

RESOLUCIONES DE LA DIRECCION GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO

A cargo de Arturo GALLARDO RUEDA

RESOLUCION DE 12 DE DICIEMBRE DE 1953

Certificación de servidumbre de pastos

Antecedentes.—El alcalde de la villa de El Bosque expidió certificación en la que consta que, “según obra en los documentos existentes en este Archivo municipal, como asimismo se desprende de la realidad de los hechos”, figura entre los bienes patrimoniales de aquel Ayuntamiento “una servidumbre de aprovechamiento comunal de pastos, fuera de la época de montanera, o sea desde el día primero de enero al treinta de septiembre de cada año”, sobre la finca denominada “Monte Albarracín”, término municipal de El Bosque; que en dicha certificación aparece que la referida servidumbre se constituyó por escritura otorgada en Madrid el 14 de mayo de 1884 ante el notario D. Cipriano Pérez Alonso y se mencionó ese derecho en el Registro de la Propiedad de Grazelema, siendo posteriormente objeto de inscripción separada y especial en virtud de escritura otorgada el 21 de marzo de 1920 ante el entonces notario de Grazelema; que a virtud de sentencia dictada por el juez de Primera Instancia de Grazelema el 22 de abril de 1922 se ordenó la rectificación en el Registro, tanto de la mención como de la inscripción separada y especial, en el sentido de que el aprovechamiento fuera en la época de la montanera, “o sea desde el 1.º de enero al 30 de septiembre de cada año”, lo que se cumplió; en la misma certificación se añadía que se expedía para obtener la inscripción del derecho real conforme a los artículos 206 de la Ley Hipotecaria y 303 del Reglamento.

Por motivos procesales fué objeto de doble calificación registral la certificación referida, y en ambos casos rechazada por dos Registradores diferentes, que en definitiva reducían a los dos siguientes los argumentos a) No ser aptas las certificaciones de dominio para la inmatriculación de los restantes derechos reales (entre los cuales se encuentra el de servidumbre), y b) no ser aplicable este procedimiento inmatriculador a casos como el presente en que existe título inscribible. La Dirección General de los Registros se ha pronunciado, en virtud de la interposición del recurso correspondiente contra la decisión del Presidente de la Audiencia Territorial, que revocaba la calificación registral, declarando:

A) *Que las certificaciones de dominio expedidas por determinadas Entidades y Corporaciones para inscribir las fincas que les pertenecan fueron introducidas por nuestra legislación “para el caso de que no existiere título escrito de propiedad”, “carácter que conservan claramente en la legislación vigente”.*

B) *Que las repetidas certificaciones son aptas para inmatricular el dominio de las fincas, pero no son adecuadas para inscribir “sua in re aliena”, que, como la servidumbre de pastos, por su naturaleza no pueden motivar la apertura de folio registral.*

C) *Que en la certificación administrativa no se alude a la destrucción de los documentos en que se constituyó la servidumbre, y que, en todo caso, sería necesaria la prueba de cumplida y solemne de la desaparición*

de los títulos y de que los mismos no pueden ser reconstituídos por los medios excepcionales establecidos para ella.

D) El documento no es inscribible, "sin perjuicio de que los Tribunales de Justicia puedan ordenar la rectificación del Registro, si así procediere".

Vid. Resoluciones 1.º junio 1943 y 5 diciembre 1945.

RESOLUCION DE 14 DE DICIEMBRE DE 1953

Certificación de dominio

Antecedentes.—Presentada una certificación de dominio expedida por el secretario del Ayuntamiento de Aliaga, con el visto bueno del alcalde, de una finca sita en la partida de "La Vega", se deniega la inscripción solicitada por "el defecto insubsanable de estar destinada la finca a plaza y no ser susceptible de inscripción, a tenor del artículo 5.º del Reglamento Hipotecario". Con intervalo de seis días se presenta nueva certificación, expedida por el Vicecanciller y Vicesecretario de Cámara y Gobierno del Arzobispado de Zaragoza, con el visto bueno del Excmo. Sr. Arzobispo, solicitando la inscripción, a favor de la Iglesia, de la misma finca rústica, la cual dió origen a la siguiente nota calificadora: "Denegada la inscripción solicitada por el defecto insubsanable de haber sido pedida la inscripción de la misma finca por el Ayuntamiento de esta villa, indicando que le pertenece por cesión de la Iglesia y estar destinada a plaza y no ser susceptible de inscripción esta clase de bienes, a tenor del artículo 5.º del Reglamento Hipotecario". Interpuesto recurso gubernativo ante el Presidente de la Audiencia, confirmó la nota del Registrador, y la Dirección General de los Registros, resolviendo el problema planteado, ha dictado:

A) Que el principio de prioridad, "definitivamente regulado en nuestra legislación" (sic), impone a los Registradores la obligación de despachar los documentos referentes a una misma finca por riguroso orden cronológico de su presentación en el Diario, salvo que sean compatibles entre sí.

B) Que conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y a la doctrina de la misma Dirección General de los Registros sobre el principio de legalidad, los Registradores, para calificar, atenderán a los documentos presentados y a los asientos del Registro, y deberán examinar los títulos relativos a los mismos bienes pendientes de despacho, para procurar en todo caso el mayor acierto, evitar litigios y conseguir la necesaria armonía entre los asientos y los derechos de los interesados.

C) Que agotados los efectos del asiento de presentación del título presentado en primer lugar, ha de remediarse por el Registrador copia de los asientos contradictorios a la autoridad que certificó, para que, si lo juzga conveniente, comunique al juez de Primera Instancia las expuestas copias y antecedentes, a fin de que cumplidos los trámites señalados en el artículo 306 del Reglamento Hipotecario, dicte la resolución que proceda.

Revoca el auto apelado y devuelve el expediente para que pueda cumplirse lo antes indicado.

Vid. Resoluciones de 31 marzo 1950 y 22 octubre 1952.