

En resumen, el legítimo derecho de los socios a celebrar junta general atendiendo a una convocatoria formalmente correcta y realizada por los administradores legitimados para llevarla a cabo (cfr. artículo 45 de la Ley) no puede verse impedido por la actitud obstruccionista de un número mayor o menor de ellos que cuestionen su validez siempre que el número de votos correspondientes a las participaciones de los que continúen reunidos permitan la adopción, en su caso, de los oportunos acuerdos.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Mercantil de la provincia donde radica el Registro, en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, conforme a lo establecido en la Disposición Adicional vigésima cuarta de la Ley 24/2001, 27 de diciembre, los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria y artículo 86 ter 2.e) de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

Madrid, 11 de octubre de 2005.—La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador Mercantil número XV.

**19369** *RESOLUCIÓN de 11 de octubre de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por Repsol YPF Lubricantes y Especialidades, S.A. (antes Composan Badrinas, S.A.), frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de Tarragona n.º 3, a inscribir una escritura de constitución de servidumbre.*

En el recurso interpuesto por D. Rafael del Portillo García en representación de Repsol YPF Lubricantes y Especialidades, S.A. (antes Composan Badrinas, s.a.), frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de Tarragona 3, Don Manuel Alonso Ureba, a inscribir una escritura de constitución de servidumbre.

## Hechos

### I

En escritura autorizada por el Notario de Tarragona D. Jesús J. Royo-Zurita Muñoz 12 de diciembre de 1996 se procedió a constituir servidumbre recíproca de paso a favor de la entidad registral 23543 titularidad de la entidad Composan Badrinas, S.A. y sobre los predios sirvientes, fincas 12541 y otra finca procedente de segregación de la registral 27139, ambas titularidad de la entidad Inmobiliaria Lleixa, S.L. Esta escritura no tuvo acceso al Registro de la Propiedad en su momento. Del Registro de la Propiedad resulta, según la nota de calificación, que la finca procedente por segregación de la registral 23139 se inscribió como independiente bajo el número 15632 y que junto con la registral 12541 se agruparon para formar la nueva registral 16029 titularidad de la entidad Inmobiliaria Lleixa, S.L. Con esta situación en el Registro se presenta la escritura de constitución de servidumbre primeramente relacionada.

### II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Tarragona 3, fue objeto de la siguiente calificación: «Presentante: Carlos Delgado, Notario autorizante/n.º de protocolo: Don Jesús J. Royo-Zurita Muñoz, n.º 2002/1996. Fecha de presentación: 27 de enero de 2005. N.º de asiento de presentación: 531/43. Fecha de calificación: 23 de febrero de 2005. Defectos. La finca de 180 metros, como procedente por segregación de la registral 27.139, que había pasado a formar la finca registral 15.632 y la finca registral 12.451, sobre las que se interesa la constitución de servidumbre como predio sirviente, actualmente no constan como fincas registrales vigentes en este Registro de la Propiedad por haberse agrupado pasando a formar la finca registral 16.029. Deberá aclararse sobre que finca se debe efectuar la constitución de dicha servidumbre, ya que la finca actualmente propiedad de la compañía Inmobiliaria Lleixa, S.L., es la registral 16.029, debiendo dicho titular registral comparecer consintiendo en la constitución de la servidumbre como predio sirviente. Contra la presente nota de calificación podrá interponerse recurso gubernativo en el plazo de un mes, computado desde la fecha de la notificación, en este Registro y para la Dirección General de los Registros y del

Notariado, de conformidad con lo establecido en los artículos 322 y siguientes del Reglamento Hipotecario, según redacción dada por la Ley 24/2001 de 27 de diciembre del 2001. Esta nota de calificación se comunica al presentante, al Notario autorizante del documento, o en su caso autoridad autorizante del documento del documento referenciado a continuación, y se ha hecho constar al margen del asiento de presentación correspondiente. Tarragona, 23 de febrero de 2005. El Registrador. Firma ilegible».

### III

El representante de la sociedad titular del predio dominante interpuso contra la anterior calificación basado en los siguientes argumentos: I) que la misma entidad que en su día constituyó la servidumbre en su día es la titular de la finca que ha de constituir el predio sirviente por lo que su consentimiento es del todo innecesario como resulta de la propia calificación; II) que el predio sirviente está perfectamente identificado como igualmente reconoce la nota.

### IV

El día 29 de marzo de 2005 el Registrador de la Propiedad emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 13, 17, 20 Y 40 de la Ley Hipotecaria y las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de julio de 1980, 19 de junio de 1990, 2 de septiembre de 1991, 29 de diciembre de 1992 y 6 de abril de 2000.

1. Las dos únicas cuestiones planteadas en la nota de defectos son la necesidad de aclarar la finca sobre la que se constituye la servidumbre constituida en el título y la necesidad de consentimiento del titular registral.

2. Ambos motivos deben rechazarse. De los hechos resulta que estamos ante un supuesto de título «retrasado» pues el titular de dos fincas, una de ellas pendiente de inscripción al tiempo del otorgamiento del documento, procedió a constituir sobre ambas servidumbre de paso a favor de un tercero sin que el título causase asiento en su día. En un título posterior que si accedió al Registro procedió a la agrupación de las dos fincas gravadas con la servidumbre y es ahora cuando se solicita la inscripción de dicho gravamen mediante la presentación del primer documento. Del título ahora presentado resulta la constitución de la servidumbre en términos que la hacen perfectamente identificable sobre las dos fincas posteriormente agrupadas para formar una sola. Resulta en efecto cuales son las fincas gravadas, su ubicación en relación al predio dominante y a los dos sirvientes así como su anchura. Para mayor claridad los constituyentes entregan dos planos, que son objeto de protocolización. El Registrador no hace reserva alguna sobre este hecho ni hace constar circunstancia alguna que determine que el contenido del Registro hace imposible la identificación de la finca gravada. La mera agrupación de las dos fincas gravadas no impide la perfecta identificación del derecho a inscribir ni la finca sobre la que se ha de verificar la inscripción que el propio Registrador identifica perfectamente. Es doctrina de este Centro Directivo que la mera falta de coincidencia entre la finca que contiene el título y la que resulta del Registro no es obstáculo que impida la inscripción cuando de ello no se deriva la imposibilidad de identificarla indubitadamente.

3. El principio de prioridad registral no sufre en un supuesto como el presente pues solo impide el acceso de los títulos anteriores cuando su contenido sea opuesto o incompatible al que publica el Registro nada de lo cual ocurre en el presente supuesto. No existiendo en conclusión circunstancias que impidan la identificación de la finca sobre la que ha de verificarse la inscripción y no implicando ésta ninguna contradicción ni oposición de las titularidades inscritas procede estimar el recurso.

4. A lo anterior debe sumarse la circunstancia de que, según resulta de la propia nota de defectos, la titularidad registral de la finca agrupada coincide con la de quien, en el título, constituyó en su día la servidumbre. La inexistencia de este otro obstáculo registral lleva a la aceptación de la total argumentación del recurrente.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación del Registrador de la Propiedad.

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 octubre de 2005. La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Tarragona número 3.