

Jurisprudencia de la Dirección General de los Registros y del Notariado

CONTENIENDO A VECES LOS TÍTULOS PRESENTADOS A INSCRIPCIÓN DOS O MÁS ACTOS INSCRIBIBLES RELATIVOS A LA MISMA FINCA, LA EXPRESIÓN EN LA DESCRIPCIÓN DE UNA URBANA: «GOZA SERVIDUMBRE DE PASO Y LUCES SOBRE LA PARTE DEL SOLAR DE LAS CASAS NÚMEROS 1 Y 2 DEL PASAJE DE LA ALHAMBRA, DESTINADO A ESTE FIN, Y PRESTA A ÉSTAS Y A LAS CASAS NÚMEROS 3 Y 5 DEL MISMO PASAJE, SERVIDUMBRE DE PASO POR EL PORTAL DE LA CASA PARA DAR ACCESO AL REFERIDO PASAJE», DEBE CONSIDERARSE COMO UNA CUALIDAD DE LA MISMA Y PARTE DE SU DESCRIPCIÓN Y NO COMO MENCIÓN.

Resolución de 7 de julio de 1954 (B. O. de 28 de septiembre).

Don T. P., en representación de «Almacenes San Marcos, Tejidos, Confecciones y Créditos, S. A.», en instancia dirigida al Registrador de la Propiedad del Norte de Madrid, expuso: que la Sociedad que representaba era propietaria de una casa sita en la calle de Augusto Figueroa, número 32, antes 40, inscrita en el Registro de la Propiedad, en cuya inscripción primera al describirla consta que «presta a las casas número 1 y 2 del Pasaje de la Alhambra, y a las casas números 3 y 5 del mismo Pasaje servidumbre de paso por el portal de la casa para dar acceso al referido Pasaje; y que al amparo de lo dispuesto en los artículos 29 y 98 de la Ley Hipotecaria y 188 de su Reglamento suplicaba la cancelación de la mención expresada.

Presentada en el Registro, fué calificada por nota del tenor literal

siguiente: «Denegada la cancelación de mención que se solicita en la instancia precedente, porque el párrafo transcrito, contenido en la inscripción primera de la finca número 2.192 de la segunda Sección de este Registro, al folio 240 del tomo 685 del archivo, no puede ser considerado mención en su exacto concepto hipotecario, debiendo reputarse por él inscrita la constitución de un derecho real de servidumbre de paso conforme al siguiente razonamiento: a), la servidumbre no se relaciona, sino que se constituye en el mismo título que produce la inscripción dominical del predio sirviente y las de varios dominantes; b), por ese título de partición de herencia, y a virtud de agrupación y segregaciones de solares que al causante pertenecía, se forman e inscriben como independientes y en coordinación en cuanto a la servidumbre las fincas a que ésta se refiere; c), el aludido párrafo no pertenece al capítulo de cargas que la inscripción consigna, antes al contrario, figura en ella inmediatamente después de la descripción de la finca y como formando parte de ese elemento. En consecuencia, no son aplicables al caso los preceptos que se invocan».

Interpuesto recurso, la Dirección ratifica el Auto del Presidente, confirmatorio de la nota del Registrador, mediante la doctrina siguiente:

Que el único problema planteado en el recurso consiste en determinar si los datos contenidos en la inscripción primera de la casa número 40 de la calle del Arco de Santa María, hoy Augusto Figueroa, número 32: «Goza servidumbre de paso y luces sobre la parte del solar de las casas números 1 y 2 del Pasaje de la Alhambra, destinado a este fin, y presta a éstas y a las casas números 3 y 5 del mismo Pasaje servidumbre de paso por el portal de la casa para dar acceso al referido Pasaje», constituyan una mención, como afirma el recurrente, o son, por el contrario, una cualidad de la finca y parte de su descripción, según sostiene el Registrador.

Que en el concepto expuesto de mención en el escrito por el que se promueve el recurso —mera existencia de carga o gravamen real que se halla relacionada, mas no constituída o establecida en el título inscrito o anotado— no encaja el párrafo de referencia, puesto que fue en el título particional que dió lugar a la inscripción de la finca

por tanto, éstas no son anteriores a dicho título ni aparecen simplemente relacionadas en él.

Que, en consecuencia, no son de aplicación los artículos 29 de la Ley Hipotecaria, que excluye las menciones de los efectos de la publicidad registral, ni el 98 del mismo texto legal, que niega el carácter de gravámenes a la mención de actos susceptibles de inscripción separada y especial, y tampoco cabe prescindir del contenido de un asiento como el practicado, que está bajo la salvaguardia de los Tribunales por el régimen de caducidad prevenido en la primera disposición transitoria de la repetida Ley.

Que, a veces, las escrituras o títulos presentados a inscripción contienen dos o más actos inscribibles relativos a las mismas fincas, como sucedió en el caso debatido, en el que se formaron nuevas entidades hipotecarias, se constituyeron determinadas servidumbres de paso y se practicó conjuntamente la inscripción en un solo asiento, en el cual se expresaron las circunstancias del predio sobre el que se impuso la servidumbre y suficientemente las requeridas por los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento.

* * *

Como dice el Registrador en su informe —completo y excelente informe— y recoge el segundo considerando, fué al crear las nuevas fincas, en virtud de un título particional y mediante segregaciones de una y agrupaciones con otras dos, cuando se constituyeron esas servidumbres de paso y luces, coordinadas con los predios que las disfrutaban y soportan y, por tanto, se trata de requisito *sine qua non*, de cualidad de los mismos, que los configura y determina, elemento del contenido del objeto del derecho, soporte de las relaciones jurídicas que sobre él se establecen...

Mediante ésta ratifica la Dirección sus Resoluciones de 9 de octubre de 1928 y 26 de octubre de 1938, de concebir las servidumbres en su aspecto activo como una de tantas cualidades del predio dominante.

Esto para nosotros tiene la ventaja de la exteriorización de ese derecho subjetivamente real que es la servidumbre y su acomodamiento a la tímida insinuación del párrafo segundo del artículo 13 de la Ley Hipotecaria.

Porque, claro está, la expresión de esta cualidad en el predio do-

minante, sin que al propio tiempo aparezca inscrita la servidumbre en la hoja registral del predio sirviente, de poco más le pueda beneficiar a aquél.

De esta suerte, considerada como *cualidad*, su permanencia en el Registro queda asegurada, siquiera si no tiene su efectividad en el predio sirviente, quede reducida a un ornato más descriptivo del llamado dominante.

PERSONALIDAD PARA INTERPONER RECURSOS. LOS ALBACEAS CONTADORES-PARTIDORES DESIGNADOS POR EL TESTADOR ESTÁN FACULTADOS, CONFORME AL ARTÍCULO 6.º, APARTADO c), DE LA LEY HIPOTECARIA, PARA PEDIR LA INSCRIPCIÓN DE LOS TÍTULOS CORRESPONDIENTES EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD, Y, POR CONSIGUIENTE, TIENEN INTERÉS LEGÍTIMO EN DEFENDER LA LEGALIDAD Y VALIDEZ DE LAS OPERACIONES SUCESORIAS REALIZADAS, AUNQUE HAYA TRANSCURRIDO EL PLAZO LEGAL DE SU ACTUACIÓN Y DE ACUERDO CON EL NÚMERO 1.º DEL ARTÍCULO 112 DEL REGLAMENTO HIPOTECARIO, HA DE RECONOCÉRSELES PERSONALIDAD PARA INTERPONER RECURSO GUBERNATIVO CONTRA LA CALIFICACIÓN SUSPENSIVA O DENEGATORIA DE LA INSCRIPCIÓN.

FACULTÁNDOSE EXPRESAMENTE POR EL TESTADOR A DETERMINADAS LEGATORIAS DE PENSIÓN VITALICIA PARA QUE AL FALLECIMIENTO DE UNA HEREDERA USUFRUCTUARIA PUEDAN EXIGIR LA CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA EN GARANTÍA DE LA PRESTACIÓN REGULADA EN LOS ARTÍCULOS 157 DE LA LEY HIPOTECARIA Y 248 DE SU REGLAMENTO, ES INDUDABLE —OCURRIDO EL HECHO PRESUPUESTO— QUE LAS INTERESADAS SE HALLAN LEGITIMADAS PARA SOLICITAR LA INSCRIPCIÓN Y ADJUDICACIÓN PREVIA A LA INSCRIPCIÓN DE SU DERECHO Y PARA RECURRIR GUBERNATIVAMENTE CONTRA LA NEGATIVA A EXTENDER EL ASIENTO.

Resolución de 28 de julio de 1954 (B. O. de 4 de octubre).

En el Registro de la Propiedad de Olvera se presentó copia de una escritura de partición y una instancia acompañada de los documentos complementarios «para que se inscribiera por fallecimiento de una heredera usufructuaria a favor de la heredera propietaria, una partición y la inscripción de la partición».

tas, con relación a un valor de 205.000 pesetas, y cuya participación habría de garantizar a dos legatarias, mediante hipoteca, el pago de las pensiones que les legara el causante de la herencia, lo que se denegó, entre otros defectos, porque las legatarias, a cuyo nombre se solicita la inscripción, no tienen personalidad para solicitar tal asiento.

Interpuesto recurso y limitándose el Registrador a sostener la falta de personalidad de los recurrentes (contador-partidor de la herencia y repetidas legatarias de pensión), la Dirección ratifica el Auto presidencial que reconoció la personalidad de aquéllos por las razones que hemos consignado de encabezamiento, desestimando la imposición de costas al Registrador, pedida por los recurrentes en su escrito de alzada.

GINÉS CÁNOVAS COUTIÑO

Registrador de la Propiedad