

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**19168** *Resolución de 26 de octubre de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa del registrador de la propiedad de Murcia n.º 5, por la que se suspende la inscripción de una servidumbre de paso y aguas.*

En el recurso interpuesto por don F. A. M. A., en nombre y representación de don F. F. C., contra la calificación negativa del registrador de la Propiedad de Murcia número 5, don José Gabriel Amorós Vidal, por la que se suspende la inscripción de una servidumbre de paso y aguas.

#### Hechos

I

En mandamiento dictado el día 2 de diciembre de 2020 por el Juzgado de Primera Instancia número 10 de Murcia, recaído en el procedimiento de ejecución de títulos judiciales número 81/2020, se insertaba auto, de fecha de 14 de octubre de 2020, dirigido al Registro de la Propiedad de Murcia número 5 para la debida constancia e inscripción del nuevo trazado de la servidumbre de paso y aguas fijado en la sentencia, de fecha 12 de mayo de 2015, de la Sección Primera de la Audiencia Provincial de Murcia, en cuanto a la finca registral número 11.223 de Murcia. Se acompañaba de auto aclaratorio, de fecha 16 de noviembre de 2020, y mandamiento aclaratorio de fecha 19 de mayo de 2021.

II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Murcia número 5, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Previa calificación del precedente mandamiento expedido por el Juzgado de Primera Instancia número 10 de Murcia de fecha 02/12/2020 en autos de ejecución de títulos judiciales número 81/2020, que ha motivado el asiento 1191 del diario 84 y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 18, 19, 19 bis y 322 de la Ley Hipotecaria, se suspende su anotación por concurrir el/los siguiente/-s defecto/-s: No se puede practicar operación registral alguna, pues el mandamiento dirigido a este Registro habla de que se practique la inscripción de un nuevo trazado de servidumbre de paso y agua fijado en una sentencia anterior. En el Registro no consta inscrita servidumbre alguna y la finca 11.223 de la sección cuarta esta extinguida por haberse agrupado con otra, formando la finca registral 15.593 de la misma sección. Por tanto, resultaría previo inscribir las servidumbres, cuyo trazado se modifica expresando su extensión, límites, plazos y demás características configuradoras – precio, ubicación, anchura, etc.–, en aras de la claridad y precisión de los asientos registrales. Mientras no se inscriban adecuadamente las servidumbres no se podrá modificar nada en ellas, debiendo delimitar claramente los predios dominantes y sirvientes. Resulta del principio de especialidad y del artículo 13.2 LH, entre otro [sic].

Prorrogado el asiento de presentación por un plazo de sesenta días contados desde que el interesado tenga noticia de la calificación negativa, en aplicación del art. 323 de la Ley Hipotecaria.

De conformidad con el artículo 19 bis de la ley hipotecaria (...)

Murcia a dos de julio del año dos mil veintiuno. El registrador (firma ilegible). Fdo. José Gabriel Amorós Vidal»

## III

Contra la anterior nota de calificación, don F. A. M. A., en nombre y representación de don F. F. C, interpuso recurso el día 29 de julio de 2021 mediante escrito con los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

«Hechos:

1.º En fecha 14/10/2020 el Juzgado de 1.ª Instancia n.º 10 de Murcia emite Auto n.º 648 por el que se libra Mandamiento de 02/12/2020 al Registro de la Propiedad n.º 5 de Murcia para la debida constancia e inscripción del nuevo trazado de las servidumbres de paso y aguas fijado en la Sentencia de la Audiencia Provincial de Murcia n.º 174/2015 de 12/05/2015 (...). Dicho mandamiento fue desestimado por el Sr. Registrador (...).

2.º En fecha 21/05/2021 el Juzgado libra un nuevo mandamiento de aclaración al anterior dirigido nuevamente al Sr. Registrador para que mande inscribir dichas [sic] servidumbre (...). este nuevo mandamiento fue igualmente desestimado por el Sr. Registrador por lo motivos expuestos (...).

Fundamentos:

1.º Al amparo del Principio de Voluntariedad en cuanto a que el acceso de los hechos inscribibles al Registro de la Propiedad son voluntarios, no se inscribió la anterior servidumbre hoy extinguida por confusión al haber desaparecido la finca 11223 que dio razón de ser a dicha servidumbre, supuesto que el compareciente adquirió ambas fincas.

2.º Nada tiene que ver, por tanto, la extinguida con la nueva que se pretende inscribir, ya que ésta obedece a un nuevo trazado y por consiguiente su situación geográfica es distinta de la anterior.

Por todo lo expuesto,

Solicito:

La inscripción de la servidumbre de paso y aguas conforme con la Sentencia firme de la sección 1.ª de la Audiencia Provincial de Murcia n.º 174/2015».

## IV

El registrador de la Propiedad de Murcia número 5 emitió informe y elevó el expediente a esta Dirección General, matizando la nota de calificación en el sentido de que no se pretendía inscribir un nuevo trazado de la servidumbre anterior pues se manifestaba que la servidumbre anterior que no llegó a inscribirse estaba extinguida y nada tenía que ver con la nueva.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 3, 9, 12, 13, 18, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; 51 y 100 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de octubre y 21 de noviembre de 1998, 14 de febrero, 27 de marzo, 15 y 24 de abril y 27 y 29 de mayo de 2003, 1 de julio de 2013, 25 de febrero de 2014, 5 de junio de 2015, 14 de julio de 2016 y 22 de abril de 2019.

1. Es objeto de este recurso decidir si es inscribible una sentencia declarativa que ordena la variación del trazado de una servidumbre de paso y acueducto, con la descripción de la misma que resulta de los mandamientos y de la sentencia calificada, que se limitan a describir la servidumbre de paso diciendo: «Del mismo modo dicho camino de servidumbre discurre en paralelo al camino público o vereda (...), siendo parte de este camino el que proponen como alternativa. Los actores han dejado una franja de terreno por sus tierras para la conexión entre la vereda (...) con el antiguo camino de servidumbre», o posteriormente, cuando dice: «El nuevo trazado que proponen los actores no es más estrecho que el anterior en el que se fijó la anchura en 2'60 metros,

razón por la cual ésta es la distancia mínima que deben reservar los actores para que los demandados accedan a sus fincas, sin perjuicio de que puedan ampliar su anchura en la zona en la que tiene que hacer un giro de 9,0 grados a la izquierda para volver a tomar el camino antiguo», remitiéndose para su concreción a un plano que se incorpora al mandamiento. Y respecto a la de acueducto: «para que los demandados puedan regar sus fincas desde la acequia (...) a través de la regadera que circula junto al antiguo camino usado por ellos, nada impide que los actores puedan variar su trazado desde dicha acequia pasando paralelamente por la Vereda (...), pasando junto a la casa antes mencionada e incorporándose entonces a la antigua regadera».

No procede entrar a analizar el defecto relativo a la falta de previa inscripción de la servidumbre cuyo trazado se modifica, ya que el registrador en su informe reconoce la improcedencia de este defecto expresado en la calificación, puesto que en realidad de los documentos judiciales resulta que en realidad se trata de una nueva servidumbre distinta a la existente con anterioridad.

2. Este Centro Directivo ya ha determinado en Resoluciones reiteradas cuáles son los requisitos generales para la constitución de servidumbre:

a) Adecuada identificación del predio dominante y sirviente, no bastando unos convenios genéricos, precisándose un ulterior desenvolvimiento que perfile, de modo definitivo, los gravámenes previstos (Resolución de 24 de octubre de 1998).

Así declara la Resolución de 5 de febrero de 2001 que la descripción de la finca gravada con los datos exigidos por la legislación hipotecaria y con los necesarios para no abrigar dudas acerca de la identidad de la finca, así como la indicación de por dónde discurre la servidumbre, es imprescindible, habida cuenta de las exigencias que para la inscripción de cualquier título en el Registro de la Propiedad establecen los artículos 9.1 de la Ley Hipotecaria y 51.2.<sup>a</sup> y 4.<sup>a</sup> del Reglamento Hipotecario.

b) Determinación concreta de la servidumbre: por ejemplo, anchura del paso, su longitud y lugar por donde discurre (Resolución de 21 de noviembre de 1998). La Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 25 de febrero de 2014 reitera esta doctrina, declarando 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 para su acceso registral declara la Resolución de 22 de abril de 2019, que el título constitutivo ha de adecuarse, entre otros, a los principios de titulación auténtica (artículo 3 de la Ley Hipotecaria), tracto sucesivo (artículo 12 de la Ley Hipotecaria) y especialidad (entre otros, artículos 9 y 12 de la Ley Hipotecaria). La evidente dificultad que tal determinación conlleva hace que en ocasiones se acompañe un plano, de manera que en la inscripción se reflejen los datos esenciales del derecho y aquélla se complemente por referencia al plano, que habrá de archivarse en el Registro, como reconoció la Resolución de 25 de febrero de 2014. Ahora bien, este modo de proceder no puede llevarse hasta el extremo de hacer descansar la publicidad registral, básicamente, en el plano, ni obligar al registrador a traducir su grafía a la hora de redactar el asiento, como ha declarado la Resolución de 5 de junio de 2015.

En el presente caso, no se describen las servidumbres de paso y acueducto con las circunstancias exigidas por los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario, pues no se expresa su extensión, límites y características configuradoras, remitiéndose al plano que consta en autos, del que tampoco se deducen sus características esenciales, que no se puede obligar a traducir al registrador, como ha declarado la doctrina de este Centro Directivo citada, por lo que la descripción de la servidumbre en los términos resultantes del título judicial calificado, no cubre las exigencias mínimas del principio de especialidad.

Además, el mandamiento aclaratorio de 19 de mayo de 2021 no determina los predios dominantes, ya que afirma que son «predios dominantes las fincas colindantes a la 11223 ahora 15593», sin que queden determinadas cuáles sean estas fincas, ni resulte tampoco esta circunstancia de los demás documentos que se acompañan.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación 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, 26 de octubre de 2021.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.