

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**9117** *Resolución de 9 de julio de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Palma de Mallorca n.º 8, por la que se suspende la solicitud de alteración de descripción de una finca.*

En el recurso interpuesto por doña U. A. W. contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Palma de Mallorca número 8, don Antonio Coll Orvay, por la que se suspende la solicitud de alteración de descripción de una finca.

#### Hechos

##### I

En el Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca Número 8 se presentó una instancia con firma notarialmente legitimada, por la que la titular registral de una finca solicitaba que se alterase su descripción, en el siguiente sentido: En la descripción consta la existencia de un camino, y también consta respecto del mismo que «por cuyo camino tiene derecho de paso el vecino del lado oeste», solicitándose que se suprima de la descripción de la finca la frase entrecomillada.

##### II

La referida instancia fue calificada por el registrador de la Propiedad de Palma de Mallorca número 8, en nota fechada el día 6 de mayo de 2015, del siguiente tenor literal: «...se suspende la cancelación instada en la precedente instancia por cuanto de la descripción de la finca registral (...) de (...), resulta un camino de dos metros sesenta centímetros de ancho, que separa la casa del corral. Del asiento, en cuya virtud se inmatricula la finca, resulta: «...que se compone de la casa que mide 59 metros cuadrados, y de una parcela de terreno que mide 121 metros cuadrados, estando dicha parcela separada de la casa por un camino de dos metros sesenta centímetros de ancho, el cual a su vez desemboca a la calle (...), por cuyo camino tiene derecho de paso el vecino del lado oeste. Linderos...» Por ello, y a interpretación del registrador que suscribe, dicho camino, no forma parte de la citada finca registral, por lo que, para proceder a eliminar de la descripción de la finca «y por cuyo camino tiene derecho de paso el vecino del lado Oeste», deberá previamente identificarse la finca que constituye dicho camino, para poder practicar la inscripción de la operación solicitada, en la finca sobre la que recae dicho derecho. Si el camino separa dos porciones de una finca, por definición, no constituye parte de esa finca, y ese es el tenor que se desprende de la descripción del asiento. Cuestión distinta sería, si se expresará «...en dicha finca hay un camino, o servidumbre de paso...» Esta nota se extiende conforme a los siguientes fundamentos de derecho: 2.1.– Art. 13 y 20 de la Ley Hipotecaria, y Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 24 de febrero de 1993. Contra esta calificación (...) El Registrador Este documento ha sido firmado digitalmente por el registrador: don Antonio Coll Orvay con firma electrónica reconocida».

##### III

Contra la anterior nota de calificación, doña U.A.W. interpuso recurso fechado el día 25 de mayo de 2015, en el que alega lo siguiente: «(...) B) Fundamentos de Derecho.– Los motivos del recurso son los siguientes: Único.–La motivación de la calificación es

incongruente, pues nada tiene que ver con lo solicitado por la aquí recurrente y, además, como se argumenta a continuación, en ningún caso justifica el reparo puesto a la pretensión que se solicita del Registro. En efecto, el Registrador aduce que el «derecho de paso» sobre el camino, que consta en la descripción de la finca de titularidad de la aquí recurrente, no puede ser cancelado porque dicho camino, no forma parte de la citada finca registral. El dicho «derecho de paso» debería ser eliminado de la finca por tratarse de un derecho personal ex artículo 98 de la Ley Hipotecaria, como la recurrente aducía en su escrito calificado negativamente. Pero si, como dice el Registrador, el camino no forma parte de la citada finca registral, con mayor motivo debería ser eliminada la mención al citado «derecho» en la misma, ya que la servidumbre o derecho de paso ni siquiera grava esta finca según dice el Registrador, sino otra distinta; y ello precisamente por resultar del artículo 13 de la Ley Hipotecaria (citado por el propio Registrador en su motivación, de forma incongruente) que dispone que «Los derechos reales limitativos, los de garantía y, en general, cualquier carga o limitación del dominio o de los derechos reales, para que surtan efectos contra terceros, deberán constar en la inscripción de la finca o derecho sobre que recaigan» (subrayado nuestro), es decir, en el predio sirviente y no, por supuesto, en otra finca distinta, que no resulta gravada, pues en ningún sitio dice la Ley Hipotecaria que deban constar las cargas, derechos reales o limitaciones de dominio sobre las fincas colindantes a aquéllas sobre los que recaen. El criterio del Registrador en esta calificación llevaría al absurdo registral de que los derechos limitativos del dominio constasen en las fincas colindantes de aquélla sobre la que recaen, y eso incluso aunque no consten en el verdadero predio sirviente, como, al parecer, ocurre en el presente caso, puesto que ni siquiera sabemos si dicho predio está inmatriculado en el Registro. C) Solicitud.—Y solicita a la Dirección General admita este recurso y disponga, si procede, la revocación de la calificación y la inscripción de lo solicitado en el documento privado presentado en el Registro».

#### IV

El registrador emitió informe el día 5 de junio de 2015 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 29, 82 y 98 de la Ley Hipotecaria; 51 del Reglamento Hipotecario; 53 de la Ley 13/1996; 541 y 608 del Código Civil; la Sentencia del Tribunal Supremo de 7 de noviembre de 2006, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de octubre de 1980, 24 de febrero de 1993 y 1 de febrero de 2010.

1. Se discute, en el presente recurso si procede o no suprimir de la descripción de una finca, la frase «...por cuyo camino tiene derecho de paso el vecino del lado oeste», por petición de la titular registral.

En la calificación del registrador entiende que dicho camino no forma parte de la citada finca registral, por lo que, para proceder a eliminar de la descripción de la finca «y por cuyo camino tiene derecho de paso el vecino del lado Oeste», deberá previamente identificarse la finca que constituye dicho camino.

La recurrente sostiene que se trata de un derecho personal, y procede su cancelación conforme a lo que dispone el artículo 98 de la Ley Hipotecaria.

2. En el presente expediente no se está solicitando la alteración de la descripción de la finca, ni la modificación de un elemento fijo de la misma –camino–, ya que conforme a la solicitud realizada, no se pretende que desaparezca de la descripción de la finca la existencia de un camino, sino el uso que dicha descripción atribuye al camino.

Tampoco puede entenderse que exista inscrita una servidumbre de paso, pues no hay un acto constitutivo de la misma, ni tampoco una inscripción de servidumbre, nos hallamos simplemente ante un elemento descriptivo que pudiera inducir a pensar que nos hallamos

ante tal servidumbre, y del Registro no resulta que haya un negocio jurídico o resolución judicial inscrita, de la que resulte dicha servidumbre.

En definitiva, a la hora de calificar, desde un punto de vista registral, la indicación «por cuyo camino tiene derecho de paso el vecino del lado oeste» debe llegarse a la conclusión de que se trata de una simple mención, pues el asiento registral se refiere a un derecho que, pudiendo acceder al Registro, no lo ha hecho –Resolución de 1 de febrero de 2010–, conforme al concepto que da el artículo 29 de la Ley Hipotecaria. El artículo 98 de la misma Ley Hipotecaria determina que los derechos personales no asegurados especialmente, las menciones de derechos susceptibles de inscripción especial y separada no tendrán la consideración de gravámenes a los efectos de esta Ley y serán cancelados por el registrador a instancia de parte interesada, por lo que el recurso ha de ser estimado.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos.

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, 9 de julio de 2015.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.