

I. Resoluciones y sentencias

I. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado

POR MANUEL AMORÓS GUARDIOLA,
TIRSO CARRETERO GARCÍA y
EUGENIO FERNÁNDEZ CABAIREIRO

... LA DOCTRINA DE LA DIRECCIÓN GENERAL QUE INTERPRETA CON GRAN TOLERANCIA EL REQUISITO DE DESCRIPCIÓN DEL RESTO EN LAS SEGREGACIONES (ARTS. 47 Y 50 DEL REGLAMENTO HIPOTECARIO) ES APLICABLE AUN EN EL CASO DE QUE AL SEGREGAR SE CONSTITUYA UNA SERVIDUMBRE EN LA CUAL SEA EL RESTO FINCA DOMINANTE Y LA SEGREGADA SIRVIENTE. Y ASÍ ES INSCRIBIBLE LA ESCRITURA EN DICHO CASO AUNQUE LA DESCRIPCIÓN DEL RESTO RESULTE SÓLO IMPLÍCITAMENTE EN CUANTO A LINDEROS Y CABIDA Y AUNQUE NO CONSTE LA IMPOSIBILIDAD O DIFICULTAD DE UNA DESCRIPCIÓN MÁS COMPLETA Y EXPLÍCITA DE DICHO RESTO.

ES SUFICIENTE QUE SE HAGA CONSTAR EN LA CUBIERTA DEL DOCUMENTO LOS DATOS DE SU PRESENTACIÓN PARA DAR CUMPLIMIENTO AL ARTÍCULO 116 DEL REGLAMENTO SIN SER NECESARIO QUE SE REPITAN EN LA NOTA DE CALIFICACIÓN DESFAVORABLE.

Resolución de 8 de mayo de 1978 (B. O. del Estado de 14 de junio).

Antecedentes de hecho.—Por escritura autorizada por el Notario de Trujillo don Angel Peñalva Jiménez el 31 de marzo de 1977, los consortes don Alejandro García Mena y doña Pureza Cercas Martínez segregaron de una

finca de su propiedad una parcela, que vendieron a don Tomás Riola Giraldo, constituyendo sobre la parcela segregada una servidumbre de paso en favor de la finca matriz.

Presentada en el Registro de Trujillo primera copia de la anterior escritura, fue calificada con nota del tenor literal siguiente: «Denegada la inscripción del precedente documento por el defecto subsanable de no describir el resto de la finca matriz después de la segregación efectuada o, al menos, como dice el artículo 47 del Reglamento Hipotecario: “las modificaciones en la extensión y los linderos o lindero por donde se haya efectuado la segregación”, circunstancias que adquieren especial relieve en este caso concreto al originarse como consecuencia de la segregación una servidumbre que afecta tanto a la finca de nueva formación como a la porción restante. No se toma anotación de suspensión por no solicitarse».

El Notario autorizante del instrumento interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó que la redacción de la nota es incongruente por cuanto comienza con la expresión «Denegada» y después califica el defecto de «subsanaable», incumpléndose lo preceptuado por los artículos 65 de la Ley Hipotecaria y 106 de su Reglamento, todo lo cual dificulta conocer con exactitud el alcance del defecto y su posible subsanación, al tener que interpretar que la negativa de inscripción se refiere de modo global e indiscriminado a la de todos y cada uno de los negocios jurídicos (segregación, compraventa y constitución de servidumbre) comprendidos en el título; que, por otra parte, no existe al pie del título calificado nota firmada por el Registrador que exprese la fecha de su presentación en el Registro ni tampoco consignación de los datos registrales correspondientes a su asiento de presentación, incumpléndose lo preceptuado en los artículos 105 y 433 del Reglamento Hipotecario en relación con el artículo 17 de la Ley Hipotecaria; que la referencia de la nota al artículo 47 del Reglamento Hipotecario no es apropiada, puesto que su mandato va más bien dirigido a los Registradores que a los Notarios, y que hubiera sido más adecuada la referencia al artículo 50 del Reglamento; que el citado artículo 47 del Reglamento determina las dos clases de asiento que deben practicarse al respecto: el asiento principal de inscripción para la porción segregada, frente al meramente accesorio, de nota marginal, para la porción restante; que esta nota marginal—a la que el funcionario calificador parece atribuir fuerza suficiente para producir la nulidad de un asiento registral principal—es considerada por la doctrina entre las de simple «oficina», no siéndole de obligada consignación alguna «de las circunstancias que según la Ley y el Reglamento debe contener la inscripción» (art. 98 del Reglamento Hipotecario); que la denegación contenida en la nota deriva de una simple y literal interpretación apresurada del referido artículo 47, siendo así que las normas jurídicas deben interpretarse siguiendo el criterio que establece el artículo 3 del Código Civil, conforme al cual hubiera bastado con el examen cuidadoso de los datos consignados en el título para apreciar que se había observado suficientemente cuanto preceptúa el precepto reglamentario citado, a saber: descripción de la finca matriz originaria, descripción de la porción segregada, lindero por donde se efectuaba la segregación y modificación de la extensión de la finca matriz originaria; que de la redacción del artículo 47 del Reglamento no se deduce necesariamente que haya de consignarse imperativamente en forma expresa y numérica la modificación sufrida en su extensión por la finca matriz, sino que se admite también la forma implícita de expresión,

aunque suficiente para apreciar la modificación, y en este sentido se pronunciaría la resolución de 22 de marzo de 1973; que parece que la tesis del funcionario calificador es la de que, tanto la porción restante de la finca matriz como la servidumbre constituida, deben consignarse registralmente de forma necesaria a través de respectivos asientos principales de inscripción, tesis que es totalmente inadmisibile; y que el defecto alegado por el Registrador es de escasa entidad y trascendencia jurídica, no siendo tenido en cuenta normalmente en la práctica registral, contradiciendo incluso la habitual forma de actuación del calificador que, en casos análogos, procedió siempre a la inscripción sin obstáculo alguno.

El Registrador informó que reconoce que la nota incurre en una incongruencia al comenzar su redacción con la expresión «Denegada», siendo así que el defecto le califica de subsanable, contradicción que se produce por un simple error material, meramente gramatical, que debe reducirse a sus justos límites; que, haciendo uso del derecho que al funcionario calificador le otorga el artículo 116 del Reglamento Hipotecario, rectifica la nota en el sentido de que su redacción debe entenderse comenzada con la palabra «suspendida», manteniéndola íntegramente en todos sus demás pronunciamientos y redacción; que en cuanto a la alegación del Notario recurrente de no haberse firmado por el Registrador una nota al pie del título, relativa al asiento de presentación, ha de manifestarse que no existe precepto alguno que imponga al funcionario calificador la obligatoriedad de que esa nota vaya firmada, y que, por otra parte, la omisión de esa nota en nada perjudica ni produce indefensión al recurrente, que no sólo ha podido recurrir, sino que ha podido precisar con los datos que obraban en el documento calificado el asiento de presentación de que se trataba, para que por el excelentísimo señor Presidente se ordenara la práctica de la nota marginal en dicho asiento; que en cuanto a la «falta de descripción del resto de la finca matriz o, al menos, modificación en la extensión y linderos por donde se efectúa la segregación», es defecto que el propio Notario reconoce en su escrito, aun cuando trata de minimizarlo; que el fedatario apoya su tesis fundamentalmente en los pronunciamientos de la resolución de 23 de octubre de 1965, que dice que, en ciertos casos, en lugar de describir la porción restante «se haga constar solamente la modificación en la extensión y linderos por donde se haya realizado la segregación»; que la resolución de 14 de junio de 1963 exige que describir «la porción restante cuando esto fuera posible quedando limitada la aplicación de la simple modificación en la extensión y linderos a los casos excepcionales en que sea imposible cumplir los requisitos de general observancia y en el mismo sentido resolución de 22 de marzo de 1973 obliga a indicar al menos el lindero por donde se ha efectuado la segregación; que nada de esto sucede en la escritura objeto del recurso, que se limita a describir la finca matriz y posteriormente la porción segregada; que el funcionario calificador no trata de obstaculizar el acceso de los títulos al Registro, sino simplemente cumplir con el principio de especialidad, fundamental de nuestro derecho hipotecario; que la nota se limita a señalar la falta de una formalidad extrínseca, exigida por los artículos 47 y 50 del Reglamento Hipotecario, que no afectan a la validez de ninguno de los negocios contenidos en la escritura, sino que simplemente impide momentáneamente su acceso al Registro; que la descripción del resto de la finca matriz adquiere una especial importancia cuando como consecuencia de la segregación se origina una servidumbre;

que del artículo 13 de la Ley se deduce que en materia de servidumbre es fundamental la determinación del predio gravado, y que tratándose de servidumbres prediales adquiere también enorme importancia el predio dominante, al que indisolublemente está unida la servidumbre, ya que sólo a través de él el titular del mismo puede ejercitarla; que cuando el predio no está inscrito, como sucede cuando la servidumbre se constituye a la vez que surgen a la vida civil jurídica los predios dominantes y sirviente, como ocurre en nuestro caso, es indudable que la descripción del predio dominante se hace indispensable, y en ese sentido se manifiesta la resolución de 9 de octubre de 1928.

El Presidente de la Audiencia revocó la nota del Registrador por razones análogas a las expuestas por el Notario recurrente.

Interpuesta apelación contra el auto dictado por el Registrador calificador, la Dirección General acuerda (1) confirmar el auto apelado, en base a las siguientes consideraciones:

Doctrina de la Dirección.—Este expediente plantea la cuestión de si se ajusta a lo dispuesto en los artículos 47 y 50 del Reglamento Hipotecario la segregación contenida en la escritura calificada.

Es jurisprudencia reiterada de este Centro la de que al practicarse una segregación de un inmueble los mencionados artículos 47 y 50 del Reglamento Hipotecario establecen la necesidad de una descripción completa de la porción segregada que va a constituir una nueva finca independiente, para su fácil identificación, y lo mismo en cuanto a la finca matriz, cuya descripción se exige «cuando fuese posible», para lograr esa finalidad y concordar la nueva situación resultante con las inscripciones registrales, mas como a veces la descripción de ese resto no es posible, o incluso de verificarse, caso de realizarse varias segregaciones separadas, los resultados obtenidos no sólo estarían en contradicción con la situación real, sino que oscurecerían y perturbarían la limpieza y claridad que deben tener los asientos del Registro, los propios artículos 47 y 50 prescriben que en lugar de describir la porción restante, se haga constar solamente la modificación en la extensión y el lindero o linderos por donde se haya efectuado la segregación.

En la escritura calificada aparecen cumplidos los anteriores requisitos, ya que contiene la descripción completa de la nueva finca creada con la parte de extensión segregada de la finca matriz, por lo que, según indicó la resolución de 2 de marzo de 1973, no puede tomarse en consideración que no se haya hecho constar numéricamente la extensión superficial del resto, pues es indudable que al constar la superficie de la totalidad del inmueble, así como la de la porción segregada, ha quedado disminuida la primera en esta última extensión, y una simple operación de restar despeja la incógnita matemática que determina la extensión del resto; y, por último, que al describirse en la porción segregada que es su viento Norte quien linda con la finca matriz, aparece con claridad meridiana cumplido el otro requisito, ya que será en consecuencia el lindero Sur de la finca principal por donde se haya hecho la segregación.

Por último, de las dos cuestiones debatidas en sus respectivos informes hay que indicar respecto de una de ellas que toda modificación de carácter

(1) Vistos los artículos 13, 153 y 257 de la Ley Hipotecaria, 47 y 50 del Reglamento para su ejecución y las Resoluciones de este Centro de 7 de enero de 1926, 23 de octubre de 1963 y 22 de marzo de 1973.

objetivo de la finca matriz se refleja según se deduce del artículo 50 del Reglamento y de la Jurisprudencia de este Centro a través de una nota marginal en la que se hará constar la cabida total de la finca si no constare en el Registro, sin que haya de practicarse asiento de inscripción para esta operación registral; y respecto de la otra cuestión, que aparecen cumplimentadas por el funcionario calificador las exigencias formales establecidas en la legislación hipotecaria, pues de una parte ha cumplido con lo ordenado en el artículo 416 del Reglamento al haber hecho constar en la cubierta del documento los datos que este precepto exige mediante la oportuna nota que no precisa ser firmada por el Registrador al no establecerlo el precepto, y de otro lado, al haber extendido la nota de denegación—rectificada después en sólo de suspensión—con arreglo al artículo 433 del mismo Reglamento, no es preciso extender otra nueva al pie del documento, ya que el supuesto a que se refiere el artículo 105 hay que ponerlo en relación con el artículo 434, que se refiere al caso de que el interesado desee que al devolverse al título no conste en éste el defecto o defectos que pudiera contener.

COMENTARIO.—I. Los artículos 47 y 50 del Reglamento Hipotecario ordenan describir en la segregación no sólo la porción segregada, sino también la porción restante. No hay duda de que esta descripción del resto debe ser en principio tan completa como la exigida para cualquier finca por los artículos 9, circunstancia primera, de la Ley y 51, reglas primera a cuarta, del Reglamento; pero los artículos 47 y 50 a continuación de establecer el principio general de descripción completa de la porción resto añaden dos normas de tolerancia muy poco precisas, y esta falta de precisión ha conducido a una práctica notarial y a una doctrina del Centro Directivo que desborda dichas normas de tolerancia.

En primer lugar, las palabras «cuando esto fuere posible» no son muy fáciles de entender, porque apareciendo en el 47 (dirigido al Registrador) y en el 50 (dirigido al Notario) no pueden referirse a que aquél describa el resto en la nota si el Notario le ha descrito en la escritura. En rigor, describir el resto en la escritura siempre se puede, incluso en aquellos casos en que es muy complicado y difícil, cual ocurre, por ejemplo, en algunos restos dedicados a calles, y, por tanto, acaso la posibilidad de estos artículos debe entenderse como opuesta a la dificultad extraordinaria, caso en el que la descripción de la porción restante puede realizarse en forma incompleta o anómala. Lo posible o imposible de la descripción del resto nos conduce también al problema de las segregaciones sucesivas que encubren divisiones o parcelaciones, pero esta es otra cuestión diversa.

La segunda norma de tolerancia consiste en estimar suficiente, en lugar de la descripción completa, indicación de la modificación en la extensión y el lindero o linderos por donde se haya efectuado la segregación. Esto es mucho más claro que lo anterior y muy explicable tratándose de verdaderas segregaciones en las que la porción segregada es pequeña en relación a la matriz, por lo cual probablemente los linderos de la matriz continuarán inalterados en la finca resto, salvo el nuevo lindero, consistente en la finca segregada.

II. La tolerancia del Reglamento Hipotecario en orden a las descripciones de resto ha sido desbordada por la *doctrina de la Dirección General* y por la práctica notarial. Esto es criticable cuando se llega a omitir la completa descripción del resto simplemente por razones de comodidad o

brevedad sin existir imposibilidad ni siquiera dificultad y aun siendo notoriamente insuficiente la implícita descripción del resto resultante de las cabidas de la matriz y la segregación y el punto cardinal o parte por donde la segregación se ha hecho, sin preocuparse, por ejemplo, de si todos los linderos de la matriz permanecen o algunos desaparecen al ser sustituidos por la finca segregada.

El Vistos de la Resolución menciona las siguientes Resoluciones:

La de 7 de enero de 1926, que declaró no inscribible una escritura de segregación y venta de la porción segregada en la que no resultaba determinada la finca resto; pero ésta no es muy expresiva para la cuestión del recurso porque se complicaba con la circunstancias de que la matriz pertenecía proindiviso a varios, la venta la efectuaba sólo el dueño de la finca segregada y quedaban sin determinar los derechos o cuotas en el resto.

La de 23 de octubre de 1965, desbordando la tolerancia del Reglamento, entendió suficiente la expresión: «después de realizada la segregación que se llevó a efecto hacia el lindero Este, la finca matriz quedó reducida a la superficie correspondiente.

La de 22 de marzo de 1973 también consideró que, al señalarse la superficie de la matriz y la de la porción segregada, y al expresarse que la primera ha quedado disminuida en esta última extensión, una simple operación de restar despeja la cuestión matemática que podría plantearse, sin que importe que no se haya hecho constar numéricamente la extensión superficial del resto (2).

La forma en que la practica y esta excesivamente tolerante doctrina de la Dirección ha desbordado el Reglamento es clara. Ya no hay que preocuparse de si la descripción del resto es posible o no y tampoco es necesario entrar en averiguaciones sobre si la diferencia de linderos entre resto y matriz producida por la segregación es suficientemente importante como para producir una imposibilidad o al menos una dificultad para identificarlas. Esta tolerancia excesiva puede producir un cambio en la situación de la finca resto que queda inexacta como si, por ejemplo, la porción segregada agota todo el lindero de la calle de situación de la matriz. Muy a menudo se olvida la doctrina de la Resolución de 20 de junio de 1945, inspiradora de las normas reglamentarias y en la que se dijo que para conseguir la identificación, una buena práctica notarial aconseja la descripción hipotecaria (palabras que deben traducirse por descripción completa) no sólo de la parte segregada, sino del resto para evitar que al operar sobre el mismo no se identifique la finca.

El considerando segundo contiene dos afirmaciones que no son totalmente ciertas. La primera es que contempla el texto reglamentario partiendo de que lo normal es la imposibilidad de describir el resto, y por ello dice que la descripción de éste se exige cuando fuere posible. Como describir el resto es posible siempre (o al menos casi siempre), el Reglamento debe entenderse imponiendo siempre la completa descripción del resto, salvo cuando sea imposible. El considerando identifica, además, excesivamente resto y finca matriz, sin percatarse de que ésta es destrozada por la segregación y tanto más destrozada cuanto mayor sea la superficie de la porción segregada en relación a la matriz. En otra ocasión

(2) Ver en esta Revista la reseña y el comentario de esta Resolución en el número 497, julio-agosto de 1973, pág. 968. En el comentario se criticó especialmente la tolerancia en dar por expresada la cabida del resto con la mera indicación de haber quedado disminuida la superficie de la matriz en la correspondiente a la porción segregada.

he tratado de las dificultades para deslindar división y segregación y para no incurrir en repeticiones me remito a mi Comentario a la Resolución de 14 de marzo de 1975 (3).

Otra afirmación equívoca del considerando es la de que a veces la descripción del resto no es posible o incluso es contraproducente. Entiende que esto segundo se produce cuando se realizan varias segregaciones separadas. Creo que no hay que mezclar el problema de la posibilidad o dificultad de la descripción del resto con el de las segregaciones sucesivas (que sólo surge si se admite la inscripción de ellas por distinto orden en que fueron otorgadas) ni cabe traer a colación todo esto cuando se estaba, al parecer, ante un caso de segregación única y con notoria facilidad para una descripción completa del resto. Es cierto que en las segregaciones separadas y sucesivas surge problema en el caso de presentación en el Registro de las mismas sin respetar el tracto sucesivo de las segregaciones otorgadas. Tratamos más extensamente del mismo en el Comentario a las Resoluciones de 28 de febrero de 1968 y 28 de mayo de 1971 (4).

El considerando tercero lleva la tolerancia en materia de descripciones de resto a unos extremos hasta ahora desconocidos, pues las reseñadas resoluciones de 1965 y 1973 se encontraron con algo que quería ser la descripción del resto por breve que fuese, y ahora, en cambio, parece admitirse que la descripción del resto falte en absoluto, dándola por hecha implícitamente sin más que hacer la descripción de la matriz y la descripción de la porción segregada. Es cierto que la cabida del resto resultará de una simple operación de restar y también que si la segregada linda al Norte con la matriz (suponemos que diría con el resto de la matriz), ésta lindará por el Sur con la porción segregada. Pero lo que se trata de saber es si la conveniencia de abreviar en lo posible la extensión de la escritura debe ser pretexto para bordear el incumplimiento del artículo 173 del Reglamento Notarial.

III. Pero lo más criticable de la Resolución es que no aborda el tema principal, porque en el considerando último dice que toda modificación de carácter objetivo de la finca matriz se refleja (art. 50 del Reglamento) a través de una nota marginal, sin que haya de practicarse asiento de inscripción, lo cual (y prescindiendo de que dicho así no es verdad) no quiere decir que si unida a la operación de segregación hay una constitución de servidumbre ésta pueda también hacerse constar en la finca resto por nota marginal.

Por lo pronto, si el predio sirviente es la finca resto, no cabe la menor duda de que su descripción hipotecaria completa es imprescindible, porque de otra manera quedaría vulnerada la circunstancia primera del artículo 9 de la Ley y las reglas primera a cuarta del artículo 51 del Reglamento. La inscripción de servidumbre, inevitable conforme al artículo 13, apartado primero, de la Ley, tendrá que ir encabezada por la descripción de la finca después de la segregación y, por tanto, debe figurar en la

(3) *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 509, julio-agosto 1975, págs. 960 y ss.

(4) Ambas Resoluciones versaron sobre el mismo caso, si bien los recursos procedieron de distintas personas. Mi comentario conjunto de ambas aparece en el núm. 486, septiembre-octubre, de esta Revista, páginas 1238 y ss. Allí tratamos con cierta extensión la cuestión del tracto sucesivo en las modificaciones de fincas, de la registración desordenada de las segregaciones sucesivas, de los varios criterios mantenidos en este supuesto y de las diferencias entre segregaciones y divisiones desde esta perspectiva del tracto sucesivo de las modificaciones objetivas de las fincas.

escritura, pues el Registrador no puede írsela inventando por medio de restas y deducciones.

Pero el problema cardinal del recurso era si la descripción completa y actualizada del resto era imprescindible siendo predio sirviente la porción segregada y dominante la finca resto. La nota de calificación era bien clara: la descripción del resto adquiere especial relieve al constituirse una servidumbre que afecta tanto a la finca nueva como a la porción restante de la matriz. El Notario recurrente parece considerar inadmisibles que tanto el resto como la servidumbre deban consignarse en asientos principales de inscripción; el Registrador insiste en que la descripción del resto adquiere una especial importancia cuando se origina una servidumbre como consecuencia de la segregación, alega el total artículo 13 y estima indudable que la descripción del predio dominante se hace indispensable, citando en su favor la Resolución de 9 de octubre de 1928 (5).

Como hemos visto, el último considerando, igual que los tres anteriores, evita toda referencia expresa al problema de si la constitución de la servidumbre obliga a una descripción más completa de la finca resto dominante, con lo cual parece dar a entender que quiere resolverlo en forma implícita y en sentido negativo.

La solución del caso hay que buscarla en torno a la palabra «podrán» del apartado segundo del artículo 13 de la Ley Hipotecaria, precepto que sufrió reforma en la Ley vigente. El artículo 13 de las leyes anteriores no era muy correcto, pero resultaba claro que se debía practicar una inscripción en el folio registral de la finca sirviente y otra en el folio de la dominante. El texto vigente ha querido simplificar la registración de las servidumbres acudiendo a la idea romana de la *qualitas fundi* para la constancia en el folio del predio dominante, pero, además de seguir siendo incorrecto, la palabra «podrán» es un tanto equívoca, en primer lugar porque no se sabe si lo facultativo es la constancia en el predio dominante o simplemente el modo y forma de esta constancia, y en segundo lugar porque resulta dudoso si se atribuye al Registrador, al dueño del predio dominante, o al dueño del predio sirviente la facultad de optar. Estas dudas no dejan de tener importancia en varios sentidos y también en relación con los artículos 614 y 615 del Reglamento Hipotecario.

LA RICA entendió que la reforma del artículo 13 exige la inscripción de la servidumbre en el predio sirviente para que perjudique a tercero y autoriza, pero no impone, la inscripción en el folio del dominante como cualidad del fundo (6). Aunque su opinión tenga casi el valor de interpretación auténtica, creo preferible entender como *mens legis*, al día de hoy, que la servidumbre predial se inscriba en el predio sirviente y que además como cualidad del fundo se haga constar en el folio del predio domi-

(5) Esta Resolución trató de un caso de servidumbres constituidas en una escritura de división entre los condueños de una finca que era resto de otra mayor, después de vendidas por parcelas la mayor parte de las fincas que integraban el manso o heredad primitiva, servidumbres que se constituían a favor de determinadas fincas de tal procedencia identificadas por los nombres de los adquirentes. El Registrador suspendió la inscripción: 1.º, por no describirse la finca total de la cual se segregan las suertes en el documento, y 2.º, en cuanto a las servidumbres constituidas, por no constar la descripción de las fincas a favor de las cuales se constituyen ni justificarse el consentimiento de los dueños de las mismas. Las circunstancias del caso harían larga la exposición de lo necesario para explicar por qué tanto el Presidente de la Audiencia como la Dirección rechazaron el primer motivo de la suspensión, pero admiten el 2.º y para entrar en las razones en pro y en contra del Notario y el Registrador.

(6) *Comentarios a la Ley de Reforma Hipotecaria*, tomo I, pág. 51 del Libro-Homenaje a don Ramón de la Rica, publicado por el Colegio de Registradores el año 1976.

nante, por inscripción o por nota marginal o como anejo de la descripción física siempre con referencia a la inscripción principal en el predio sirviente. Por tanto, la solución práctica será entender que el Registrador es libre para registrar la servidumbre en el folio de la finca dominante en cualquiera de estas formas que estime más apropiada para la claridad del Registro, si bien minutando los honorarios correspondientes a la operación registral en la finca dominante, como si la facultad de elección estuviese legalmente concedida al interesado o presentante.

Acaso haya sido el convencimiento de que la servidumbre en el predio dominante siempre ha de originar nota marginal lo que ha llevado a la Dirección a no resolver expresamente la incidencia en el supuesto de la existencia de la servidumbre. Es cierto que el inconveniente que representan los artículos 9-1.º de la Ley y 51, 1.ª a 4.ª, del Reglamento desaparece si no hay que practicar inscripción; pero de todas maneras los demás inconvenientes de la descripción implícita y por deducciones de la finca resto resultan aumentados por la circunstancia de establecerse una servidumbre a favor de finca descrita de tal forma.

IV. *La nota de presentación en el documento*

El Notario recurrente acusa al Registrador de no haber puesto al pie del título calificado la nota firmada expresando la fecha de presentación y demás datos del asiento de presentación, incumpliendo así los artículos 105 y 433 del Reglamento hipotecario; el Registrador contesta que ningún precepto impone la firma en la nota referente a la presentación y que la omisión de nota firmada al pie del documento no ocasionó ningún perjuicio ni dificultad a nadie, y el último considerando, acaso para compensar algo la benévola doctrina sentada en materia de descripción de la finca resto, sienta doctrina también tolerante sobre la nota de referencia al asiento de presentación del artículo 416, reconociendo que la nota preceptuada por el último apartado de este artículo no necesita ser firmada y puede colocarse tanto al pie del documento como en la cubierta o carpeta. Calificamos de tolerante esta doctrina porque el Reglamento hipotecario no es totalmente claro sobre si la nota del artículo 416 *in fine* es la misma que la del artículo 105, si uno y otro precepto se ponen en relación con los artículos 433 y 434, 1.º

La práctica no es uniforme pero creemos que en los casos de devolución o retirada del documento con nota de calificación es conveniente que ésta contenga al menos la fecha de la presentación, dato tan importante que no debe confiarse exclusivamente al cajetín sin firma de la carpeta (art. 416) que al fin y al cabo no forma parte del documento ni queda garantizada por las firmas o rúbricas que autentican éste.

T. C. G.