

BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NCR012190

RESOLUCIÓN de 4 de diciembre de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Pego, por la que se califica negativamente la inscripción de una escritura de constitución de servidumbre de desagüe.

(BOE de 26 enero de 2024)

SUMARIO:**Registro de la Propiedad. Escritura de constitución de servidumbre de desagüe. Determinación del derecho. Georreferenciación.**

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, por tanto, no puede considerarse como suficiente a tal efecto, la identificación que de aquéllas se efectúa cuando se convienen **indeterminaciones sobre datos esenciales** que afecten tanto al contenido de la misma como a la superficie concreta del predio sirviente objeto de gravamen.

Como regla general, para inscribir la transmisión o gravamen de una finca en su totalidad, que ya conste inmatriculada sin **georreferenciación** de su ubicación y delimitación, no es obligatorio inscribir la georreferenciación de la misma. El legislador parte de que, aunque tal georreferenciación es sin duda muy conveniente, en tales casos sólo es voluntaria, pues el objeto jurídico que se transmite o grava es el mismo, con su mismo grado de precisión o imprecisión descriptiva, que ya constara en la inscripción registral previa. En cambio, cuando se pretende la creación de objetos jurídicos registrales *ex novo*, susceptibles de tráfico jurídico propio y separado, sí que se impone la obligatoriedad de su georreferenciación precisa, como ocurre en todos los supuestos de inmatriculación de fincas, o de operaciones de agrupación, división, reparcelación y otras que impliquen reorganización de los terrenos. Del mismo modo, cuando se pretende inscribir la existencia de elementos físicos en el interior de una finca registral, la Ley Hipotecaria exige que la porción de suelo ocupada se identifique mediante sus coordenadas de referenciación geográfica.

En el caso, se pretende inscribir un derecho real de goce limitativo del dominio, que no recae sobre la totalidad de la finca gravada, sino solo sobre una porción de la misma. Es doctrina reiterada la de que en estos casos **no es preciso dividir la finca** para separar como fincas distintas la parte gravada de la no gravada, **pero sí** que es necesario **identificar con toda precisión** cada una de ellas dentro de la finca que va a seguir siendo única. Esta precisión no sólo es útil y necesaria para quien adquiera e inscriba ese derecho de goce, sino también, sobre todo, para el titular de la finca que va a quedar gravada con el mismo, y, especialmente, para los terceros adquirentes de dicha finca a los que tal servidumbre, esto es, tal limitación de facultades dominicales, sólo les será oponible si consta debidamente inscrita, y con la debida precisión.

PRECEPTOS:

Código Civil, arts. 564 y ss.

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 2, 13 y 326.

Decreto de 14 de febrero de 1947 (Rgto. Hipotecario), art. 51.

En el recurso interpuesto por don Secundino José García-Cueco Mascarós, notario de Denia, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Pego, doña Teresa Aparicio Marín, por la que se califica negativamente la inscripción de una escritura de constitución de servidumbre de desagüe.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 27 de junio de 2023 por el notario de Denia, don Secundino José García-Cueco Mascarós, con número 1.101 de protocolo, se constituyó una servidumbre de desagüe.

En dicha escritura don R. R. P., en nombre y representación de la mercantil «Nova Moraira, SL», en su condición de consejero delegado, constituía servidumbre de desagüe sobre las fincas registrales número 2.021 y 2.022 del término municipal de Rafol de Almunia, en favor de la finca registral 2016 del mismo término municipal, titularidad de la mercantil «Lobetum Expansión, SL».

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Pego, fue calificada negativamente el día 7 de agosto de 2023.

Presentada de nuevo, junto con subsanación otorgada el día 18 de agosto de 2023 por el notario de Denia, don Secundino José García-Cueco Mascarós, con el número 1.429 de protocolo, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada N.º: 3351 del año: 2023.
Asiento N.º: 922 Diario: 98.
Presentado el 17 de julio de 2023 a las 11:31:23.
Presentante: M. M., J.
Interesados: Lobetum Expansión Sociedad Limitada, Nova Moraira Sociedad Anónima.
Naturaleza: Escritura Pública.
Objeto: Servidumbre.
N.º Protocolo: 1101/2023 de 27 de junio de 2023.
Notario: Secundino José García-Cueco Mascarós, Denia.

La registradora que suscribe, previo examen y calificación del documento citado, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 18 de la Ley Hipotecaria, y concordantes de su Reglamento, ha resuelto no practicar la operación registral interesada, en base a los siguientes:

Hechos:

La mercantil Nova Moraira Sociedad Anónima, titular de las fincas 2021 Código Registral Único 03015000287129, y 2022 Código Registral Único 03015000287136 de Rafol de Almunia, constituye sobre las mismas, como predios sirvientes, una "Servidumbre de canalización subterránea" (ver Otorgan Tercero: Constitución de servidumbre) a favor de la mercantil Lobetum Expansión Sociedad Limitada, titular de la finca 2016, Código Registral Único 03015000287082 de Rafol de Almunia, predio dominante, delimitando el espacio gravado con referencia a un plano.

Con fecha siete de agosto de dos mil veintitrés dicho documento fue calificado negativamente por los hechos y fundamentos de derecho que resultan de la nota de la misma fecha, que ahora no se reproduce para evitar repeticiones innecesarias.

Con fecha dieciocho de agosto de dos mil veintitrés dicho documento es retirado de esta oficina por el presentante del mismo.

Con fecha veintitrés de agosto de dos mil veintitrés se aporta nuevamente dicho documento, acompañado de copia autorizada de subsanación y aclaración otorgada en Denia el dieciocho de agosto de dos mil veintitrés por el mismo notario, por la que se tienen por no puestos y suprimidos dos párrafos del apartado Tercero: Constitución de Servidumbre.

Se observa que:

- No se describe la servidumbre recayente sobre cada uno de los predios sirvientes, con su superficie, situación, dimensiones perimetrales y lindes; ni se aporta la relación de coordenadas de referenciación geográfica de la superficie de cada uno de los predios sirvientes gravada con la servidumbre, coincidente con su descripción.

- Las fincas gravadas no tienen inscrita su representación gráfica georreferenciada, ni son plenamente coincidentes con las parcelas catastrales a que se refieren las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas que se incorporan.

Por lo tanto, se reitera en todos sus puntos la calificación negativa de siete de agosto de dos mil veintitrés que dice:

1. La inscripción del derecho de servidumbre debe expresar su extensión, límites y demás características configuradoras como presupuesto básico para la fijación del predio dominante y las limitaciones del sirviente, no pudiendo inscribirse cuando existen indeterminaciones sobre datos esenciales, como ocurre en el presente supuesto, al no señalarse las dimensiones perimetrales de la superficie gravada, su situación en cada uno de los predios sirvientes, y sus lindes, así como la relación de coordenadas de representación geográfica de la superficie, de cada uno de los predios sirvientes, ocupada por la servidumbre, sin que sea suficiente su referencia a un plano, que se incorpora en el título; dado que de la naturaleza del derecho real de que se trata, deriva la necesidad de concretar la parte de cada una de las fincas gravadas con el mismo.

2. No constan inscritas las representaciones gráficas georreferenciadas de dichas fincas, por lo que no es posible comprobar que la relación de coordenadas de referenciación geográfica que delimitan la superficie gravada de cada uno de los predios se encuentra íntegramente dentro del perímetro de dichas fincas.

Fundamentos de Derecho.

Conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, el Registrador califica bajo su responsabilidad los documentos presentados, extendiéndose la calificación -entre otros extremos- a "los obstáculos que surjan del Registro", a "la legalidad de sus formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción", a "las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos" y a "la no expresión, o la expresión sin claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la ley y este reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad".

1. Visto lo dispuesto en los artículos 2, 9, y 13 de la Ley Hipotecaria y 51 y 98 de su Reglamento, los artículos 530 y siguientes del Código Civil; y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de octubre de 1991, de 21 de noviembre de 1998, de 5 de Febrero de 2001, de 14 de Febrero de 2003, de 27 de marzo de 2003, de 15 de abril de 2003, de 24 de abril de 2003, de 27 de Mayo de 2003, de 29 de Mayo de 2003, de 25 de febrero de 2014, 8 de noviembre de 2016 (varias), 20 de febrero de 2018, y 26 de octubre de 2021, entre otras, relativas a la Determinación de los datos esenciales del derecho, no siendo inscribible una servidumbre imprecisamente constituida.

2. Lo dispuesto en el Principio Registral de Especialidad recogido, entre otros, en el artículo 98 del Reglamento Hipotecario, en cuanto a «la no expresión, o la expresión sin claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad», y lo dispuesto en el artículo 202 de la Ley Hipotecaria que exige que para la inscripción de mejoras sobre la finca, entre otras, habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica, comprobando el Registrador que las mismas se encuentran íntegramente dentro de la delimitación perimetral de la finca registral, y, no constando su representación gráfica inscrita, no es posible tal comprobación. Vistos también los artículos 9, 10, 40, 198 y 199 de la Ley Hipotecaria. Vista la Resolución-Circular de la Dirección General de los Registros y el Notariado de fecha 3 de noviembre de 2015 sobre interpretación de la Ley 13/2015, que establece que «Cuando, conforme al artículo 202 de la Ley Hipotecaria, proceda inscribir la relación de coordenadas de referenciación geográfica de la porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación, plantación o mejora, deberá constar inscrita, previa o simultáneamente, la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique.» Para calificar si la servidumbre se encuentra íntegramente ubicada en la finca registral, y no se extralimita de ella, no basta con efectuar una simple comparación aritmética para verificar que la medida de la superficie ocupada por la servidumbre no supere la medida de la superficie de la finca, sino que es precisa una comparación geométrica espacial acerca de donde está efectivamente ubicada la porción ocupada por la superficie gravada y que la ponga en relación con la delimitación geográfica de la finca. Vistas las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y el Notariado de 6 y 28 de septiembre de 2016, 6 de febrero y 2 y 29 de marzo de 2017, 10 de abril de 2018 y 4 de enero de 2019. Vistas también las Resoluciones de dicho Centro Interpretativo de fechas 4 de enero de 2019, y 23 de abril de 2019. Según se desprende de estas dos últimas: La circunstancia de ubicarse la instalación en los límites de la parcela o aún más, ocupando la totalidad de la misma, es relevante a la hora de determinar si la misma puede extralimitarse de la finca registral desde el punto de vista espacial o geométrico. La expresión de las coordenadas de la porción de suelo ocupada por la edificación, instalación, plantación o mejora conllevan la ubicación indudable de ésta en el territorio, por lo que en caso de situarse todo o parte de las coordenadas en los límites de la finca quedará determinada siquiera parcialmente la ubicación de la finca, y consecuentemente la de la finca colindante, con riesgo de que la determinación y constancia registral de esta ubicación se realice sin intervención alguna de los titulares de fincas colindantes, como prevén los artículos 9.b) y 199 de la Ley Hipotecaria. Además, en caso de no figurar inscrita la representación gráfica de la finca y coordinada con el catastro, el principio de legitimación consagrado en el artículo 38 de la Ley Hipotecaria no puede amparar una ubicación georreferenciada de la finca cuya representación gráfica no se ha inscrito. Vista la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de doce de mayo de dos mil veintidós sobre la inscripción de georreferenciación de finca.

Y, en base a lo expuesto, se suspende la práctica de las operaciones registrales interesadas.

Asimismo se le notifica que el asiento de presentación a que dio lugar la escritura antes reseñada, queda prorrogado automáticamente, a contar desde la fecha de emisión de esta notificación y por un plazo de sesenta días contados desde la fecha de recepción de la última comunicación correspondiente; por lo que se amplía consecuentemente el plazo para subsanar el defecto alegado en la misma.

Contra esta nota de calificación (...)

Firmado electrónicamente: Teresa Aparicio Marín, Registradora de la Propiedad. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Teresa Aparicio Marín registrador/a de Registro Propiedad de Pego a día treinta de agosto del dos mil veintitrés».

III

Contra la anterior nota de calificación, don Secundino José García-Cueco Mascarós, notario de Denia, interpuso recurso el día 7 de septiembre de 2023 mediante escrito en el que exponía lo siguiente:

«Mediante escritura de constitución de servidumbre de desagüe por mí autorizada el veintisiete de junio de dos mil veintitrés bajo número 1101 de protocolo, subsanada por otra de 18 de agosto, número 1429, las mercantiles allí representadas, titulares en propiedad de las tres fincas afectadas (registrales 2021, 2022 y 2016 del Registro de la propiedad de Pego), constituían servidumbre para permitir, bajo tolerancia de las dos sirvientes, la conexión al alcantarillado público de la dominante. Aparte otras determinaciones, la servidumbre se describió literariamente de la siguiente manera: «la servidumbre se constituye con la finalidad de hacer soportar a los predios sirvientes la instalación y permanencia de una canalización a nivel de superficie, consistente en una tubería de ciento veinticinco milímetros de diámetro que discurre desde el vértice del perímetro que una a las tres fincas, en línea recta coincidentemente y por toda su extensión, con el linde de separación de los predios sirvientes entre sí, para su conexión con el alcantarillado general en Calle (...) y servir de evacuación de aguas sucias y pluviales».

La escritura mereció calificación desfavorable por parte de la registradora de la propiedad, por entender indeterminada la constitución de la servidumbre y por considerar exigible al caso la relación de coordenadas de representación geográfica de los predios sirvientes.

La indeterminación la fundamenta en no señalarse las dimensiones perimetrales de la superficie gravada, su situación en cada uno de los predios sirvientes, y sus lindes.

La exigencia de la relación de coordenadas la impone, según la calificación, la Resolución-Circular de la DGRN de 3 de noviembre de 2015, conforme a la cual -y para el expediente del artículo 202 de la Ley hipotecaria- será precisa dicha relación de referenciación de la superficie de suelo ocupada por cualquier «edificación, instalación, plantación o mejora» así como «la delimitación geográfica de la porción de suelo ocupada y lista de coordenadas de la finca en que se ubique».

A juicio del notario recurrente, ni una ni la otra fundamentación pueden mantenerse.

Prescindiendo del «lapsus calami» padecido en el primer párrafo del otorgan Tercero (donde se bautiza como «subterránea» a la canalización, cuando es evidente que no lo es -cuestión delicada la la [sic] de dar «nomen iuris»-), la servidumbre constituida no merece calificarse de indeterminada o imprecisa, porque fija y determina datos esenciales frente a los cuales los interesados nunca tendrán margen de discusión. El derecho involucra a tres fincas. Dos de ellas (digamos, la A y la B, sirvientes), lindan entre sí mediando un único lindero y tienen salida a calle; la tercera (C, dominante) linda con A y B (también mediando con cada una un único lindero) y no tiene salida a calle. Los linderos de C con A y B forman un ángulo cuyo vértice da encuentro a las tres fincas. El vértice (punto de localización indubitado) coincide con el arranque de la servidumbre, la cual consiste en una tubería de ciento veinticinco milímetros de diámetro (otro elemento indubitado que no da margen de error) que desde el arranque alcanza en línea recta (la distancia más corta de separación entre dos puntos) y a nivel de superficie la Calle (...) y ello «coincidentemente y por toda su extensión, con el linde de separación de los predios sirvientes» (único lindero que comparten A y B). Así que no se hace menester medición alguna de la longitud de la tubería (lo que miden desde el punto de arranque (vértice) al punto de destino (calle) -siendo ambos indubitados- ni localizar el tramo por el que discurre (discurre en línea recta coincidentemente con el linde que comparten los predios sirvientes). Para los interesados las palabras empleadas en la determinación literaria de la servidumbre son más valiosas que las expresiones numéricas que arrojarían costosas mediciones topográficas, porque el lindero que comparten los predios sirvientes -único que comparten- es un elemento indubitado mida lo que mida (sobre todo ese lindero se apoya superficialmente la tubería, que discurre en línea recta y a nivel de superficie desde el vértice en que coinciden las tres heredades hasta la calle, con un diámetro de 125 milímetros). En conclusión, la servidumbre expresa su función económico-social y su finalidad empírica (es decir, su causa: permitir que C alcance la red de alcantarillado público, lo que complace también al interés público) y su descripción literaria incluye todos los datos esenciales para la configuración del derecho de una forma precisa y clara.

El otro fundamento de la calificación alude a la necesidad de delimitar geográficamente con la correspondiente lista de coordenadas los predios sirvientes, exigencia que quiere derivarse de la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015, en los términos que antes se ha expresado: deberá constar inscrita, previa o simultáneamente, la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca -o fincas, como es el caso- cuando se pretenda inscribir la edificación, instalación, plantación o mejora. A nuestro juicio esa exigencia debe rechazarse por las siguientes consideraciones.

La primera es que a nuestro juicio, el derecho real de servidumbre no encaja en los conceptos de «edificación, plantación, instalación o mejora». La servidumbre voluntaria (como el derecho de superficie, el usufructo, el vuelo o la opción) es un derecho real, limitado y limitativo del dominio, que se constituye al amparo del principio de autonomía de la voluntad y muchas veces al amparo también del principio de número abierto de derechos reales, en ambos casos sin más límites que los institucionales. Casi siempre responde, además, a la necesidad social de obtener el mayor rendimiento de los bienes naturales (Res. DGRN 11 abril 1930), es decir, cumple una función social. No es una operación registral como una agrupación, segregación u obra nueva, es un instrumento puesto al servicio de los particulares para regular sus relaciones de vecindad y del que surge un derecho subjetivo. No es una «mejora» o una «instalación» cuya inscripción se pretenda (nadie pretende inscribir una «tubería») lo que se pretende es la inscripción de un derecho subjetivo como derecho real, que si cumple los requisitos de especialidad y determinación debe tener acceso franco al Registro sin que éste le imponga costosos requisitos no previstos en nuestra legislación y que tampoco encajan en la doctrina de nuestro Centro Directivo (que si hubiese querido incluir a las servidumbres en sus aludidos pronunciamientos lo hubiese hecho sin más).

A ello cabe añadir otra consideración. Los topógrafos nos dicen que mediante el empleo de métodos científicos es posible localizar de forma exacta cualquier objeto en el planeta. La reforma hipotecaria de 2015 abrazó esta antigua ciencia y la invitó a entrar en el Registro de la propiedad, despertando un entusiasta afán georreferenciador que pone meta en georreferenciar todas las fincas del país coincidentemente con las georreferenciaciones del catastro inmobiliario. Nuestro Centro Directivo ha resuelto que «la inscripción de las coordenadas de los límites de una finca registral no son un simple dato de hecho, sino un pronunciamiento jurídico formal y solemne que... proclama y define con plenos efectos jurídicos y bajo la salvaguardia de los tribunales cuál es la delimitación del objeto jurídico sobre el que recae la propiedad inscrita»; y la registradora que defiende su nota en ese recurso (RES. DGSJFP 25 enero 2023) expone que... con la inscripción de la representación gráfica "se puede alterar la realidad física exterior que se acota"».

Lo que ocurre es que siendo la georreferenciación una ciencia exacta, no lo son las georreferenciaciones que hacen los humanos (que pueden errar en sus mediciones y cálculos), del mismo modo que, aunque no haya yerro, la misma ciencia nos dice que bajo las fincas las placas tectónicas pueden hacer variar su posición, imperceptiblemente pero también de forma catastrófica. Una finca puede variar su superficie y configuración no solo por un movimiento sísmico, también por aluvión o por avulsión. Hay muchos fenómenos naturales que pueden afectar a los inmuebles variando sus coordenadas de localización. A eso se suma que una contradicción, aunque sea «parcial» («parcial» significa «centímetros» en muchas notas de calificación) con otra georreferenciación inscrita (que en nuestro caso involucraría a fincas insusceptibles de ser afectadas por la servidumbre) sería causa suficiente para la suspensión de la inscripción (dándose al traste con el derecho subjetivo, que no es una plantación, instalación o mejora). Con ello, no se pretende hacer broma del asunto, sino llamar la atención sobre que la descripción literaria dada a la servidumbre la deja a salvo de terremotos, pero no de las consecuencias de una georreferenciación, susceptible incluso de «alterar la realidad física exterior se acota».

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe en defensa de su nota de calificación el día 14 de septiembre de 2023 ratificándola en todos sus extremos y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 564 y siguientes del Código Civil; 2, 13 y 326 de la Ley Hipotecaria; 51 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de septiembre de 1966, 27 de agosto de 1982, 18 de octubre de 1991, 21 de noviembre de 1994, 19 de septiembre de 2002, 14 de febrero, 27 de marzo, 15 y 24 de abril y 27 y 29 de mayo de 2003 y 25 de febrero de 2014.

1. Es objeto de este expediente decidir si procede practicar la inscripción de una escritura de constitución de servidumbre de desagüe al considerar la registradora que no se encuentra dicho derecho real limitado suficientemente determinado, exigiendo su georreferenciación.

El apartado primero de la estipulación tercera del título objeto de calificación describe la servidumbre que se constituye como «la instalación y permanencia de una canalización a nivel de superficie, consistente en una tubería de ciento veinticinco milímetros de diámetro que discurre desde el vértice del perímetro que une a las tres fincas, en línea recta coincidentemente y por toda su extensión, con el linde de separación de los predios sirvientes entre sí», incorporando un plano descriptivo.

La registradora señala en su calificación negativa que la servidumbre no puede inscribirse cuando existen indeterminaciones sobre datos esenciales al no señalarse la relación de coordenadas de representación geográfica ocupada por la servidumbre, sin que sea suficiente su referencia a un plano, dada la necesidad de concretar la parte de cada una de las fincas gravadas con la servidumbre. Y que no constan inscritas las representaciones gráficas

georreferenciadas de dichas fincas, por lo que no es posible comprobar que la relación de coordenadas de referenciación geográfica que delimitan la superficie gravada de cada uno de los predios se encuentra íntegramente dentro del perímetro de dichas fincas.

El notario autorizante y ahora recurrente alega, en esencia:

- Que «para los interesados las palabras empleadas en la determinación literaria de la servidumbre son más valiosas que las expresiones numéricas que arrojarían costosas mediciones topográficas».
- Que «su descripción literaria [de la servidumbre] incluye todos los datos esenciales para la configuración del derecho de una forma precisa y clara».
- Que el derecho real de servidumbre no encaja en los conceptos de «edificación, plantación, instalación o mejora» y «no es una operación registral como una agrupación, segregación u obra nueva».
- Que «lo que se pretende es la inscripción de un derecho subjetivo como derecho real, que si cumple los requisitos de especialidad y determinación debe tener acceso franco al Registro sin que éste le imponga costosos requisitos».
- Que la georreferenciación no es una ciencia exacta ya que «bajo las fincas las placas tectónicas pueden hacer variar su posición, imperceptiblemente pero también de forma catastrófica». Y que, en cambio, «la descripción literaria dada a la servidumbre la deja a salvo de terremotos».

2. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo 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, por tanto, no puede considerarse como suficiente a tal efecto, la identificación que de aquéllas se efectúa cuando se convienen indeterminaciones sobre datos esenciales que afecten tanto al contenido de la misma como a la superficie concreta del predio sirviente objeto de gravamen.

También ha reconocido esta Dirección General, la evidente dificultad que en ocasiones plantea la descripción de ciertas servidumbres, como ocurre con los caminos por los que haya de ejercitarse la de paso, y su más fácil expresión gráfica en un plano, concluyendo, en su doctrina tradicional, que se había de permitir que en la inscripción a practicar se recogieran los elementos esenciales del derecho y la misma se complementara en cuanto a los detalles a través de un plano cuya copia se archivara en el Registro y al que se remitiera el asiento. Así se reconoció, por ejemplo, en la Resolución de 19 de septiembre de 2002 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, pero añadiendo en ella que «este procedimiento, respetando las exigencias del sistema, pudiera servir a una mejor inteligencia de la publicidad que el Registro brinde sobre el contenido y extensión de las servidumbres, pero no puede hacerse descansar la publicidad de los asientos exclusivamente en documentos complementarios ni imponer al Registrador la traducción de su grafía a la hora de redactar aquéllos».

Y todo ello con la finalidad de dar el adecuado cumplimiento al principio de especialidad registral sobre la precisa delimitación del objeto de los derechos inscritos en el Registro de la Propiedad.

3. Como regla general, para inscribir la transmisión o gravamen de una finca en su totalidad, que ya conste inmatriculada sin georreferenciación de su ubicación y delimitación, no es obligatorio inscribir la georreferenciación de la misma.

El legislador parte de que, aunque tal georreferenciación es sin duda muy conveniente, en tales casos sólo es voluntaria, pues el objeto jurídico que se transmite o grava es el mismo, con su mismo grado de precisión o imprecisión descriptiva, que ya constara en la inscripción registral previa.

En cambio, cuando se pretende la creación de objetos jurídicos registrales «ex novo», susceptibles de tráfico jurídico propio y separado, sí que se impone por el artículo 9 de la Ley Hipotecaria la obligatoriedad de su georreferenciación precisa, como ocurre en todos los supuestos de inmatriculación de fincas, o de operaciones de agrupación, división, reparcelación y otras que impliquen reorganización de los terrenos.

Del mismo modo, cuando se pretende inscribir la existencia de elementos físicos en el interior de una finca registral, como «plantaciones (...) edificaciones o asentamiento de instalaciones, tanto fijas como removibles, de cualquier tipo», el artículo 202 de la Ley Hipotecaria exige que «la porción de suelo ocupada (...) habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica».

4. En el caso que nos ocupa, se pretende inscribir un derecho real de goce limitativo del dominio, que no recae sobre la totalidad de la finca gravada, sino solo sobre una porción de la misma.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo la de que en estos casos no es preciso dividir la finca para separar como fincas distintas la parte gravada de la no gravada, pero sí que es necesario identificar con toda previsión cada una de ellas dentro de la finca que va a seguir siendo única.

Esta precisión no sólo es útil y necesaria para quien adquiera e inscriba ese derecho de goce, sino también, sobre todo, para el titular de la finca que va a quedar gravada con el mismo, y, especialmente, para los terceros adquirentes de dicha finca a los que tal servidumbre, esto es, tal limitación de facultades dominicales, sólo les será oponible si consta debidamente inscrita, y con la debida precisión.

Así, por ejemplo, en la Resolución de 15 de febrero de 2019 se dijo que «lo relevante en tales casos será que la servidumbre conste debidamente constituida e inscrita, a efectos de que queden preservados los derechos del titular del predio dominante, conforme al artículo 13 de la Ley Hipotecaria 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. Las servidumbres reales podrán también hacerse constar en la inscripción del predio dominante, como cualidad del mismo». Y ello sin perjuicio de la conveniencia de delimitar georreferenciadamente una servidumbre a la hora de efectuar la descripción de la misma en el título y en la inscripción registral, para que quede indudablemente determinada su delimitación y ubicación».

5. En el presente expediente el recurso debe ser estimado.

El notario autorizante determina suficientemente tanto su contenido, como la concreta ubicación de la misma.

La descripción literaria de la servidumbre constituida debería considerarse, por sí misma, suficiente a efectos de dar cumplimiento a las exigencias del principio de determinación o especialidad, puesto que delimita de manera indubitada el concreto espacio geográfico objeto de gravamen, indicando tanto su longitud, como su anchura y punto por el que discurre (vértice de las tres fincas a lo largo del lindero común de los predios sirvientes hasta la calle de su situación).

Confirma, además, tal afirmación, la incorporación de un plano en el propio título objeto de calificación.

Todo lo cual, no es obstáculo, sino más bien al contrario, conveniente tanto para los otorgantes de la escritura, como respecto de terceros, que dicha servidumbre se georreferencie de manera que la precisión en su ubicación será más completa.

6. La misma suerte debe correr el segundo defecto expresado en la calificación recurrida.

El hecho de la falta de previa incorporación de la base gráfica georreferenciada de los predios sirvientes no puede ser obstáculo que impida, por sí mismo, la inscripción de la servidumbre.

En el presente supuesto la registradora limita su calificación a indicar su falta de incorporación, sin aportar indicio probatorio alguno que pudiera justificar sus dudas respecto de la posible extralimitación de la servidumbre respecto de los predios sirvientes.

Por tanto, el defecto debe ser revocado al carecer de apoyo legal la exigencia de previa delimitación georreferenciada de los predios sirvientes para poder inscribir la servidumbre constituida.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación.

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 diciembre de 2023. La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, P. S. (Real Decreto 453/2020, de 10 de marzo), la Subdirectora General de Nacionalidad y Estado Civil, María del Mar López Álvarez.