

**Hechos****I**

El 9 de agosto de 2005, ante don Isidro Gancedo del Pino, Notario del Ilustre Colegio de Alicante con residencia en Torre Pacheco, se otorgó escritura de constitución de servidumbre en la que, entre otras cosas, se decía que «la servidumbre constituida: 1. Afectará a una porción de la finca, predio sirviente de 35,39 metros cuadrados, situada en su extremo este, lindando: este, con calle de los Monearos y resto de vientos con el predio sirviente (...). 8. La compañía mercantil (...) estará facultada para disponer de las entradas y salidas de líneas de energía eléctrica que precise realizar en dicho Centro de Transformación».

**II**

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad fue calificada del siguiente tenor: «La autorización que consta del apartado 8 del otorgamiento primero debe de ser aclarada, toda vez que dicha autorización implica una nueva servidumbre que, por tanto, debe de ser delimitada, expresándose su extensión, límites y demás características configuradoras. (...) Por considerarlo un defecto insubsanable se procede a la denegación de los asientos solicitados del documento mencionado. (...) En Alicante, a veintitrés de enero de 2006. El Registrador. Firma ilegible.

**III**

Contra la anterior calificación recurrió don Ricardo Martínez-Moya Fernández, alegando: La autorización que consta en el apartado 8 del otorgamiento primero en modo alguno constituye una nueva servidumbre, sino que supone una de las características configuradoras de la propia servidumbre, una de las que se delimitan y regulan mediante el documento público. Pues como se expresa en el apartado 1 del otorgamiento primero afectará a una porción de la finca. Y, por tanto, todas las cláusulas se refieren a esa porción de terreno.

**IV**

El 6 de junio de 2006, el Registrador emitió su informe y remitió el expediente a este Centro directivo.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 530 y siguientes del Código Civil, 2 y 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento.

1. Se debate en el presente recurso si es inscribible una servidumbre en la que, después de identificarse el polígono que se ve afectado por ella, y que está situado junto a un lindero de la finca constituido por un vial, y que tiene por objeto la instalación de un centro de transformación de energía eléctrica, se añade para determinarla que: «la compañía mercantil (...) estará facultada para disponer de las entradas y salidas de líneas de energía eléctrica que precise realizar en dicho centro de transformación». El Registrador entiende que este pacto implica la creación de una nueva servidumbre que, como tal, debe ser determinada y correctamente configurada.

2. De la calificación se deduce que el Registrador entiende que el apartado dedicado a determinar la servidumbre constituida, al autorizar la disposición de las entradas y salidas de líneas de energía eléctrica, está autorizando a que esas líneas atraviesen el predio sirviente. No cabe duda de que, si ese apartado quisiera decir eso, sería necesario constituir una ulterior servidumbre, como sugiere el Registrador, o, más correctamente, ampliar la que se está constituyendo, determinando el lugar por el que tales líneas están autorizadas a atravesar el predio sirviente.

3. Sin embargo, no es eso lo que autoriza el debatido apartado. Éste se limita a permitir la disposición de las entradas y salidas de las líneas y no que las líneas atraviesen la finca. Si el polígono descrito para el disfrute de la servidumbre fuera un enclave, podría concluirse que, dado que las líneas de entrada y salida de energía han de llegar a la central, el adecuado uso de la servidumbre conllevaría que esas líneas atravesaran por algún lugar la finca, y la correcta determinación de la servidumbre, indispensable para su inscripción, exigiría fijar el lugar por donde han de hacerlo. Pero, en este caso, ocurre que el polígono cedido para el uso de la servidumbre se halla junto a un lindero determinado por un vial por donde muy bien podrían discurrir las líneas de entrada y salida de energía eléctrica, bastando, pues, para el adecuado uso de la servidumbre, la autorización «para disponer de entradas y salidas de líneas de energía eléctrica», sin que haya por qué entender que tal autorización deba implicar la de que las líneas discurran por el predio sirviente. En conclusión, autorizar la disposición de entradas y salidas de energía no puede considerarse una segunda servidumbre necesitada de determinación, y sí una manera de concretar y determinar la que se está constituyendo.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota del 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, 4 de agosto de 2006.–La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

**15476**

*RESOLUCIÓN de 5 de agosto de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por doña Ana Herrera Serrano en representación de doña Pilar García Cubero contra la negativa del registrador de la propiedad de Getafe número 1 a inscribir un expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo.*

En el recurso interpuesto por la letrada doña Ana Herrera Serrano en representación de doña Pilar García Cubero contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Getafe número 1, don Juan Sarmiento Ramos, a inscribir un expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo.

**Hechos**

1. El 20 de enero de 2006, en el Juzgado de Primera Instancia número 3 de Getafe se aprobó auto de expediente de dominio en el que se acordó declarar justificado el dominio sobre determinada finca a favor de doña Pilar García Cubero después de señalar que se acordó citar a la titular registral y expresar que se han cumplido en la tramitación del expediente las formalidades legales, citándose en forma a todos los en él interesados.

2. Presentado en el Registro de la Propiedad testimonio del citado auto, el mismo mereció la siguiente calificación: «Suspendido el despacho del presente documento [...] porque, teniendo la última inscripción de dominio [...] menos de treinta años de antigüedad, no consta en el auto recaído, como exige el artículo 202 de la Ley Hipotecaria, que dicho titular registral haya sido oído en el expediente, o que haya sido citado tres veces, una de ellas, al menos personalmente (vid. Resoluciones de 5 de julio de 1991, de 19 de octubre de 1999 y de 9 de octubre de 2000). En Getafe, a 21 de febrero de 2006». Firma ilegible.

3. Contra la anterior calificación recurrió doña Pilar García Cubero alegando: 1) El titular registral fue citado en la debida forma, por tres veces, sin que hubiere formulado oposición alguna ante el Juzgado en el que se resolvía el expediente de dominio; 2) Que ante la diligencia negativa de notificación personal realizada por el Juzgado, se procedió por esta parte a su publicación por edictos; 3) Que se han cumplido estrictamente todos los requisitos necesarios para la efectiva inscripción del título en el Registro; 4) En este sentido, mediante escrito de fecha 23 de mayo de 2005, ante el Juzgado, se presentó certificación del Registro Mercantil con fecha 16 de mayo de 2005 así como información del citado Registro.

4. El 2 de abril de 2006, el Registrador emitió su informe y remitió el expediente a este Centro Directivo.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 202 y 326 de la Ley Hipotecaria y las Resoluciones de 5 de julio de 1991, 19 de octubre de 1999 y 9 de octubre de 2000.

I. Se debate en el presente recurso si es inscribible el auto de expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido cuando la última inscripción de dominio tiene menos de treinta años de antigüedad y no consta que el titular registral haya sido citado por tres veces, una de ellas al menos personalmente.

II. El recurso no puede prosperar. La claridad con la que se expresa el párrafo tercero del artículo 202 de la Ley Hipotecaria no deja duda acerca de la imposibilidad de inscribir el testimonio de un auto de expediente de dominio para la reanudación del tracto interrumpido cuando, como ocurre en este caso, la última inscripción de dominio tiene menos de treinta años y no consta que el titular haya sido notificado tres veces, una de ellas al menos personalmente.

III. Y ello a pesar de que en el expediente se ha acreditado, mediante la aportación de documentación no tenida a la vista por el Registrador en el momento de calificar, que la sociedad titular del bien se disolvió hace diez años y que se han llevado a cabo algunos esfuerzos por cumplir con el requisito exigido por el artículo 202 de la Ley Hipotecaria, que es el que ha fundamentado la calificación del Registrador. Con independencia de

que esta documentación aportada al expediente pudiera o no ser suficiente para subsanar el defecto, la misma no puede ser tenida en cuenta para la resolución del recurso desde el momento en que el Registrador no la tuvo a la vista al calificar. En efecto, el recurso debe limitarse a las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, debiéndose rechazar toda pretensión basada en documentos no presentados en tiempo y forma (cfr. el artículo 326 de la Ley Hipotecaria).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmarse la nota del 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, 5 de agosto de 2006.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

**15477** *RESOLUCIÓN de 7 de agosto de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don Víctor Fuentes Arjona contra la negativa de la registradora de la propiedad de Reinosa a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por el Notario de Reinosa, don Víctor Fuentes Arjona, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de esa ciudad a inscribir una escritura de compraventa.

## Hechos

### I

En escritura autorizada por el Notario de Reinosa, don Víctor Fuentes Arjona, con fecha 26 de septiembre de 2005, número 774 de protocolo, don Miguel Fernández García vendió a don Rubén Fernández García, una finca rústica en el término de San Miguel de Aguayo (Ayuntamiento del mismo nombre).

### II

Presentada copia de la indicada escritura en el Registro de la Propiedad de Reinosa, fue calificada con nota del siguiente tenor literal: «Se suspende la inscripción del presente documento, que ha sido calificado conjuntamente (admisible tal como establecen diversas resoluciones de fecha 2 de octubre del 81, 11-10-85, 7-06-93, 25-07-98, 19-04-99) con las escrituras autorizadas el mismo día, números de protocolo 775 y escritura de agrupación número 776 (en cuya descripción de la finca resultante de la agrupación existe reducción de superficie), por los siguientes motivos: 1. La descripción de la finca que consta en la escritura (finca al sitio del Vallejo o Artúa con una superficie de 6.400 metros) es totalmente disconforme con la descripción que consta en el certificado catastral incorporado a la escritura (finca al sitio de Hondales con una superficie de 3.789 metros), existiendo por lo tanto dudas sobre la identidad de la finca (RDGRN de 22 de febrero de 2003); 2. En el supuesto de existir en la realidad una reducción en la superficie de la finca (tal como se deduce del contenido de la escritura de agrupación posterior número de protocolo 776): a) Deberá hacerse constar esta circunstancia en la descripción de la finca que consta en esta escritura de compraventa; al haber sido autorizada el mismo día la presente escritura y la escritura de agrupación reseñada, se deduce la existencia de un error en la escritura objeto de calificación, o bien de un error, en la descripción de la finca resultante de la agrupación descrita en el número 776 de protocolo; b) la disminución de cabida, debe de estar debidamente justificada, pues de no ser así, puede ser éste un medio para eludir las formas y sus garantías en la transmisión de personas a colindantes, y además, en ello, puede haber riesgo para terceros y fraude con la legislación del suelo y a la fiscal (Resolución de la Dirección General de 16 de junio de 2003); c) según dispone el número 8 del artículo 53 de la Ley 1319/96, en el supuesto de rectificación de la cabida de una finca registrada es necesario aportar certificado catastral descriptivo y gráfico y siempre que entre la descripción de la finca en el certificado y la que consta en el Registro pueda deducirse la identidad de las fincas.

Contra dicha calificación, puede recurrir en el plazo de un mes desde la notificación, ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, en la forma señalada en los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Conforme a lo previsto en el artículo 323 de la LH. Queda prorrogado el asiento de presentación por el plazo de sesenta días contados desde la

fecha de al última notificación de la calificación. Asimismo puede instarse la aplicación del cuadro de sustituciones conforme a los artículos 19 bis y 275 de la citada Ley y al Real Decreto 1039/2003 en el plazo de quince días a contar desde dicha notificación. Reinosa, 9 de noviembre de 2005.—La Registradora.—Firma ilegible.»

### III

El Notario de Reinosa, don Víctor Fuentes Arjona, interpuso recurso contra la anterior calificación, alegando lo siguiente: a) El asiento de presentación de la escritura figura consolidado el 6 de octubre de 2005 y aportada la escritura el 21 de octubre, por lo que entre la presentación y la notificación de la calificación al Notario autorizante han transcurrido treinta y un días; b) La cuestión objeto de recurso tiene que ver con la decisión de la Registradora de la Propiedad de Reinosa de rechazar la inscripción de una escritura de compraventa, en la que la finca objeto de la misma se describe exactamente en los mismos términos que constan en el título previo y en el Registro de la Propiedad, en la que los interesados no llevan a cabo ninguna alteración de su superficie o cabida, ni se altera su situación física procediendo a actualizar los linderos de aquélla, por manifestación de los interesados conforme a lo dispuesto en el artículo 172 del Reglamento Notarial. Posteriormente, en el apartado relativo a la referencia catastral, se incorpora a la escritura un documento obtenido de la Oficina Virtual del Catastro (no un certificado), con la finalidad de consignar la referencia catastral; c) En una clara extralimitación registral, la funcionaria calificador altera el contenido de la escritura, declarando por su cuenta y riesgo un defecto de cabida, sin que conste ninguna manifestación de los interesados en este sentido. La Registradora podría haber denegado la constancia registral de la referencia catastral, por no estimarla acreditada, pero no puede atribuir a los comparecientes unas manifestaciones que no han realizado. Aunque en la escritura constaren esas expresiones, la calificador podría dudar del defecto de cabida y denegar la inscripción de la menor cabida, pero en todo caso, atendiendo a un elemental principio de seguridad del tráfico jurídico, debería inscribir la compraventa con la cabida inscrita (RDGRN 3 de enero de 2005); d) La funcionaria calificador, «parece» que aplica la inscripción de una finca ya registrada, las mismas normas que a la inmatriculación, determinando que se le producen dudas acerca de la identidad de las fincas, dudas que según reiterada doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado deben estar fundadas, lo que no ocurre en este caso, ya que se transmite exactamente la misma finca que consta en el Registro de la Propiedad; e) Estamos ante un negocio jurídico de compraventa perfectamente válido, que cumple todos los requisitos necesarios para el acceso al Registro de la Propiedad. Esa validez se desarrolla en dos planos diferentes: el del negocio (validez de fondo), que obliga al Notario a controlar la legalidad (más técnicamente, la juridicidad) de ese acto y de las disposiciones o estipulaciones que lo conforman y el de la forma (validez formal) para que ese acto o negocio documentado pueda ser exhibido por su titular como vehículo de expresión de una realidad jurídica, generar confianza en el mercado y producir los efectos legitimadores que la Ley asigna al título público. Cuando el Notario da fe de que lo otorgado se adecua al ordenamiento jurídico, emite una calificación jurídica que se impone legalmente frente a todos como acto de fe, como presunción legal de veracidad e integridad (artículo 17 bis LON, 1218 y 1219 CC), sólo cuestionable ante los Tribunales; f) Que la nota de calificación negativa de la escritura número 775 de protocolo, no ha sido objeto de recurso, puesto que ha sido revocada por el Registrador sustituto, en cuanto a la finca registral número 2.407, no pronunciándose el mismo en cuanto a la otra finca registral objeto de dicha compraventa (la 1.874), por estimar que se omitió su calificación negativa por la Registradora de la Propiedad de Reinosa, omisión que ha impedido interponer recurso gubernativo, por transcurso del plazo para su interposición. El Notario concluye su recurso solicitando sea admitido declarando que la calificación fue notificada fuera de plazo y ordenando la inscripción de la escritura calificada.

### IV

Con fecha siete de febrero de 2006, don Víctor Fuentes Arjona, Notario de Reinosa, remite a este Centro Directivo un escrito a fin de acreditar que el recurso interpuesto por él contra la nota de calificación negativa de la Registradora de la Propiedad de Reinosa fue impuesto en el Servicio de Correos el 18 de enero de 2006 y no el día 31 de enero de 2006, como sostiene la Registradora de la Propiedad.

### V

Con fecha ocho de febrero de 2006, la Registradora de la Propiedad emitió su informe en el que señala que tanto la calificación como la notificación de la misma ha sido realizada dentro del plazo legal, puesto que la escritura fue aportada el 21 de octubre, la calificación negativa realizada el