

II. RESOLUCIONES DE LA DIRECCION GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO

A cargo de Antonio de LEYVA Y ANDIA
Registrador de la Propiedad

DERECHO HIPOTECARIO

NO ES INSCRIBIBLE, CONFORME AL APARTADO QUINTO DEL ARTÍCULO 298 DEL REGLAMENTO HIPOTECARIO, EL EXCESO DE CABIDA DE UNA INSCRIPCIÓN DEL DERECHO DE HIERBAS, AGOSTADERO Y ESPIGAS, INMATRICULADO ANTERIORMENTE COMO FINCA, AL AMPARO DEL ARTÍCULO 205 DE LA LEY HIPOTECARIA.

A) Dispuesto por la legislación hipotecaria que la primera inscripción de las fincas en el Registro ha de ser de dominio, criterio ya establecido por el artículo 228 de la primitiva Ley de 1861, para decidir sobre la procedencia del asiento solicitado, es necesario examinar como cuestión previa la verdadera naturaleza del derecho que se pretende inscribir, toda vez que dependerá de que sea condominio o derecho real limitado, el que prevalezca o no la pretensión formulada.

B) Tanto la doctrina civil como la jurisprudencia se preocupan de la delimitación de las figuras de servidumbre y comunidad de pastos, entre las cuales podría situarse el derecho del recurrente. Según tiene declarado el Tribunal Supremo en sentencia de 2 de febrero de 1954, la línea divisoria se ha de fundamentar sobre la existencia de un predio ajeno, de tal manera que siempre que medie cierta utilidad para una persona distinta del titular de la finca se estará en presencia del derecho real de servidumbre, que puede inferirse existente en el supuesto del recurso, dados los términos del título calificado, que al describir la finca afirma que la integran trece cortijos de los cuales «sólo pertenecen al causante los derechos de hierbas, agostaderos y espigas», puesto que si se tratase de un condominio sería necesario que constasen en el Registro otras facultades no comprendidas en el título inscrito.

C) Al ser titular el recurrente de un derecho real limitado, es anómalo que tal derecho tuviese directamente acceso al Registro y sirviera para abrir hoja o folio, con virtualidad inmatriculadora, a través de un procedimiento tan escueto como el del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, porque excepto en el caso regulado por el artículo 377 de su Reglamento para el dominio dividido, siempre deberá inscribirse previamente el dominio para inmatricular fincas en el Registro, por lo cual los artículos 176 y 312 del mismo Reglamento atribuyen a los titulares de derechos reales limitados la facultad de poder promover la inscripción de los inmuebles, y la practicada a favor del recurrente con las características señaladas, no puede ampliarse, como ahora se pretende, sin cumplir previamente todas las exigencias legales (Res. de 7 de octubre de 1963. «B. O.» del 5 de noviembre).