

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

12593 Resolución de 3 de mayo de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Barbastro, por la que se suspende la inscripción de una escritura en lo relativo a la constitución de una vinculación «*ob rem*».

En el recurso interpuesto por don Jaime Rivera Vidal, notario de Monzón, contra la calificación del registrador de la Propiedad de Barbastro, don Ángel Ramón Serrat Zubillaga, por la que se suspende la inscripción de una escritura en lo relativo a la constitución de una vinculación *ob rem*.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 12 de diciembre de 2022 por el notario de Monzón, don Jaime Rivera Vidal, con el número 1.840 de protocolo, se formalizó la compraventa de la finca registral número 7.603 y la tercera parte indivisa de la finca número 7.961 y, en lo que interesa al objeto del presente recurso, se constituyó una vinculación *ob rem* en los siguientes términos:

«Quinto. Constitución de la “vinculación *ob rem*”.

La configuración jurídica del citado pasillo como “comunal” –finca registral 7961– hace necesario reconocer una vinculación “*ob rem*” de la tercera parte indivisa del mismo perteneciente en este caso a los herederos de doña E. G. T., tras la venta realizada con la finca registral 7603, por constituir una unidad funcional, en la realidad extrarregistral y también con fundamento en la propia descripción registral, de forma que no pueda disponerse de dicha participación indivisa por ningún título ni gravarse, sino conjuntamente con la citada finca registral 7603, entre las que existe una relación de dependencia o accesoriedad, siendo “cosa principal” la casa con su anejo y el pasillo elemento imprescindible para ejercer el derecho de propiedad sobre el anejo y disfrutar del contenido del dominio y a su vez, por la propia configuración como “anejo” con el “corral” anteriormente descrito, por lo que solicitan expresamente la constancia registral de la citada vinculación “*ob rem*”, que constituyen formal y sustantiva en este acto, por la propia naturaleza de la configuración de la finca, por la propia expresión “comunal” – que puede inducir a error” y por la propia seguridad jurídica del tráfico, al existir una unidad funcional entre el corral, el pasillo de acceso y la vivienda, estando legitimados por propio derecho de propiedad, por no causar perjuicio a las restantes cuotas indivisas y con fundamento en el propio artículo 348 del Código civil, resoluciones de 3 de noviembre de 2011 y resolución de 19 de junio de 2020, sin que sea preciso el consentimiento de los restantes condóminos al no modificar el contenido de las cuotas indivisas de los restantes condueños y no existir una división horizontal en la finca enclavada (en contra de lo dispuesto en el catastro) dado que no tiene acceso directo ni a la vía pública ni a través de elemento común.»

La descripción registral de las fincas afectadas por dicha vinculación era la siguiente:

Finca número 7.603:

«Urbana. Casa y un corral anejo, sita en las Afueras de Monzón, en la Manzana (...) de zona (...) La casa ocupa una superficie de unos cincuenta y nueve metros con

cincuenta decímetros cuadrados y consta de planta baja y una planta alzada, destinada a vivienda. Linda: al frente, Sur, con calle de reciente apertura llamada (...); derecha entrando, Este, también con calle de reciente apertura llamada (...); izquierda, Oeste, con casa de J. A. H., mediante pared medianera de ambos predios colindantes; y al fondo, Norte, parte con casa de M. G. G., mediante pared medianera de ambos predios colindantes y parte con el pasillo o paraje del que también compra una tercera parte indivisa I. S. J. El corral anejo, que está inmediato a la casa, aunque no colinda con ella, mide unos cuarenta metros cuadrados y linda: al Norte, con viuda de R. A. R.; al Este, con corral de E. E. S., mediante pared medianera de ambos predios colindantes; al Sur, parte con el pasillo o pasaje antes citado y parte con corral de M. G. G., también mediante pared medianera de ambos predios colindantes; y al Oeste, con J. M. L.»

Finca número 7.961:

«Urbana. Pasillo o pasaje destinado a ser comunal de la casa o finca registral 7.960 y otras dos, que a su izquierda y derecha, se proyectaron construir [fincas 7.603 y 8.146], sito en las afueras de Monzón, en la Manzana (...) de zona (...) Ocupa una superficie de dieciséis metros, cincuenta decímetros metros cuadrados, teniendo forma rectangular con una anchura en su parte más inferior de noventa centímetros.

Linda: en su parte Este, con la vivienda declarada y más de finca matriz; Norte y Sur, finca matriz; y en su parte Oeste, con casa de J. A. H y más de finca matriz.»

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Barbastro, fue objeto de la siguiente nota de calificación que, a continuación, se transcribe únicamente en cuanto interesa en este expediente:

«Calificado el documento, una escritura de fecha doce de diciembre del año dos mil veintidós autorizada por el notario de Monzón, Don Jaime Rivera Vidal, bajo el número 1840 de su Protocolo, presentado en esta Oficina, telemáticamente, el día trece de diciembre del año dos mil veintidós, por el antecitado notario, aportada carta de pago del impuesto correspondiente; el Registrador que suscribe ha practicado las inscripciones solicitadas, sobre la finca registral número 7961, CRU: 22001000239058, al Tomo 716, Libro 154 del Ayuntamiento de Monzón, folio 199, inscripción 7.ª; la finca registral número 7603, CRU: 22001000477863, al Tomo 1.449, Libro 392 del Ayuntamiento de Monzón, folio 140, inscripción 4.ª; en virtud de la cuales ha quedado inscrito el pleno dominio de las mismas a favor de doña E. M. G. T. con carácter privativo por título de compra.

Se cancelan dos notas de afección fiscal por caducidad.

No se practica la vinculación *ob rem* entre la finca registral 7603 (casa con corral anejo no colindante con la casa) y una tercera parte indivisa de la finca 7691 de dieciséis con cincuenta metros cuadrados (que es un pasillo que permite el acceso desde la casa de la finca 7603, al corral anejo no colindante de la finca 7603). La constitución de la vinculación implica, respecto de la finca 7691, la concreción de la porción ideal (una tercera parte indivisa) en una porción material (la concreta superficie con su descripción y linderos), por la que se realizará el acceso al corral anejo enclavado. Como señala la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en resolución de 3/11/2011, será necesaria una mayor especificación de la porción afectada "si la cuota lleva aparejada el uso de una porción concreta de la finca", como es el caso que nos ocupa. Ello exigirá a su vez la intervención de todos los comuneros en la determinación de esa porción concreta de la finca, tal y como señala el artículo 397 del Código Civil, donde se indica que "Ninguno de los condueños podrá, sin consentimiento de los demás, hacer alteraciones en la cosa común, aunque de ellas pudieran resultar ventajas para todos", y por otro lado, la necesidad de licencia o declaración de innecesariedad, por el juego de los artículo 26.2 de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana "esta regla (los requisitos de

la división o segregación de fincas) es también aplicable a la enajenación, sin división o segregación de participaciones indivisas a las que se les atribuya el derecho de utilización exclusiva de porción concreta de la finca” y en el artículo 78 del Real Decreto 1093/97 (...)

Contra esta calificación podrá (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Ángel Ramon Serrat Zubillaga registrador/a de Registro Propiedad de Barbastro a día veintisiete de enero del dos mil veintitrés.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don Jaime Rivera Vidal, notario de Monzón, interpuso recurso el día 3 de febrero de 2023 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«(...) A la vista de la calificación, es objeto de recurso:

A. Incongruencia de la motivación jurídica con el contenido de la escritura y los antecedentes de hecho.

Confieso que soy incapaz de entender en qué medida el contenido transcrito de la escritura determina –siguiendo los términos de la calificación– la conversión de una “porción ideal” en una “porción material” y ello precise “licencia de segregación o declaración de innecesariedad”.

En ningún momento el contenido de la escritura efectúa adscripción alguna de uso, por lo que difícilmente puede inscribirse algo que no se ha realizado. Y tan solo se ha descrito conforme a Catastro para una correcta identificación de las fincas implicadas, sin otra pretensión que cumplir con la debida identificación de las fincas que determina el Reglamento Notarial.

Por ello, ello debería bastar para proceder a la inscripción sin más del contenido de la escritura calificada.

No obstante, y a pesar que el recurso, según reiterada doctrina de la Dirección general, no puede entrar a analizar aspectos que no hayan sido planteados en la calificación, cualesquiera que sean los aspectos aludidos en el informe registral por la indefensión que determina para el recurrente, y ante la posible reforma de la calificación en el plazo de cinco días o incluso ante la posibilidad que no se produzca la reforma de la calificación y tenga resolverse por la propia dirección general, quisiera profundizar en la causa y el porqué de la citada vinculación. Así:

Primero. La vinculación *ob rem* –que no se pone en entredicho en la calificación registral– es entre la propiedad de una finca registral –con el consentimiento de todos los condominios adjudicatarios de las casa [sic] que tiene como anejo un corral– a una cuota indivisa sobre una finca que cumple función de paso. La Sala de lo Civil del Tribunal Supremo (vid. la Sentencia de 3 de diciembre de 2014, tras declarar que el derecho a la propiedad privada es un derecho reconocido por el artículo 33 de la Constitución y que está concebido ampliamente en nuestro ordenamiento, sin más limitaciones que las establecidas legal o convencionalmente (limitaciones que, en todo caso, deben ser interpretadas restrictivamente) ha entendido reiteradamente que la mera descripción del inmueble no supone una limitación del uso o de las facultades dominicales, y como se afirmaba en la Resolución de 29 de noviembre de 2007, “los elementos vinculados son titularidades *ob rem*, que no pueden seguir un régimen jurídico distinto que el elemento principal al que están adscritos,... conlleva la de la participación indivisa que le está vinculada, máxime cuando elemento principal y vinculado aparecen descritos expresamente”. Existe vinculación *ob rem* entre dos (o más) fincas, cuando se da entre ellas un vínculo que las mantiene unidas, sin que pueda separarse la titularidad de las mismas, que han de pertenecer a un mismo dueño, por existir una causa económica y a la vez jurídica que justifique dicha conexión, como una cierta relación de destino,

dependencia o accesividad e incluso de servicio (vid. Resolución de este Centro Directivo de 3 de septiembre de 1982). Ello determina que en los casos de titularidad *ob rem* se configura la titularidad dominical de una finca por referencia de la titularidad de otra, a la que está conectada. La consecuencia jurídica de ello es que los actos de transmisión y gravamen han de producirse sobre ambas fincas juntamente y no sobre una de ellas, y a favor de un mismo adquirente en tanto se mantenga dicha vinculación (Resolución de 28 de octubre de 2013).

Todo ello se intentado [sic] poner de manifiesto en el cuerpo de la escritura, como causa jurídica de la vinculación e incluso por acabar con la propia –a mi juicio– incongruencia de los asientos registrales, sin perjuicio que lógicamente se encuentren bajo la salvaguardia de los Tribunales de Justicia y despliegan toda su eficacia jurídica, pues a la luz de los propios asientos registrales determina la descripción del elemento principal (casa con anejo corral) y el accesorio (pasillo comunal) concurriendo el consentimiento de la totalidad de los propietarios (tanto de la casa con anejo como de la tercera parte indivisa vinculada sin que afecte en modo alguno a los titulares de las restantes dos terceras partes del pasillo comunal y en modo alguno se produzca una hipotética “reducción efectiva de la finca común”.

No obstante, ningún obstáculo se ha puesto en la calificación a este particular (...)

Segundo. No desconozco la situación jurídica sobre el “pasillo” que pertenece a distintos titulares en proindiviso y en concreto por terceras partes indivisas. Y ello, puede hacer llegar a la conclusión de no concurrencia de los titulares de dos terceras partes indivisas. No obstante, a mi juicio, dicho posible obstáculo no procede, a la luz de los propios asientos registrales y en propio contenido del derecho de propiedad que determina el artículo 33 de la Constitución. El propietario tiene como integrante natural del derecho de propiedad –sin perjuicio de las limitaciones derivadas de la función social que proclama la Constitución– no solo un conjunto de facultades sino también el derecho a la defensa de su propiedad y dentro de la misma también está el derecho al aprovechamiento de su contenido y la defensa de sus facultades. El propietario en este concreto caso está dotando de contenido económico a su derecho de propiedad de la vivienda con su anejo asegurando el paso a dicho anejo y no verse privado el uso para el caso de no adquirir la cuota indivisa que garantiza el acceso; y ahí, a mi juicio, la expresión “comunal” que publica el Registro de la Propiedad tiene que ser un plus; no debe ser un adjetivo baladí. Y ese plus debe interpretarse a la luz de la configuración física de los elementos de la propiedad y por ello está determinando un régimen jurídico especial, implícito, derivado por su propio destino. No puede ser una propiedad en “mancomún”, incompatible con la propia cuota romana. Pero puede encajar perfectamente en una propiedad especial como la indicada en la Ley 376 de la Compilación navarra, como “pertenencias comunes”, y que determina que “será indivisible y ningún comunero podrá disponer de su parte separadamente de las fincas a que aquellos elementos sirvan”, por lo que la vinculación *ob rem* establecida permite exteriorizar y dotar de mayor seguridad jurídica a lo que implícitamente, a mi juicio, ya publica el Registro con la citada expresión (...)»

IV

El registrador de la Propiedad se ratificó en su calificación, emitió informe y elevó el expediente a esta Dirección General mediante escrito de fecha 13 de febrero de 2023.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 33 de la Constitución; 348, 349 y 530 del Código Civil; 1, 8, 9, 17, 18, 20, 29, 30, 38, 40, 82 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 44, 51 y 326 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de septiembre de 1982, 7 de enero de 1994, 29 de noviembre de 2007, 28 de octubre de 2013, 22 de abril de 2016 y 31 de octubre de 2018, y las Resoluciones

de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 y 19 de junio de 2020 y 22 de junio de 2022.

1. Para resolver el presente recurso debe partirse de las siguientes circunstancias:

En la escritura calificada se constituye una vinculación *ob rem* entre la finca registral 7.603 y una tercera parte de la finca registral 7.961, en los términos que se han detallado en el apartado I de los «Hechos».

Ha de tenerse en cuenta que existen tres casas (fincas registrales 7.603, 7.960 y 8.146), con un corral anejo (pero no colindante) cada una de ellas.

En la parte posterior de las casas existe un pasillo (que constituye finca independiente, la 7.961) de 16,50 metros cuadrados, que pertenece, por terceras partes indivisas, a los dueños de las tres fincas antes referidas. Ese pasillo permite el acceso a los respectivos corrales enclavados.

El registrador suspende la inscripción de la vinculación *ob rem* porque, a su juicio, ésta implica, respecto de la finca 7.691, la concreción de la porción ideal (una tercera parte indivisa), en una porción material (la concreta superficie con su descripción y linderos) por la que se realizará el acceso al corral anejo enclavado; y ello exige, a su vez, la intervención de todos los comuneros, porque están afectados por una operación que supone una reducción efectiva de la finca común, y, por otro lado, la necesidad de licencia o declaración de innecesariedad, por el juego del artículo 26.2 de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

El notario recurrente alega que en la escritura calificada no se realiza adscripción de uso alguna, sino únicamente la vinculación *ob rem* –que, a su juicio, no se pone en entredicho en la calificación registral– entre la propiedad de una finca registral –una casa que tiene como anejo un corral– y una cuota indivisa sobre una finca que cumple función de paso para acceder a ese anejo, algo que no afecta a los copropietarios de las restantes dos terceras indivisas de esta última. Añade que la expresión «comunal» que respecto de esta finca –«pasillo o pasaje»– publica el Registro de la Propiedad «debe interpretarse a la luz de la configuración física de los elementos de la propiedad y por ello está determinando un régimen jurídico especial, implícito, derivado por su propio destino. No puede ser una propiedad en “mancomún”, incompatible con la propia cuota romana. Pero puede encajar perfectamente en una propiedad especial como la indicada en la Ley 376 de la Compilación navarra, como “pertenencias comunes”, y que determina que “será indivisible y ningún comunero podrá disponer de su parte separadamente de las fincas a que aquellos elementos sirvan”, por lo que la vinculación *ob rem* establecida permite exteriorizar y dotar de mayor seguridad jurídica a lo que implícitamente (...) ya publica el Registro con la citada expresión».

2. Como puso de relieve la Resolución de esta Dirección General de 22 de abril de 2016, la configuración jurídica de la titularidad de una finca registral con el carácter *ob rem* respecto de otras tiene como consecuencia esencial que su titularidad viene determinada mediatamente por la titularidad de las fincas principales al igual que ocurre con las servidumbres prediales; la titularidad de la finca *ob rem* corresponde, pues, a quien ostente la titularidad de la finca principal. Como se afirmó en la Resolución de 29 de noviembre de 2007, los elementos vinculados son titularidades *ob rem*, que no pueden seguir un régimen jurídico distinto al del elemento principal a que están adscritos (por lo que –en caso entonces analizado– la hipoteca de la vivienda unifamiliar conlleva la de la participación indivisa que le está vinculada, máxime cuando elemento principal y vinculado aparecen descritos expresamente).

Existe vinculación *ob rem* entre dos (o más) fincas, cuando se da entre ellas un vínculo que las mantiene unidas, sin que pueda separarse la titularidad de las mismas –que han de pertenecer a un mismo dueño– por existir una causa económica y a la vez jurídica que justifique dicha conexión, como una cierta relación de destino, dependencia o accesoriedad e incluso de servicio (vid. Resolución de este Centro Directivo de 3 de septiembre de 1982).

Esto supone que en los casos de titularidad *ob rem* se configura la titularidad dominical de una finca por referencia de la titularidad de otra, a la que está conectada. La consecuencia jurídica de ello es que los actos de transmisión y gravamen han de producirse sobre ambas fincas juntamente y no sobre una de ellas, y a favor de un mismo adquirente en tanto se mantenga dicha vinculación, sin que los elementos vinculados puedan seguir un régimen jurídico distinto que el del elemento principal al que están adscritos (cfr. Resoluciones de 29 de noviembre de 2007, 28 de octubre de 2013, 31 de octubre de 2018, 19 de junio de 2020 y 22 de junio de 2022).

Ahora bien, para que esta configuración jurídica surta los efectos expuestos deberá venir determinada por la Ley, o bien, resultar de la inscripción registral, sin que en ningún caso pueda presumirse ni establecerse de forma tácita (cfr. Resolución de 2 de marzo de 2007), pues tal y como manifestó esta Dirección General en la Resolución de 22 de abril de 2016, dicha consecuencia no depende del disponente por sí solo, ya que la alteración o modificación de la configuración jurídica de la titularidad *ob rem* deberá haber sido efectuada y consentida por todos sus titulares; de este modo, el único consentimiento contractual preciso es el consentimiento prestado al negocio traslativo del elemento principal, sin que precise un consentimiento adicional para que se entienda asimismo transmitida la titularidad *ob rem* de la finca o cuota de finca vinculada y sin que la omisión de toda referencia a ella pueda considerarse que excluye la transmisión de la cuota vinculada. De ello se deduce que en la inscripción de la finca vinculada lo que debe figurar es su configuración jurídica debidamente constituida como titularidad *ob rem* y la determinación precisa de todas y cada una de las fincas registrales principales.

3. Conforme a la doctrina de este Centro Directivo, son requisitos básicos para que se pueda inscribir la vinculación *ob rem* los siguientes:

a) Existencia de una causa económica y a la vez jurídica que justifique la vinculación.

Como puso de relieve la Resolución de 28 de octubre de 2013, el régimen de la propiedad vigente en España, desde la promulgación del Código Civil, se caracteriza por establecer el principio de propiedad libre y plena, sin perjuicio de su función social, como base de un régimen de libre disposición de bienes y circulación de riqueza. Sin embargo, de ese principio de libre disposición de la propiedad se exceptúan, entre otros, los supuestos de la llamada titularidad *ob rem*. Por ello, en la medida en que esta vinculación restringe el principio de libre disposición, es necesario que concurra una causa económica y a la vez jurídica que justifique dicha conexión, como una cierta relación de destino, dependencia o accesoriedad e incluso de servicio, según antes se ha indicado. Ya la Resolución de este Centro Directivo de 3 de septiembre de 1982 aclaró, respecto de esa conexión entre las fincas, que «la relación física entre los inmuebles o correlación de destino, por su necesidad, utilidad o comodidad inclusive, justifica la conexión de titularidades entre ellos, y aunque las fincas no estén consideradas en un mismo plano, ya que por su importancia y respectivo destino una esté al servicio de la otra, lo mismo sucederá con la titularidad de los derechos sobre una y otra».

b) La previa inscripción en el Registro de las fincas a que afecte la vinculación. La finca es el elemento primordial de nuestro sistema registral –de folio real–, por ser la base sobre la que se asientan todas las operaciones con trascendencia jurídico real (cfr. artículos 1, 8, 9, 17, 20, 38 y 243 de la Ley Hipotecaria y 44 y 51.6.^a del Reglamento Hipotecario). No sería admisible inscribir la vinculación *ob rem* sobre finca inscrita cuando la otra finca vinculada no lo está, ya que la referencia a vinculación *ob rem*, se convertiría en una mera mención. La proscripción registral de las menciones está claramente asentada en la Ley, con el fin de dar mayor precisión a los asientos registrales y, por ende, a la protección que dispensa el Registro. Así, el artículo 29 de la Ley Hipotecaria dispone que «la fe pública del Registro no se extenderá a la mención de derechos susceptibles de inscripción separada y especial» (vid. Resolución de este Centro Directivo de 28 de octubre de 2013).

c) Adecuada identificación y descripción de la finca a la que afecta o sobre la que recae el derecho. El principio de especialidad y la concreta regulación legal en esta materia (artículos 9 y 30 Ley Hipotecaria y 51 Reglamento Hipotecario) exigen la descripción de la finca en el título que pretenda el acceso al Registro de la Propiedad como medio indispensable para lograr la claridad y certeza que debe presidir la regulación de los derechos reales y el desenvolvimiento de la institución registral (en este sentido, Resolución de 7 de enero de 1994).

4. Hechas las anteriores precisiones, debe determinarse si en el presente caso se cumplen los referidos requisitos para la configuración de la vinculación *ob rem* debatida.

a) En primer lugar, se aprecia la existencia de una causa económica y a la vez jurídica que justifica la vinculación.

En la descripción registral de la finca 7.603 se indica que se trata de una «casa y un corral anejo (...) Linda (...) y parte con el pasillo o paraje del que también compra una tercera parte indivisa I. S. J. El corral anejo, que está inmediato a la casa, aunque no colinda con ella (...) y linda (...) al Sur, parte con el pasillo o pasaje antes citado y parte con corral de M. G. G. (...)».

Por su parte, la descripción registral de la finca 7.961 comienza así: «Pasillo o pasaje destinado a ser comunal (...)».

La causa económica y a la vez jurídica de la vinculación es clara: el servicio que, como tal pasillo o pasaje, la finca 7.961 proporciona a las tres que fincas a que está vinculada. La constitución de una vinculación *ob rem* para proporcionar paso a otra u otras fincas vinculadas, en vez de constituir, por ejemplo, una servidumbre de paso, ha sido admitida por este Centro Directivo (vid. Resolución de 3 de septiembre de 1982).

En este caso se trata de una vinculación *ob rem* y no de un derecho de servidumbre. No siempre es clara la diferencia entre una y otra figura. La servidumbre predial es «un gravamen impuesto sobre un inmueble en beneficio de otro perteneciente a distinto dueño» (artículo 530 del Código Civil). Por la servidumbre predial no se produce una conexión de titularidades y destino entre el predio dominante y el predio sirviente, como sí ocurre con la vinculación *ob rem*, sino más bien lo contrario, como resulta del precepto citado, de manera que, por ejemplo, el predio sirviente, sin perjuicio del derecho de servidumbre, vigente el mismo, puede ser enajenado o gravado independientemente del predio dominante, todo ello, por supuesto, sin perjuicio de que la finalidad económico jurídica de la vinculación *ob rem* pudiera haber sido satisfecha igualmente mediante un derecho real de servidumbre, conforme a la doctrina de esta Dirección General, citada anteriormente.

Hay que descartar en el presente supuesto que los asientos registrales reflejen una servidumbre predial, no solo porque no se cumple el requisito legalmente exigido de que el predio dominante y sirviente pertenezcan a distinto dueño –no corresponde analizar los requisitos que este Centro Directivo ha señalado para admitir excepcionalmente las servidumbres de propietario–, sino, fundamentalmente, porque de la descripción de la finca 7.603 resulta haberse configurado en el tráfico jurídico como una finca con dos cuerpos separados (el principal y el anejo) que están conectados a través de otra finca (el pasillo o pasaje), y de la descripción de la finca 7.961 resulta que ésta, en sí misma considerada, tiene como única finalidad servir como pasillo o pasaje a las fincas a las que está vinculadas, careciendo de otra razón de ser que no sea la de servir de elemento ordenador de la distribución de las partes (principales y anejos) de dichas fincas.

b) En segundo lugar, también se cumple el requisito de la previa inscripción en el Registro de las fincas a que afecte la vinculación, tanto la finca 7.603 como la 7.961.

c) En tercer lugar, la identificación y descripción de las fincas vinculadas entre sí resulta indubitada, fundamentalmente, de los linderos expresados en dichas descripciones y de los asientos de las fincas de procedencia de cada una de las fincas vinculadas.

En este punto resulta de especial interés atender a la calificación del registrador en cuanto afirma que la «constitución de la vinculación *ob rem* implica, respecto de la finca 7.691, la concreción de la porción ideal, (una tercera parte indivisa), en una porción material, (la concreta superficie con su descripción y linderos) por la que se realizará el acceso al corral anejo enclavado».

Yerra en este extremo el registrador, pues de la propia descripción de la finca 7.961 resulta que la totalidad de ella está consagrada a servir de pasillo o pasaje a las tres fincas con las que está vinculada, por lo que la concreción cuya inscripción se solicita resulta de dicha descripción. Ello se desprende de los asientos registrales y muy especialmente al indicarse que se trata de un «pasillo o pasaje destinado a ser comunal». Esto quiere decir que toda la finca, en toda su extensión superficial, es a un tiempo pasillo o pasaje de las tres fincas a que están vinculada *ob rem*, pues un pasillo o pasaje, no puede ser al mismo tiempo «un pasillo o pasaje» (uno solo, en singular) y tres pasillos o pasajes (en plural, uno por cada una de las tres fincas a las que presta este servicio). Así, al ser lógicamente imposible que la finca sea al mismo tiempo uno y tres pasillos, y resultando de la descripción de la finca que es uno solo, es forzoso concluir que la vinculación *ob rem* entre las fincas 7.603 y dos fincas más con la finca 7.961 se extiende sobre toda la superficie material de esta última finca.

Debe descartarse, por tanto, que la vinculación *ob rem* debatida comporte atribución alguna del derecho de utilización exclusiva de una porción concreta de la finca 7.961.

Por otra parte, de los asientos del Registro, aunque no con la claridad deseable, puede deducirse que esta vinculación *ob rem* entre la finca registral 7.603 y una tercera parte de la finca registral 7.961 ya existe en la realidad jurídica reflejada por vía de inscripción en el Registro de la Propiedad, por cuanto se cumplen todos los requisitos exigidos para ello por la doctrina de este Centro Directivo antes mencionados, como ha quedado expuesto.

El hecho de que no se utilice la expresión vinculación *ob rem* no es óbice para que ésta exista, no solamente desde una perspectiva negocial, sino también desde la perspectiva registral, cuando el contenido del Registro refleja el contenido jurídico que le es propio a dicha vinculación, pues si bien es cierto que los asientos registrales deben expresar, extractadamente, el contenido inscribible de los títulos presentados a inscripción, también es cierto que ello no obliga a que estén redactados conforme a fórmulas sacramentales, si resulta del texto del asiento el contenido jurídico de lo inscrito.

Ahora bien, si se reconoce la existencia de una vinculación *ob rem* entre las fincas 7.603 y 7.961, no se puede pretender por el notario, ni admitirse por el registrador, que pueda acceder al Registro la constitución de una vinculación *ob rem* ya constituida e inscrita con anterioridad, aunque sin esa misma expresión.

Si lo que se pretende –como apunta el notario recurrente– es reflejar en el asiento de la finca con mayor seguridad jurídica lo que implícitamente ya publica el Registro con la expresión «comunal», debe tenerse en cuenta que una vez practicado un asiento, éste se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales y produce todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos, y, por tanto, no puede ser modificado en tanto no medie acuerdo de los interesados o resolución judicial que así lo establezca (artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria). Y entre esos interesados debe incluirse a los copropietarios de la finca 7.961.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada.

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, 3 de mayo de 2023.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago