácter vinculante que para los registradores tienen las Resoluciones de la Dirección General a la que me dirijo (en adelante DG) que consagra el artículo 327 de la Ley Hipotecaria en su párrafo décimo: “Publicada en el ‘Boletín Oficial del Estado’ la resolución expresa por la que se estime el recurso, tendrá carácter vinculante para todos los registradores mientras no se anule por los Tribunales. La anulación de aquélla, una vez firme, será publicada del mismo modo”.

Y es que la cuestión objeto de calificación se ha resuelto por la DG no una, sino muchas, muchísimas veces: entre otras, las resoluciones de 19 de marzo de 2024, 29 de julio de 2022, 30 de noviembre de 2021, 22 de Enero de 2018, 22 de Julio de 2005, 8 de julio 2005, 7 de julio de 2011, 2 de agosto de 2011, 12 de noviembre de 2011, 22 de enero de 2018, 30 de noviembre de 2021, 16 de febrero de 2022 ó 19 de marzo de 2024.

En todas ellas sientan una doctrina clara: basta consignar en la escritura de herencia los particulares de la declaración de herederos, sin necesidad de acompañar la misma.

Ello es lógico, ya que el artículo 76 del Reglamento Hipotecario, señala en su párrafo segundo, al referirse a la sucesión intestada, que es el caso que nos ocupa, que “en la inscripción de bienes adquiridos por herencia intestada se consignarán los particulares de la declaración judicial de herederos” que es lo que la notaria que suscribe hizo en la escritura

Ningún precepto exige, como afirma el registrador, acompañar el acta de declaración de herederos, sino que simplemente se exige “consignar” los particulares, que se reflejan claramente en la Resolución de 19 de enero de 2022 (BOE 16 de febrero de 2022) que refiriéndose a dos resoluciones de 12 y 16 de noviembre de 2015, y señala que en ellas (los números en paréntesis son míos) “la respectiva acta de cierre de la declaración de herederos abintestato presentada incorporaba todos los datos necesarios para la calificación e inscripción relativos a la (1) apertura de la sucesión, (2) los particulares de la prueba practicada en que se apoya la declaración de notoriedad, (3) la competencia del notario, (4) fecha de nacimiento y (5) de fallecimiento del causante, (6) la ley reguladora de la sucesión, (7) estado civil y (8) cónyuge, número e identificación de los hijos, (9) último domicilio del causante, (10) con expresión de los parientes concretos que gozan de la preferencia legal de órdenes y grados de sucesión con la específica y nominativa declaración de herederos abintestato, siendo congruente el acta respecto del grupo de parientes declarados herederos, por lo que este Centro Directivo concluyó que no podía exigirse que se aportara, además, el acta previa en que se documentó el inicial requerimiento al notario autorizante (Resolución de 12 de noviembre de 2015) ni el certificado de defunción y el certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad, pues el notario manifiesta que dichos certificados se encuentran incorporados al acta, constatando de este modo un hecho que queda amparada por la fe pública

notarial –cfr. artículos 1 y 17 bis de la Ley del Notariado y 1 y 143 de su Reglamento– (Resolución de 16 de noviembre de 2015).

Pues bien, de la diligencia de fecha 20 de febrero extendida por mí a continuación de la matriz resultan todos y cada uno de los extremos necesarios a los que hace referencia dicha resolución que resultaban del acta cuya copia autorizada me fue exhibida: (reproduzco literalmente la diligencia en cada punto).

(1) La apertura de la sucesión:

“– La causante Doña L. N. M. (...), falleció en Sevilla, donde accidentalmente se encontraba, siendo vecina de Marchena, donde tenía su último domicilio, el día 16 de septiembre de 2002.”

(2) Los particulares de la prueba practicada en que se apoya la declaración de notoriedad.

“– Que la Notario protocolizó la prueba documental aportada (el certificado de defunción de la causante, el certificado negativo de últimas voluntades, el libro de familia de la causante del que resulta su matrimonio y el nacimiento de sus hijos ya referidos.

– Que ante la Notario autorizante del acta comparecieron dos testigos para aseverar los hechos referidos, habiendo afirmado el requirente y testigos que la causante no dejó más hijos que los nombrados y tuvo vecindad civil común, sin que en los diez años anteriores a su fallecimiento hubiera residido continuamente fuera de la Comunidad Autónoma Andaluza en lugar con derecho civil foral o especial propio.”

(3) La competencia del notario: sólo con comprobar el distrito del Notario que autorizó el acta Marchena) y el lugar del último domicilio del causante que se refleja en el acta (Marchena) resulta la competencia de aquel. En todo caso, la notaria que suscribe, en la mencionada diligencia, hizo constar expresamente:

“– Que la Notario autorizante del acta aceptó el requerimiento al considerarse competente, toda vez que la causante tuvo su último domicilio en Marchena su Distrito Notarial.”

(4) Fecha de nacimiento y (5) de fallecimiento del causante (9) último domicilio del causante:

“– La causante Doña L. N. M., nació en Marchena el día 17 de febrero de 1950, fue titular del D.N.I./N.I.F (...) y falleció en Sevilla, donde accidentalmente se encontraba, siendo vecina de Marchena, donde tenía su último domicilio, el día 16 de septiembre de 2002.

Que falleció en estado civil de casada en únicas nupcias con Don A. G. B. dejando tres hijos, llamados: Doña M. C., Don M. A. y Don A. G. N.

(6) La ley reguladora de la sucesión.

“– Que, en virtud de todas las pruebas aportadas, la Notario autorizante del acta referida declaró conforme a lo dispuesto en el Código Civil, herederos abintestato a los tres hijos nombrados, sin perjuicio de la cuota legal usufructuaria de una tercera parte en favor de su viudo.”

(7) Estado civil y (8) cónyuge, número e identificación de los hijos:

“– Que falleció en estado civil de casada en únicas nupcias con Don A. G. B. dejando tres hijos, llamados: Doña M. C., Don M. A. y Don A. G. N.”

(10) Expresión de los parientes concretos que gozan de la preferencia legal de órdenes y grados de sucesión con la específica y nominativa declaración de herederos *abintestato*.

– Que en virtud de todas las pruebas aportadas, la Notario autorizante del acta referida declaró conforme a lo dispuesto en el Código Civil, herederos *abintestato* a los tres hijos nombrados, sin perjuicio de la cuota legal usufructuaria de una tercera parte en favor de su viudo.”

Se solicita de la Dirección General a la que me dirijo un lectura pausada y completa de la diligencia mencionada y el expositivo de la escritura, ya que en el caso resuelto en la mencionada resolución de Resolución de 19 de enero de 2022 (BOE 16 de febrero de 2022) enero del presente, relativa a una calificación parecida de una escritura de la notaria que suscribe, en el fundamento 4 se dijo que no se indicaron en la escritura “todos los datos que, como ha reiterado este Centro Directivo (vid., por todas, Resoluciones de 12 y 16 de noviembre de 2015, 20 de diciembre de 2017 y 15 de enero de 2020), son necesarios para la calificación e inscripción relativos a la apertura de la sucesión, los particulares de la prueba practicada en que se apoya la declaración de notoriedad, la competencia del notario, fecha de nacimiento y de fallecimiento del causante, la ley reguladora de la sucesión, estado civil y cónyuge, número e identificación de los hijos, último domicilio del causante, con expresión de los parientes concretos que gozan de la preferencia legal de órdenes y grados de sucesión con la específica y nominativa declaración de herederos *abintestato*, siendo congruente el acta respecto del grupo de parientes declarados herederos”, y realmente en dicha escritura y la diligencia complementaria objeto de la resolución sí se indicaron dichos datos.

B [sic]) El registrador en su calificación no cuestiona la suficiencia de los particulares recogidos en la escritura relativos al título sucesorio, sino que simplemente exige aportar la copia del acta de declaración de herederos *abintestato*”, tal como ocurrió en el supuesto de hecho planteado en la Resolución referida de 12 de noviembre de 2011, que en este punto señala

“En el presente caso, no cuestiona la registradora en su calificación la suficiencia de los particulares incluidos en el testimonio en relación recogido en el título particional, sino que, a su juicio, es necesario aportar el título sucesorio integrado por copia completa del acta de declaración de herederos *abintestato*. Y en tales términos la calificación indicada, a la vista de la reseñada doctrina de esta Dirección General, que no se puede desconocer, no puede ser mantenida.”

Señala la citada resolución, que a diferencia de la sucesión testada, el ámbito de la sucesión intestada, “la doctrina de este Centro Directivo es que ‘basta con que el Notario relacione los particulares del documento, los básicos para la calificación e inscripción en el Registro de la Propiedad’ (cfr. Resolución de 8 de julio de 2005)”.

De todo ello se deduce que frente al testamento, en las resoluciones judiciales o actas de declaración de herederos *abintestato* el registrador, si bien debe contar para su calificación e inscripción con todos los particulares necesarios para ésta –incluyendo todos los que permitan alcanzar el corolario de la determinación individualizada de los llamamientos hereditarios operados por la ley–, ello no impide que la constatación documental de tales particulares pueda ser realizada por el notario autorizante, bien mediante una transcripción total o parcial de los mismo o bien mediante un testimonio en relación, los cuales quedan de este modo bajo la fe pública notarial, satisfaciéndose con ello la exigencia de documentación auténtica para la inscripción establecida en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria (cfr. Resolución de 3 de abril de 1995).

En definitiva, si el defecto alegado es no aportar el acta, el recurso debería estimarse sin más en este punto, automáticamente, ya que del artículo 76 del Reglamento Hipotecario y de la doctrina reiterada de la Dirección General a la que me dirijo resulta claramente que dicha aportación no es exigible en absoluto.

III.—Acreditación de la inscripción del aprovechamiento de agua en el catálogo de aguas privadas.

a) En primer lugar, la calificación parece confundir las servidumbres legales y las voluntarias, al referirse a los artículos 557 y 558 del Código Civil, que se limita a mencionar sin más.

Dichos preceptos contemplan una servidumbre legal de acueducto, es decir, una servidumbre que cabe exigir a los predios intermedios, siempre que se acredite que se tiene derecho a disponer del agua que pretende transportar, que el paso que exige es el menos oneroso para el dueño de la finca y que le indemnice.

En nuestro caso no estamos ante una servidumbre legal. La comunidad de regantes no pretende exigir la constitución de una servidumbre, sino que ha acordado con el predio sirviente su constitución libre y voluntariamente. Estamos ante una servidumbre voluntaria

Por lo tanto, las exigencias del artículo 558, y en concreto, justificar —como exige la calificación— que se tiene derecho al agua que se quiere transportar, no son en ningún caso extrapolables al supuesto de una servidumbre voluntaria y libremente pactada. Se exige dicha justificación para poder imponer al dueño de una finca el paso del agua, pero en nuestro caso no se impone, se acuerda libre y voluntariamente. Por la misma regla de tres, habría que exigir también que se acreditara que el paso acordado es el menos oneroso para el predio, lo cual carece de sentido... estamos ante un acuerdo derivado de la autonomía de la voluntad, y las partes deciden libremente el recorrido.

En segundo lugar, la calificación parece confundir también la servidumbre de acueducto y la de saca de agua, al referirse a la Resolución de la DG de 23 de abril de 2005 que se limita a mencionar.

Dicha resolución se refiere a un supuesto que nada tiene que ver con la escritura autorizada por mí: en aquella se trataba de una compraventa en la que se hacía constar la existencia de un pozo, advirtiendo la DG que “para la inscripción del derecho sobre las aguas en el Registro de la Propiedad es necesaria la previa inclusión en el catálogo de aguas privadas, que el mismo recurrente afirma estar pendiente. En consecuencia, la inscripción en el Registro necesita este requisito previo, aún no cumplido.

En la escritura objeto de nuestro recurso, en ningún caso se pretende inscribir aprovechamiento o derecho alguno sobre aguas. Simplemente se constituye un derecho para transportar agua de un lugar a otro, sin que el registro tenga por que exigir, ni el interesado tenga por qué acreditar el origen de dicha agua, ni el derecho a utilizarla. Es más, podría constituirse una servidumbre de acueducto sin que exista aún derecho alguno a extraer agua: simplemente se concede derecho a transportarla.

No estamos ante una servidumbre de saca de agua, supuesto en el que evidentemente sí habría que acreditar el derecho a extraerla.

La servidumbre de acueducto es una suerte de servidumbre de paso, en la que en vez de vehículos o personas “pasa” agua. ¿Acaso para constituir una servidumbre de paso hay que acreditar la propiedad de los vehículos que vayan a pasar por el camino de servidumbre?

b) En todo caso, aun no siendo necesaria la acreditación la concesión, para evitar dilaciones se aportó por diligencia la documentación acreditativa, y a pesar de ello se mantiene la suspensión porque “la resolución aportada se refiere a una parcela catastral distinta de aquélla de la que forma parte la finca registral número 2/35444 de Carmona.

Queda claramente justificado con la documentación aportada que la comunidad de regantes tiene derecho a aprovechar el agua que se quiere transportar. La servidumbre se constituye para transportar el agua al embalse que se situará en la registral 35.444, donde se almacenará y se distribuirá a las fincas que la aprovecharán, que son las catastrales a las que se refiere el anexo de la concesión.

IV.–Inscripción del derecho de superficie.

La calificación en el punto cuarto, parte de una premisa errónea, al señalar “que si la servidumbre se constituye en beneficio de otro predio, deben constar inscritos en el mismo el derecho de superficie establecido a favor de la Comunidad de Regantes y la balsa (20 Ley Hipotecaria)”

La servidumbre en ningún caso se constituye en beneficio de otro predio: no existe predio dominante alguno. Se trata de una servidumbre personal, que se constituye en favor de una persona: la comunidad de regantes, y que permite el artículo 531 del Código Civil, al señalar: “También pueden establecerse servidumbres en provecho de una o más personas, o de una comunidad, a quienes no pertenezca la finca gravada.”

¿Acaso para inscribir una servidumbre de paso personal, a favor de un arrendatario del predio contiguo, sería exigible la previa inscripción del arrendamiento? Por la misma razón que no lo sería, tampoco lo es en nuestro caso. Con identificar al titular del derecho es suficiente.»

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe en el que estimaba las alegaciones referentes a los defectos expresados en los fundamentos jurídicos segundo y tercero de su nota de calificación, que rectificaba en ese sentido, «debiendo tenerse por no puestos» dichos defectos, y mantenía la calificación en cuanto al defecto expresado en el fundamento jurídico cuarto, consistente en que si la servidumbre se constituía en beneficio de otro predio, debían constar inscritos en el mismo el derecho de superficie establecido a favor de la Comunidad de Regantes y la balsa, conforme al artículo 20 de la Ley Hipotecaria, todo lo cual fue notificado a la notaria recurrente, y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 20 y 38 de la Ley Hipotecaria; 515, 530, 531, 534, 536, 537 y 594 del Código Civil; las Sentencias de la Sala Primera, de lo Civil, del Tribunal Supremo de 26 de junio de 1981, 31 de enero de 1992 y 19 de julio de 2002; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de abril de 1930 y 4 de abril de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 18 de febrero de 2021 y 29 de noviembre de 2023.

1. En el supuesto de este expediente se pretende la inscripción en el Registro de la Propiedad de una servidumbre de acueducto constituida sobre dos fincas registrales.

El registrador señala tres defectos que a su juicio impiden la inscripción, dos de los cuales se tienen por no puestos por el propio registrador en su informe, quien mantiene un único defecto de los señalados en su nota, el expresado en su fundamento jurídico cuarto, que es por tanto sobre el que procede resolver en este expediente relativo a que si la servidumbre se constituye en beneficio de otro predio, «deben constar inscritos en el mismo el derecho de superficie establecido a favor de la Comunidad de Regantes y la balsa (20 Ley Hipotecaria)».

La notaria recurrente entiende por el contrario que la calificación parte de una premisa errónea al considerar que la servidumbre se constituye en beneficio de otro predio, cuando la servidumbre en ningún caso se constituye en beneficio de otro predio, no existe predio dominante alguno, sino que se trata de una servidumbre personal, que se constituye en favor de una persona, la comunidad de regantes, y que permite el artículo 531 del Código Civil.

El centro de la cuestión a resolver en este expediente es por tanto si la servidumbre a inscribir es una servidumbre personal o si se trata de una servidumbre real, pues solo en este último caso podría mantenerse el defecto que señala el registrador, en la medida en que solo si se trata de una servidumbre real, será necesario que previamente conste

inscrita en el que sería el predio dominante el derecho de superficie para la construcción de una balsa que la Comunidad de Regantes de Marchena asegura tener y la balsa construida en ejercicio del mismo, por exigirlo así los principios hipotecarios de tracto sucesivo y legitimación que resultan de los artículos 20 y 38 de la Ley Hipotecaria.

2. Con carácter previo, es necesario examinar la alegación de la recurrente acerca de la, a su juicio, insuficiente fundamentación de la nota de calificación del registrador.

Esta Dirección General ha establecido reiteradamente que cuando la calificación del registrador sea desfavorable, es exigible, conforme a los principios básicos de todo procedimiento y a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquella exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación (cfr. artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 2 de octubre de 1998, 22 de marzo de 2001, 14 de abril de 2010, 26 de enero de 2011, 20 de julio de 2012, 12 de febrero de 2016, 26 de abril y 19 de junio de 2017, 21 de noviembre de 2018, 1 de marzo y 4 de abril de 2019, 18 de febrero de 2021 y 29 de noviembre de 2023, entre otras muchas).

Es indudable que, de este modo, serán efectivas las garantías del interesado recurrente, quien al conocer en el momento inicial los argumentos en que el registrador funda jurídicamente su negativa a la inscripción solicitada podrá alegar los fundamentos de Derecho en los que apoye su tesis impugnatoria, a la vista ya de los hechos y razonamientos aducidos por el registrador que pudieran ser relevantes para la resolución del recurso.

En la nota de calificación que ha sido objeto de recurso no puede observarse, sin embargo, tal insuficiencia en su fundamentación. La nota de calificación no se limita, como afirma la recurrente en su escrito, a la mención de varios preceptos legales y una resolución de esta Dirección General, ni puede ser descrita como parca y sin fundamentos concretos, toda vez que el registrador expone los hechos que concurren en el supuesto, los defectos que a su juicio impiden la inscripción y sus fundamentos jurídicos, de donde resulta una explicación suficiente acerca de por qué estos resultan de aplicación al supuesto de hecho.

La prueba de ello es que la notaria recurrente argumenta en contrario acerca de esa aplicación en su escrito de recurso, a lo cual se añade que según resulta del informe emitido por el registrador, la misma escritura a que se refiere este expediente fue objeto de una anterior presentación en el Registro el día 25 de julio de 2025, habiendo sido objeto de calificación negativa con fecha 9 de octubre de 2025, tras lo cual, después de la caducidad del asiento de presentación que motivó esa primera calificación, se presentó de nuevo la escritura en el Registro de la Propiedad, y al presentarse de nuevo la escritura en esta figura que se ha extendido una diligencia de rectificación en fecha 20 de febrero de 2026, precisamente por motivo de dos de los defectos señalados en la nota, por lo que no parece que la notaria autorizante del documento y recurrente desconozca los motivos jurídicos por los que se ha suspendido la inscripción.

3. Entrando en el fondo de la cuestión discutida, cabe decir que originariamente, las servidumbres que surgieron en el Derecho romano implicaban siempre una relación entre dos predios, dominante y sirviente. La distinción entre servidumbres reales y personales aparece con posterioridad en el Derecho justiniano, que incluyó entre estas últimas el usufructo, el uso y la habitación.

En los modernos Códigos civiles, el BGB alemán todavía considera los derechos de uso y habitación como servidumbres personales. No así el Código Civil francés, que regula los derechos de usufructo, uso y habitación como derechos separados de la servidumbre y elimina formalmente el concepto de servidumbres personales de su regulación (vid. artículo 686 del Código Civil francés).

Nuestro Código Civil mantiene la distinción entre las servidumbres personales y reales en su artículo 531, cuando dispone que «también pueden establecerse servidumbres en provecho de una o más personas, o de una comunidad, a quienes no

pertenezca la finca gravada», si bien no incluye entre ellas a los derechos de usufructo, uso y habitación, que regula como categoría separada y distinta de las servidumbres.

Quiere esto decir que existe una tendencia en el Derecho moderno a la supresión del concepto de servidumbres personales –en ocasiones por considerarse vestigios feudales–, que hace tránsito a otras categorizaciones para la regulación de esas mismas realidades. En el libro quinto del Código Civil de Cataluña, aprobado por la Ley 5/2006, de 10 de mayo, se suprimen las antiguas servidumbres personales, que pasan a regularse como derechos de aprovechamiento parcial, que su artículo 563-1 caracteriza como derechos establecidos con carácter real a favor de una persona sobre una finca ajena con independencia de toda relación entre fincas.

4. Con independencia de estas consideraciones, lo cierto, como se ha dicho, es que las servidumbres personales perviven en el ordenamiento civil común.

Ahora bien, es procedente analizar si la servidumbre constituida en este caso es una servidumbre personal o real, o si en general la servidumbre de acueducto puede ser personal o necesariamente es predial o real.

A este respecto, la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 31 de enero de 1992 establece de manera meridiana que «toda servidumbre de acueducto es de naturaleza predial, no personal (en cuanto presupone necesariamente la existencia de un predio dominante –aquél al que van destinadas las aguas o del que proceden las sobrantes de su uso o residuales– y un predio sirviente)».

El criterio seguido por esta Sentencia del Tribunal Supremo ha sido recogida en numerosas sentencias de Audiencias Provinciales, que se remiten a ella, como la sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona, Sección Decimocuarta, de 27 de octubre de 2005, la sentencia de la Audiencia Provincial de Ourense, Sección Primera, de 27 de octubre de 2005, la sentencia de la Audiencia Provincial de Asturias, Sección Séptima, de 20 de octubre de 2006, o la sentencia de la Audiencia Provincial de Las Palmas, Sección Tercera, de 21 de abril de 2008.

5. La servidumbre de acueducto puede ser legal o forzosa, y a ella se refieren los artículos 557 y siguientes del Código Civil, pero también puede constituirse de manera voluntaria, como señala la recurrente, y así lo ha reconocido el Tribunal Supremo en Sentencias de 26 de junio de 1981 y 10 de junio de 2002, en cuyo caso su contenido será en primer lugar el determinado en el título constitutivo.

Sin embargo, ello no implica que se pueda configurar la servidumbre de acueducto en contra de su propia esencia, entre cuyos elementos definidores se encuentra el hecho de ser predial o real, por ser inseparable de los fondos dominante y sirviente, de modo que no puede configurarse como una servidumbre personal. Aun cuando las partes son libres para determinar el contenido de una servidumbre, dentro de los límites de las leyes y del orden público, el Código Civil, aunque sea a propósito de una servidumbre legal, define la servidumbre de acueducto como aquel derecho a hacer pasar por los predios intermedios el agua de que puede disponer para una finca suya, es decir, el derecho que tiene una persona por razón de la finca en la que va a disponer del agua.

Por otro lado, aun en el caso de que se admitiera la servidumbre de acueducto como servidumbre personal, debería aclararse en el caso de la escritura presentada que la servidumbre se pretende constituir como una servidumbre personal, pues si lo es, entonces no se entiende por qué se describe en la escritura la finca que se beneficia del paso del agua, ni por qué se menciona la existencia de un derecho de superficie para la construcción de una balsa en dicha finca, en ejercicio de un derecho de superficie que la Comunidad de Regantes de Marchena asegura tener, ni tampoco por qué la duración del derecho de servidumbre se hace depender precisamente de la duración de ese derecho de superficie para la construcción de la balsa.

Si fuese una servidumbre personal, independiente de cualquier relación con otra finca, serían ociosas todas esas determinaciones, simplemente bastaría haber establecido que la servidumbre se constituye sobre determinadas fincas en favor de una persona, con independencia de cualquier otra finca.

Si se define en la escritura esa finca en cuyo beneficio se va a dar paso al agua y si se configura la servidumbre en función de la balsa a la que se conduce el agua es precisamente porque no se desconoce que el derecho no puede existir con independencia de ese predio al que va a beneficiar. El contenido y finalidad de una servidumbre de acueducto no se explica sin la existencia de dos predios, dominante y sirviente, y la utilidad que le proporciona a la Comunidad de Regantes de Marchena está vinculada a la titularidad que dice ostentar sobre el predio dominante.

El derecho constituido en la escritura objeto de calificación está íntimamente ligado a la explotación de las aguas contenidas en la balsa que se asegura que existe, o va a existir, sobre la registral número 35.444 del Registro de la Propiedad de Carmona por su finalidad, contenido, ejercicio y extinción, y como sucede en el supuesto contemplado en la Resolución de este Centro Directivo de 11 de abril de 1930, no encuentra molde adecuado en una servidumbre personal, porque podría conducir a separar la titularidad de la balsa a la que se conducen las aguas del derecho a hacer pasar las aguas por una finca precisamente para conducir las a esa balsa.

Es más, como se ha expuesto con anterioridad, las fincas que se definen como predios sirvientes en la escritura se describen como pertenecientes al término municipal de Carmona, pero al citar sus datos de inscripción, se señala que están inscritas en el Registro de la Propiedad de Marchena, algo que en cualquier caso habría que aclarar. Pues bien, si se diese el caso de que los predios sirvientes estuviesen inscritos en el Registro de la Propiedad de Marchena y se tratase de una servidumbre personal, entonces no habría ninguna inscripción a practicar sobre fincas pertenecientes al Registro de la Propiedad de Carmona. Ello sin perjuicio, como se ha dicho, de que se aclare si es así o no, es decir, si se describen erróneamente como fincas inscritas en el Registro de la Propiedad de Marchena cuando realmente lo están en el de Carmona.

6. La necesidad de aclarar la naturaleza de la servidumbre constituida en este caso resulta también del hecho de que la servidumbre no se configura expresamente como personal en la escritura en ningún momento, y a pesar de que se constituye a favor de la Comunidad de Regantes de Marchena, ello no excluye que sea una servidumbre predial, pues la servidumbre predial es un derecho subjetivamente real, porque su titularidad va adscrita a la del fundo dominante, y en este caso de la propia escritura resulta que se constituye la servidumbre a favor de la comunidad de regantes, en tanto que titular de un derecho de superficie para la construcción de una balsa sobre una finca, ya que se parte de ello en el expositivo de la escritura y se vincula la duración de la servidumbre a la duración de dicho derecho de superficie. Como señala también el Tribunal Supremo en Sentencia de 19 de julio de 2002, en un supuesto en que se discutía la existencia de una servidumbre real sobre una finca, uno de los requisitos estructurales que configuran el «iura in re aliena» es la «inherencia» al fundo, sin que importe que no se hable en el título de constitución de predios dominante y sirviente.

Además, si se tratara de una servidumbre personal, su duración, aun cuando pueda haber sido determinada, pues la comunidad de regantes asegura tener un derecho de superficie, esta es desconocida y quedaría indeterminada de ser inscrita en el Registro, ya que en la escritura se determina la duración de la servidumbre en función de la duración del derecho de superficie para la construcción de una balsa que asegura tener –pues se establece la vigencia de la servidumbre mientras la comunidad de regantes mantenga el uso de la balsa de almacenamiento sobre la finca registral número 35.444 del Registro de la Propiedad de Carmona– y es desconocida la duración de ese derecho de superficie (a pesar de que se señale en la escritura que la duración de la servidumbre es mientras mantenga el uso de la balsa de almacenamiento «en virtud de la concesión de riego referida», dado que la balsa se encuentra en una finca de dominio privado, el uso de esta no dependerá de la duración de la concesión, sino de la duración del derecho que le permite dicho uso de la balsa, que es la propiedad superficiaria de esta).

A lo anterior se añade, en conexión con lo expuesto acerca de la proximidad conceptual entre las servidumbres personales y los derechos de usufructo y uso, o de aprovechamiento parcial de finca, que como señalara la citada Resolución de esta

Dirección General de 11 de abril de 1930, «los problemas relativos a la duración de una servidumbre personal en un Código que no permite la constitución del usufructo a favor de una Sociedad por más de treinta años y a la transmisibilidad del mismo derecho real, no parecen haber sido tenidos en cuenta ni en la escritura calificada ni en el informe del Notario recurrente».

7. La consecuencia en este caso de considerar la servidumbre de acueducto como una servidumbre predial es, como antes se ha adelantado, que para poder inscribir la servidumbre necesariamente debe inscribirse con carácter previo sobre la finca que constituiría el predio dominante el derecho de superficie para la construcción de una balsa que la Comunidad de Regantes de Marchena asegura tener sobre este y la balsa construida en ejercicio de dicho derecho, pues así lo exigen los principios de tracto sucesivo y legitimación (cfr. artículos 20 y 38 de la Ley Hipotecaria). No se puede inscribir un derecho a favor de una finca –la servidumbre a su favor– si no presta su consentimiento su titular registral. Si el derecho que la Comunidad de Regantes de Marchena invoca tener sobre el fundo dominante es una propiedad superficiaria consistente en una balsa, debe inscribirse previamente esta.

Por los motivos expuestos, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la nota de calificación en cuanto al único defecto mantenido por el 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, 25 de junio de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.