

previa a la partición sucesoria. Pero éstos no son los motivos que dieron lugar a la denegación de la inscripción, si no hubiera mediado el error y no obstante ello, todos los interesados hubieran realizado una partición exactamente igual a la realizada, haciéndose constar que el cónyuge viudo recibía de los demás herederos el importe pecuniario del exceso atribuido a lo privativo, en perjuicio de lo ganancial, en el valor atribuido a uno y otro concepto, en lo tocante a la participación número 61 del inventario, o bien que dicho cónyuge viudo renunciaba a dicho importe, considerando condonadas en beneficio de los demás herederos (sus hijos y de la causante), las cantidades correspondientes, no se hubiera producido la denegación y se hubiera inscrito la partición. Que el error afecta no sólo a las adjudicaciones realizadas respecto a la partición número 61, sino a las adjudicaciones correspondientes a los demás bienes de la herencia, porque es un error previo a la partición hereditaria propiamente dicha que al fijar los valores, ganancial y privativo del total caudal, incurre en error, viciando «ab initio» la disolución de la sociedad conyugal y la partición de la herencia, ya que da lugar a unos valores numéricos equivocados para cada uno de los interesados. Que las sentencias citadas por el recurrente nada tienen que ver con las cuestiones que se suscitan en este recurso.

## V

El Notario autorizante del documento informó: 1.º Que el documento objeto de calificación se trata de un acta de protocolización del cuaderno particional de las operaciones testamentarias, cuyo cuaderno fue redactado, confeccionado, aprobado y suscrito por los interesados en la herencia, sin que el Notario haya tenido intervención alguna en dichos trámites; 2.º Que en el presente caso no se dan las circunstancias del artículo 115 del Reglamento Hipotecario, en cuanto a la necesidad del informe del Notario autorizante; 3.º Que, por tanto, no procede emitir informe, ya que no se ha atribuido defecto alguno a la redacción y autorización del documento notarial.

## VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria, revocó la nota del Registrador, fundándose en que el criterio de éste, totalmente correcto en principio, aparece, sin embargo, como excesivamente legalista y formal, si se tiene en cuenta la escasa trascendencia del error, aunque repercute en el resto de las adjudicaciones; que, por ello, una interpretación flexible, no contraria a la norma, debe permitir la aplicación del artículo 1.058 del Código Civil, en razón a la conformidad mostrada por todos los intervinientes a la partición realizada, salvando con ello el error padecido en la adjudicación de las participaciones de la causante y su esposo heredero en la finca número 61 del cuaderno particional.

## VII

El Registrador apeló el auto presidencial, manteniéndose en las alegaciones expuestas en su informe.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.058 y 1.274 a 1.277 del Código Civil, y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de septiembre de 1998:

1. En el caso objeto del presente recurso, se otorga por el cónyuge viudo y los herederos de la causante, acta notarial por la que se protocoliza el cuaderno particional que contiene la liquidación de la disuelta sociedad conyugal y las operaciones particionales correspondientes a la sucesión causada por su esposa y madre. En el expresado cuaderno particional y al describir uno de los bienes que lo integran, si bien se expresa correctamente aquella participación de la titularidad del bien descrito que tenía naturaleza privativa y aquella que tenía naturaleza ganancial, al determinar seguidamente los haberes correspondientes a la herencia de la causante y a la disuelta sociedad conyugal, se le asigna al haber hereditario una mayor cantidad de la que resultaría de aplicar el porcentaje que representa la titularidad de esa naturaleza en el valor total atribuido al bien inventariado.

Se discute, pues, si pese a la existencia de esa evidente discrepancia, los negocios jurídicos contenidos en la escritura, en la forma en que en ella aparecen configurados, son por sí solos suficientes para lograr la inscripción de los derechos adjudicados a los otorgantes en pago de sus respectivos haberes.

2. Es evidente que los herederos mayores de edad pueden verificar la partición del modo que tengan por conveniente (cfr. artículo 1.058 del Código Civil) y que en principio no se advierte obstáculo para que los otorgantes, mayores de edad, puedan transmitirse recíprocamente bienes por cualquier título adecuado (cfr. artículos 609, 618 y siguientes, 1.261 a 1.263 del Código Civil), mas si tenemos en cuenta: a) La exigencia de una causa lícita y suficiente para todo negocio traslativo (cfr. artículos 1.274 y siguientes del Código Civil); b) La extensión de la calificación registral a todos los extremos determinantes de la validez del negocio inscribible (artículo 18 de la Ley Hipotecaria); c) La necesidad de reflejar en el Registro de la Propiedad el negocio jurídico determinante del derecho real a inscribir (cfr. artículo 9 de la Ley Hipotecaria y artículo 51 del Reglamento Hipotecario); d) Las distintas exigencias en cuanto validez de los diferentes tipos negociales, así como las específicas repercusiones que el concreto negocio adquisitivo tiene en el régimen jurídico del derecho adquirido (advirtiéndose las diferencias entre las adquisiciones a título oneroso y las realizadas a título gratuito, así en parte a su protección—cfr. artículos 34 de la Ley Hipotecaria y 1.297 del Código Civil como en su firmeza—, cfr. artículos 644 y siguientes del Código Civil); e) Y, en suma, la necesaria claridad, congruencia y precisión en la configuración de los negocios jurídicos inscribibles, de modo que quede nítidamente perfilado el contenido y alcance de los derechos constituidos cuyo reflejo registral se pretende (vid. artículos 9, 21 y 31 de la Ley Hipotecaria), habrá de confirmarse el defecto impugnado, en tanto no se exteriorice debidamente el completo negocio celebrado que justifique jurídicamente el resultado pretendido, eludiendo así la incertidumbre sobre si la evidente discrepancia existente entre el valor que representa la titularidad privativa de la finca dentro del valor total asignado a la misma por los interesados y su reflejo en la determinación del haber hereditario, obedecen a un exceso de adjudicación efectivamente querido o se trata de un error en la fijación de los haberes de los partícipes que tiene su reflejo en las adjudicaciones realizadas en pago de aquéllos.

Esta Dirección General ha acordado estimar la apelación interpuesta, revocando el auto apelado y confirmando la nota del Registrador, si bien ésta debe entenderse suspensiva de la inscripción solicitada y no denegatoria, al haber asentido el Registrador en su informe el carácter subsanable del defecto alegado.

Madrid, 18 de noviembre de 1998.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Exmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria.

**29588** *RESOLUCIÓN de 19 de noviembre de 1998, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Juan Antonio Bayo Crespo, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Barcelona, número 11, doña Isabel María Maldonado Vilela, a inscribir una escritura de manifestación de exceso de cabida, en virtud de apelación de la señora Registradora.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Letrado don Luis Orriols Ferret, en nombre de don Juan Antonio Bayo Crespo, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Barcelona, número 11, doña Isabel María Maldonado Vilela, a inscribir una escritura de manifestación de exceso de cabida, en virtud de apelación de la señora Registradora.

## Hechos

## I

Con fecha 19 de mayo de 1994, ante don José Ramón Mallot Tova, Notario de Barcelona, don Juan Antonio Bayo Crespo, don José Ramón Vilalta Viscarri y don Ezequiel Milla Navarrete, otorgaron escritura de manifestación de exceso de cabida de la finca registral 8.521-N, perteneciente al Registro de la Propiedad de dicha ciudad, número 11, la cual fue complementada mediante acta de inspección ocular de la referida finca, levantada por el mismo Notario. En la escritura referida se rectificaba la superficie de la finca número 8.521-N, que registralmente era de 179,31 metros cuadrados y se dejaba establecida en la que realmente tiene de 245,25 metros cuadrados, solicitándose un aumento de cabida de 65,94 metros cuadrados. En escritura de fecha 1 de febrero de 1993, por la que los señores citados compraron la finca de referencia, manifestaron los vendedores que: «Si bien registralmente la indicada finca tiene una

superficie de ciento setenta y nueve metros con treinta y un decímetros, todos cuadrados, en realidad, y pese a la disminución sufrida como consecuencia de haberse alineado dos de las calles que la delimitaba, su actual y verdadera superficie es la de doscientos treinta y dos metros con cincuenta decímetros, también todos cuadrados».

## II

Presentada la escritura de manifestación de exceso de cabida junto a los documentos antes referidos en el Registro de la Propiedad de Barcelona, número 11, fue calificada con la siguiente nota: «Examinado el precedente documento, presentado al libro Diario el día 13 de junio de 1994 con el número de asiento 856 del Diario 33, calificado defectuoso y notificado, a instancia del presentante se extiende la presente nota del defecto observado que se estima insubsanable: 1.º El documento presentado no es idóneo para inscribir excesos de cabida (artículos 200 a 205 de la Ley y concordantes de su Reglamento). Contra esta calificación podrá recurrirse conforme a los artículos 66 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento. Barcelona, 27 de junio de 1994. La Registradora. Firmado: Isabel María Maldonado Vilela.

## III

El Letrado don Luis Orriols Ferret, en representación de don Juan Antonio Bayo Crespo interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: I. Que la calificación impugnada vulnera el principio constitucional de la tutela efectiva, causa total indefensión e infringe los artículos 35 g) y 54 c) de la Ley 30/92 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común. Que para no vulnerar el espíritu del artículo 24 de la Constitución Española, es necesario que las resoluciones administrativas se resuelvan sobre las que se opina si se ha tenido en cuenta la realidad social de nuestro tiempo y respeta los derechos que a los ciudadanos reconoce el artículo 35 g) de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. IV. Que la señora Registradora ha inscrito otros títulos de manifestación de exceso de cabida de iguales características y formalidades que ahora ha denegado. V. Que según resulta de la inscripción 8.ª y vigente, se infiere que la finca origen de este recurso tiene las siguientes particularidades físicas: a) Que se trata de un cuerpo cierto y determinado, así como que se halla inequívocamente ubicado dentro del perímetro de forma casi rectangular, formado por las dos vías públicas y otras cuatro fincas edificadas; por tanto no es realmente posible atribuirle ni asegurarle mayor o menor cabida que la existente dentro del concretado perímetro que, a mayor abundamiento, tampoco es posible alterar sin proceder al derribo de las fincas colindantes o mediante la ocupación de la vía pública con la consiguiente desalineación de las edificaciones allí existentes y que, en modo alguno, se ha producido. Todo ello, conforme al plano incorporado a la matriz del título; b) Que consiste en una sencilla edificación de planta y piso con cubierta de terrado de aproximadamente trescientos cincuenta metros cuadrados de superficie, la mitad de los cuales corresponde a la planta y el resto al único piso; c) Que tiene una de sus dos entradas por el número 194 del passeig de la Mare de Deu de Coll, y su otra entrada la tiene por el número 124 de la calle Sigüenza; d) Que por sus partes laterales está totalmente circuida de paredes que la separan de las fincas colindantes. Que hay que tener en cuenta lo declarado por la doctrina en cuanto a los casos que son viables rectificar en más la superficie de la finca que declara el folio sin recurrir a procedimientos de carácter inmatriculador, que se enumeran en el artículo 298-5.º del Reglamento Hipotecario, según el cual podrán hacerse constar en el Registro, sin el requisito de la previa inscripción, los excesos de cabida de las fincas de linderos fijos o de tal naturaleza que excluyan la posibilidad de la existencia de terceros colindantes que pudieran ser perjudicados. Que el señor Mallol por diligencia incorporada a la escritura de manifestación de exceso de cabida, no hace más que corroborar las particularidades físicas de la finca controvertida. Que en virtud de lo dispuesto en el artículo 298-5.º apartado A) del Reglamento Hipotecario, se considera que la señora Registradora debió inscribir, tal como ha hecho en similares ocasiones, el exceso de cabida solicitado.

## IV

La señora Registradora de la Propiedad, en defensa de su nota informó:

I. Que en contra de la indefensión que considera el recurrente que se ha causado con la nota de calificación, hay que alegar que es difícil que una nota de calificación cause indefensión por las siguientes razones: a) Puede recurrir contra ella, conforme al artículo 66 de la Ley Hipotecaria; b) Que en la nota se expresan los preceptos en los que se funda la calificación desfavorable y sólo leyéndolos puede entenderse dónde está el problema. II. Que la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones públicas y del Procedimiento Administrativo Común, no es aplicable al procedimiento registral como lo han señalado las Resoluciones de 23 de marzo de 1961 y 23 de febrero de 1968 y el Real Decreto 1879/1994, de 16 de septiembre, en su exposición de motivos. III. Que no ha existido en el presente caso, cambio de criterio y que no hay nada que impida rectificarlo. Que el Registrador es independiente como lo dicen las Resoluciones de 23 de noviembre de 1904, 18 de noviembre de 1960 y 10 de octubre de 1972. IV. Que no es mediante el recurso gubernativo como los interesados pueden obtener explicaciones de una nota de calificación en el caso que la necesiten, pues habría bastado con solicitarla. Que también está la posibilidad de solicitar informe no vinculante, previsto en el artículo 355 del Reglamento Hipotecario. V. Que el documento que motivó la nota recurrida fue calificado atendiendo a lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria. Que del historial de la finca 8-521-N que consta en los libros del Registro, hay que destacar. a) Que la finca citada segregada de otra mayor, se integraba por dos porciones separadas por el camino Viejo de Coll que se toma como frente para determinar sus linderos. Este mismo camino se toma también como referencia para otras segregaciones de las misma finca; b) La longitud de los linderos de la porción mayor se determina al tiempo de dicha segregación, c) La descripción de la finca permanece inalterada hasta la inscripción 6.ª practicada a favor de los actuales titulares registrales, otorgantes del documento ahora calificado, en virtud de la escritura de compraventa de 1 de febrero de 1993. Que al inscribir dicha venta se denegó la inscripción de un exceso de cabida que se manifestaba y no se justificaba; d) En escritura de fecha 15 de diciembre de 1993 autorizada por el Notario de Barcelona, don José Ramón Mallol Tova, los titulares registrales actualizaron la descripción de la finca en cuanto a sus linderos por el frente y por el fondo una vez consolidadas las calles que la circundaban y se mantiene la misma superficie inicial; e) En escritura de 15 de febrero de 1994, autorizada por el mismo Notario, se formalizó la declaración de obra nueva realizada con anterioridad incluso a la fecha de la compra; f) Que finalmente se otorga el documento que ha sido calificado y en el que consta la longitud de los cuatro linderos en la actualidad. Que los titulares expresan unas medidas de los linderos que mediante acta de presencia no pueden ser corroboradas en cuanto a los de derecha e izquierda; por tanto, aún estando contenidas en documento público, no dejan de ser una simple manifestación de los mismos. VI. Que tratándose de un documento en el que se declaraba exceso de cabida, se adoptó la cautela que la Dirección General de los Registros y del Notariado ha reiterado en varias Resoluciones, entre las que cabe destacar la de 16 de diciembre de 1983. VII. Que en los artículos 200 a 205 de la Ley Hipotecaria y 272 a 302 del Reglamento Hipotecario, se encuentran los medios para hacer constar en el Registro los excesos de cabida. En el caso presente se pretende la inscripción del exceso de cabida a través de un título público declarativo, que es el cuarto de los medios señalados en los preceptos indicados, cuya regulación se encuentra en el artículo 298-5.º del Reglamento Hipotecario, letras A), B) y D), lo que lleva a distinguir tres supuestos distintos. Estos tres casos, así como en el de exceso de cabida resultantes de títulos públicos de adquisición (letra C del artículo citado), el requisito imprescindible es el señalado en el inciso final del artículo 298-5.º del Reglamento Hipotecario. Que salvo en los casos de actas de notoriedad o expedientes de dominio, es el Registrador quien ha de cerciorarse de que se trata de la misma finca y de que sólo se trata de una rectificación numérica de la superficie comprendida en una concreta delimitación. Que son muchas las Resoluciones que podrían citarse en cuanto a tal requisito, entre otras, se señalan las de 26 de enero de 1955; 16 de julio de 1956; 9 de mayo de 1961; 12 de febrero de 1981 y 7 de marzo de 1994. VIII. Que es difícil encuadrar el documento calificado en el artículo 298-5.º del Reglamento Hipotecario. IX. Que al calificarse la escritura de 19 de mayo de 1994 se dudó de la identidad de la finca, fundamentando por una parte, en que la porción triangular que inicialmente formaba parte de la finca «había desaparecido», sin que de ello resulte nada en el Registro; por otra parte la porción casi rectangular se conserva, y las medidas de sus linderos constan en el Registro y con relación a las que ahora se expresan, presentan variaciones; y que comparando dos planos de la finca es fácil comprobar

que a la finca originaria se le han unido otra u otras, pues de otro modo, no puede explicarse que la finca aparezca, cada vez, con mayor superficie aunque haya perdido la porción triangular que originariamente formaba parte de ella. Que el propio contenido del Registro avala la anterior afirmación. X. Que por lo dicho anteriormente puede comprenderse porqué el documento fue calificado de «no idóneo».

## V

El Notario autorizante del documento, informó: Que en el caso contemplado, el exceso de cabida se ha hecho constar por parte del propietario de la finca cuya cabida se trata de justificar y dicho exceso resulta de una finca de linderos que reúne los requisitos establecidos en el apartado «a» del número quinto del artículo 298 del Reglamento Hipotecario, sin que existan dudas sobre la identidad de la finca, teniendo en cuenta que la medida superficial es un dato secundario de la identidad de la finca. Que a través del acta notarial se pretende disipar las dudas que razonablemente puede tener el Registro sobre dicha identidad.

## VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, revocó la nota de la Registradora, fundándose en el artículo 298, número 5 del Reglamento Hipotecario.

## VII

La Registradora apeló el auto presidencial reiterando lo alegado en su informe.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 205 de la Ley Hipotecaria; 51 y 298 a 306 de su Reglamento; 53 de la Ley 13/96 de 30 de diciembre y las Resoluciones de esta Dirección General de 26 de enero de 1955; 9 de mayo de 1961; 20 y 23 de noviembre de 1972; 16 de diciembre de 1983; 7 de marzo de 1994 y 4 de mayo de 1998.

1. En el supuesto del presente recurso se debate sobre la registración de un exceso de cabida habida cuenta de la concurrencia de las siguientes circunstancias: a) La finca en cuestión procede por segregación de otra mayor, y en su primera inscripción se describe con una superficie de 179,31 metros cuadrados, integrada por dos porciones separadas entre sí por el camino Viejo de Coll, destinado a desaparecer, lindando la parcela mayor, al frente y en una línea de 9,45 metros cuadrados con dicho camino; a la izquierda, en línea de 13,28 metros cuadrados con don Antonio García; derecha en línea de 15,32 metros cuadrados con don Vicente Potón, y al fondo en línea de 8,88 metros cuadrados con don Santiago Permaque; y la parcela menor, de forma triangular linda al frente con el mismo camino Viejo de Coll, por la derecha, con el resto de la finca matriz, por el fondo con el paseo de Nuestra Señora de Coll; y por la izquierda con el ángulo formado por dichas dos vías públicas. b) En escritura de venta otorgada el 1 de febrero de 1993, que motiva la inscripción 6.<sup>a</sup>, se afirma que, a pesar de la disminución sufrida como consecuencia de haberse alineado dos de las calles que la delimitaban (paseo de Nuestra Señora de Coll y camino Viejo de Coll), la finca tiene en realidad 238,50 metros cuadrados, teniendo dos entradas, una por avenida de la Madre Deu de Coll y otra por la calle Sigüenza, y se solicita la inscripción de este exceso, que sin embargo no tiene acceso al Registro. c) Por escritura otorgada el 15 de diciembre de 1994, que motivó la inscripción 7.<sup>a</sup>, se actualiza la descripción de la finca, afirmándose que linda por el frente la línea aproximada de 9,5 metros cuadrados con el paseo de la Madre de Deu de Coll, paseo que se ha superpuesto un poco al bies y distinto nivel al camino Viejo de Coll; por el fondo, en línea aproximada de 9 metros cuadrados, con la calle Sigüenza y por la derecha e izquierda con dos fincas registrales.

Se pretende ahora consignar registralmente que la verdadera cabida de la finca son 245,25 metros cuadrados y que la longitud de los linderos laterales es la que luego se dirá, y ello en virtud, exclusivamente de un acta notarial en la que: a) el otorgante manifiesta que la finca linda al frente en línea de 9,27 metros cuadrados, con la paseo de la Madre de Deus de Coll; al fondo en línea de 9,05 metros cuadrados, con la calle Sigüenza; en uno de los laterales, en línea de 28 metros cuadrados con dos fincas registrales; y en el otro lateral, en línea de 26,5 metros cuadrados con otras dos fincas registrales, afirmando igualmente que los linderos laterales están «circuidos de paredes»; b) y el Notario, previo requerimiento de aquél y tras personarse en el inmueble en cuestión, afirma

la exactitud de aquellas manifestaciones, si bien, en cuanto a la longitud de los linderos laterales, se limita a señalar que son aproximadamente tres veces superiores a los linderos del frente y del fondo; c) El Registrador deniega la inscripción por no ser el título calificado idóneo para inscribir excesos de cabida.

2. Si se tiene en cuenta: a) Que la registración de excesos de cabida sólo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de una finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos registrados originariamente. b) Que la afirmación de que los colindantes son dos paredes no garantiza que se trate de «linderos fijos», pues la divisoria con aquellos no tiene por que coincidir con la línea exterior de cada construcción. c) Que de los datos de hecho transcritos se desprende inequívocamente que la modificación cuya registración se pretende, implica una alteración de la realidad física acotada al tiempo de la segregación y reflejada en su inscripción primera, al duplicarse la longitud de los linderos laterales, siendo así que debieran reducirse al haberse perdido una de las dos parcelas originarias que integraban la finca por superposición del paseo de Nuestra Señora de Coll y el camino Viejo de Coll. d) Que de dichos datos, parece desprenderse que lo ocurrido es que a la finca originaria se le ha añadido, por el lindero del fondo que en su origen no era calle sino una finca particular, una porción de terreno que pertenece a la finca colindante, lo que implicaría, bien una inmatriculación encubierta de esa parte de la finca colindante, bien una agrupación subrepticia si dicha finca colindante estuviese ya inmatriculada (en este caso, además, se produciría una doble inmatriculación parcial). e) Que el documento ahora calificado no es de los que el artículo 200.2 de la Ley Hipotecaria contempla como idóneo para alcanzar tal resultado. f) Que dadas las más que fundadas dudas sobre la identidad de la finca, ni siquiera una pretendida aplicación conjunta de los artículos 51.4 y 298.5.<sup>o</sup> del Reglamento Hipotecario, (este último en su redacción vigente al tiempo de la calificación) posibilitaría la rectificación discutida en virtud del título calificado; ha de confirmarse íntegramente el defecto impugnado.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar el Auto apelado.

Madrid, 19 de noviembre de 1998. El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña.

**29589** RESOLUCIÓN de 21 de noviembre de 1998, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Pedro Morell Massanet y otros, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Palma de Mallorca, número 8, don Antonio Coll Orvay, a inscribir una escritura de constitución de servidumbre, en virtud de apelación del recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales, don Frederic X. Ruiz Galmes, en nombre de don Pedro Morell Massanet y otros, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Palma de Mallorca, número 8, don Antonio Coll Orvay, a inscribir una escritura de constitución de servidumbre, en virtud de apelación del recurrente.

## Hechos

## I

Mediante contrato privado, de fecha 25 de mayo de 1971, la representación de «Vistas de Mallorca, Sociedad Anónima», propietaria de la urbanización denominada «Jardín de Flores», sita en la finca «Ses Rotgetes», concedió a favor de una finca rústica colindante, procedente de «Canet» en el término de Esporlas, copropiedad de los esposos don Pedro Morell Massanet y doña Catalina Ramón Marqués y don José Juan Leal Atienza y doña Antonia Mayol Frontera, servidumbre de paso, derecho a usar las acometidas en los puntos más convenientes en las instalaciones de las redes de agua potable y alcantarillado, y a utilizar, para el suministro de agua, la línea, a instalar por «Vistas de Mallorca, Sociedad Anónima». También se establece que dicha sociedad está obligada a otorgar la correspondiente escritura pública, donde se recoja adecuadamente la consti-