

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

- 3536** *Resolución de 25 de febrero de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Caravaca de la Cruz por la que se suspende la inscripción del testimonio de un auto recaído en procedimiento verbal, en el que se homologa la transacción solicitada por las partes consistente en un acuerdo para la constitución de una servidumbre de paso y su inscripción en el Registro de la Propiedad.*

En el recurso interpuesto por don J. G. R., procurador, en nombre y representación de don S. M. S. contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Caravaca de la Cruz, don Ricardo Francisco Sifre Puig, por la que se suspende la inscripción del testimonio de un auto recaído en procedimiento verbal, en el que se homologa la transacción solicitada por las partes consistente en un acuerdo para la constitución de una servidumbre de paso y su inscripción en el Registro de la Propiedad.

#### Hechos

I

En auto dictado el 4 de junio de 2012, por don Antonio Ramos Valverde, juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Caravaca de la Cruz, recaído en autos de juicio verbal 97/2012, se homologa la transacción solicitada por las partes consistente en un acuerdo en el que entre otros puntos consta lo siguiente: «Asimismo las partes han acordado la constitución de una servidumbre de paso a favor de las parcelas 239 y 240 propiedad de la parte demandada/demandante de reconversión... y que grava la parcela 238 (Finca Registral 9512), propiedad de la señora M. T., y que discurre por el lindero este de esta última finca, con una anchura de 3 metros, a contar desde el límite exterior del brazal regador (de tierra) que discurre por el citado lindero. Asimismo ambas partes convienen que la retirada de la valla que discurre por el lindero Este de la parcela 238 y su colocación a 3 metros de distancia del brazal regador se realizara a costa de la parte demandada/demandante de reconversión, así como las obras necesarias para la utilización de tal servidumbre de paso (tales como salvar el desnivel entre la parcela 238 y la parcela 240), así como retirar los 2 portales existentes en las parcelas 239 y 240, uno de 1 metro aproximado de anchura situado en la parte izquierda y otro de unos 3 metros situado a la parte derecha, mirando de frente ambas parcelas (situándose de espaldas a la senda que discurre entre la parcela 238 y 244 de la parte actora). Igualmente se permite que la parte demandada/demandante de reconversión podrá abrir una puerta de acceso dentro de su vallado en la franja de 3 metros que constituye la zona de servidumbre. Del mismo modo convienen que la parte demandante/demandada de reconversión podrá vallar la parcela 238 en la zona oeste, actualmente abierta como consecuencia de la sentencia recaída en juicio posesorio 487/2008 dictada por este mismo Juzgado en fecha 23 de noviembre de 2009... Ambas partes acuerdan... consentir la inscripción de la referida servidumbre en el Registro de la Propiedad, siendo el predio sirviente la finca registral número 9.512 propiedad de la señora M. T. y predio dominante las parcelas 239 (finca registral número 2.636) y la parcela 240 del polígono 154 del catastro de Caravaca de la Cruz, propiedad de la parte demandada/demandante de reconversión».

## II

Con fecha 25 de septiembre de 2013 se presenta en el Registro de la Propiedad de Caravaca de la Cruz, testimonio del referido auto, expedido el 31 de octubre de 2012 por doña M. J. V. A., secretaria del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Caravaca de la Cruz, junto con adición al mismo de fecha 16 de septiembre de 2013, siendo objeto de la siguiente calificación negativa: «Calificado el precedente documento suspendo la práctica de los asientos solicitados por el siguiente defecto subsanable: no aparecer expresada la longitud de la servidumbre de paso en cuestión, siendo ello necesario como circunstancia descriptiva de las servidumbres de paso en virtud del principio hipotecario de determinación o especialidad. El expresado defecto puede subsanarse por medio de escritura pública formalizada por los titulares dominicales o propietarios tanto del predio sirviente, finca registral 9.512 de Caravaca de la Cruz, como del predio dominante, finca registral 2.636 de Caravaca de la Cruz. Todo ello en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos: Mandamiento expedido por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número dos de Caravaca de la Cruz, el día 31/10/2012, número de procedimiento 97/2012, junto con adición al mismo de fecha 16/09/2013, presentado el día 25/09/2013, bajo el asiento número 960, del libro diario 167, número de entrada 5.606. Fundamentos de Derecho: Los expresados al especificar el defecto señalado "ut supra". Contra la presente nota de calificación (...) El Registrador de la Propiedad. Fdo.: Ricardo Francisco Sifre Puig. Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Ricardo Francisco Sifre Puig, Registrador/a de Registro Propiedad de Caravaca de la Cruz a día veinticinco de octubre del año dos mil trece».

Dicha calificación fue notificada el día 6 de noviembre de 2013.

## III

Con fecha 5 de diciembre de 2013, don J. G. R., Procurador de los Tribunales, en nombre y representación de don S. M. S., titular de la finca registral 2.636, predio dominante, como debidamente acredita, interpone recurso contra la nota de calificación negativa mediante escrito en el que resumidamente expone: Que en el acuerdo que se homologa no se reflejó la longitud de la servidumbre de paso, solo se reflejó su anchura, porque la misma discurre por todo el lindero este de la finca sirviente en toda su extensión, dado que esta finca linda con camino público, por un lado, y con la finca del recurrente por otro. Que de la descripción registral resulta que el predio sirviente linda al sur con las fincas del recurrente y al norte con el camino público, por lo que la forma de acceso del recurrente es construyendo un camino a todo lo largo del lindero este de dicho predio sirviente. Que en la contestación a la demanda reconventional se interesaba la constitución de una servidumbre legal de paso en el mismo lugar en el que hasta ese momento constituía el acceso de peatones, siendo únicamente preciso desplazar el vallado existente, y en el hecho quinto se concretó la constitución de la servidumbre, en la que consta que el camino será permanente, se ubicará en el lindero Este del predio sirviente, tendrá una longitud de 34,04 metros y una anchura de 3 metros, con una superficie total de 102,31 metros. Adjunta testimonio judicial de la contestación a la demanda/reconvenición expedido con fecha 4 de diciembre de 2013, en el que se insertan sendos informes periciales, donde constan los anteriores extremos.

## IV

El Registrador, don Ricardo Francisco Sifre Puig, emite el informe reglamentario con fecha 18 de diciembre de 2013 en el que mantiene íntegramente su nota, haciendo constar que el testimonio judicial aportado en el escrito de recurso no se tuvo a la vista a la hora de calificar, ya que incluso su fecha de expedición es posterior a la calificación. Forma expediente que eleva a esta Dirección.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 564 y siguientes del Código Civil; 2, 13 y 326 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de septiembre de 1966; 27 de agosto de 1982; 18 de octubre de 1991; 21 de noviembre de 1994; 19 de septiembre de 2002, y 14 de febrero, 27 de marzo, 15 y 24 de abril y 27 y 29 de mayo de 2003.

1. Como cuestión procedimental previa, el testimonio judicial de la contestación a la demanda/reconvencción expedido con fecha 4 de diciembre de 2013, en el que se insertan sendos informes periciales donde se describe más extensamente la servidumbre incorporándose diversas representaciones gráficas de las fincas y que se acompaña al escrito de interposición de recurso, no fue presentado al tiempo de la calificación, por lo que conforme a lo dispuesto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, no puede ser tenido en cuenta para la resolución del recurso planteado.

2. Se debate en el presente expediente si descrita la servidumbre de paso en el documento presentado, auto por el que se homologa un acuerdo transaccional, en la siguiente forma: «las partes han acordado la constitución de una servidumbre de paso a favor de las parcelas 239 y 240 propiedad de la parte demandada, demandante de reconvencción, y que grava la parcela 238 (registral 9.512), propiedad de la señora M. T., que discurre por el lindero este de esta última finca, con una anchura de 3 metros, a contar desde el límite exterior del brazal regador, de tierra, que discurre por el citado lindero», dicha descripción cumple con los requisitos necesarios para ser inscrita la servidumbre o si se vulnera el principio de especialidad por la falta de determinación de la longitud del terreno afectado por la misma.

3. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que la inscripción del derecho de servidumbre debe expresar su extensión, límites y demás características configuradoras, como presupuesto básico para la fijación de los derechos del predio dominante y las limitaciones del sirviente y, por tanto, no puede considerarse como suficiente a tal efecto, la identificación que de aquéllas se efectúa cuando se convienen indeterminaciones sobre datos esenciales que afectan a las facultades de inmediato uso material que las servidumbres confieren, con la consiguiente vinculación, sin límites temporales en este supuesto, de la propiedad en una extensión superior a la exigida por la causa que justifica la existencia de la servidumbre.

Ello sin perjuicio de que si el derecho real de servidumbre resultase suficientemente delimitado por los propios datos registrales y de configuración de los predios sirviente y dominante, pudiera practicarse la inscripción sin necesidad de aportar más datos identificativos.

También ha reconocido esta Dirección General, la evidente dificultad que en ocasiones plantea la descripción de ciertas servidumbres, como ocurre con los caminos por los que haya de ejercitarse la de paso, y su más fácil expresión gráfica en un plano, concluyendo que se ha de permitir que en la inscripción a practicar se recojan los elementos esenciales del derecho y la misma se complemente en cuanto a los detalles a través de un plano cuya copia se archive en el Registro y al que se remita el asiento.

4. En el supuesto de hecho contemplado en este expediente, si bien se dice que la servidumbre tendrá un ancho de 3 metros y que transcurre por el lindero este del predio sirviente, nada se dice en torno a la longitud en que dicho lindero se verá afectado por el paso a favor del predio dominante. Esta mera mención al lindero no determina por sí sola que tenga que entenderse que afecta a la totalidad del mismo.

Tampoco la descripción registral de las fincas permite, en los términos que alega el recurrente, llegar a esa conclusión, así, sólo uno de los predios dominantes consta inscrito, por lo que del Registro no puede deducirse que el único lindero norte de ambas fincas sea el predio sirviente y que por lo tanto sólo a través del lindero este de este último pueda accederse al camino público. Además, según consta en el Registro, el

predio sirviente se encuentra atravesado por una senda que bien pudiera ser el camino al que pretende accederse desde el predio dominante y que interrumpiría por tanto la continuidad del lindero este que quedaría exento de soportar dicha servidumbre en el resto de su longitud.

En consecuencia el defecto debe ser confirmado, debiendo complementarse el documento presentado en cuanto a la descripción más precisa de la servidumbre, bien, como dice el registrador en su nota, por medio de escritura pública formalizada por los titulares dominicales o propietarios tanto del predio sirviente como dominante, bien por aportación de la documentación técnica que contenga dichos extremos y que resulte suficiente a juicio del registrador.

5. Por último, en el presente recurso sólo puede decidirse sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador (artículo 326 de la Ley Hipotecaria). Por ello, aun cuando este Centro Directivo ha considerado que el acuerdo transaccional, aunque esté homologado judicialmente, es un documento privado no apto para su inscripción en el Registro (cfr. las Resoluciones de 9 de julio y 5 de agosto de 2013), no puede abordarse la cuestión relativa a la insuficiencia formal del título presentado, testimonio del auto acordando homologar la transacción y no mandamiento como dice equivocadamente en su nota de calificación el registrador, por no haber expresado nada sobre tal extremo la calificación impugnada. No obstante, tales consideraciones no pueden prevalecer sobre uno de los principios fundamentales del sistema registral como es el de legalidad, lo que justifica la necesidad de poner de manifiesto –en forma adecuada– los defectos que se observen aun cuando sea extemporáneamente (cfr. artículo 127 del Reglamento Hipotecario y, por todas, las Resoluciones de 2 de abril y 18 de noviembre de 2005 y 15 de febrero de 2013).

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.

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 febrero de 2014.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.