

que, por otra parte, tampoco se acreditan ni se aportan documentalmente al tiempo de presentarse el mandamiento judicial. Que son cuestiones que tienen que ser decididas, como dijo la Resolución de 17 de febrero de 1993, en juicio entablado personalmente contra la titular registral y en el que éste tenga posibilidad de defenderse.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 20, 38 y 40 de la Ley Hipotecaria.

En el presente recurso en el que se pretende la inscripción del derecho de uso acordado en sentencia firme de separación conyugal, a favor de la esposa sobre determinado inmueble no inscrito a nombre del esposo demandado, sino de un tercero que no interviene en el procedimiento, ha de confirmarse el criterio denegatorio del Registrador, basado en la falta de tracto, pues de otro modo se quebrantaría el principio constitucional de salvaguardia jurisdiccional de derechos, e intereses legítimos y proscripción de la indefensión, así como los principios registrales de salvaguardia jurisdiccional de los asientos registrales (cfr. artículos 1 y 40 de la Ley Hipotecaria), de legitimación (cfr. artículo 38 de la Ley Hipotecaria), y tracto sucesivo (cfr. artículo 20 de la Ley Hipotecaria), los cuales impiden inscribir un título no otorgado por el titular o resultante de un procedimiento en el que no ha sido parte.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota impugnada.

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, 28 de noviembre de 2002.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad número 1 de Orihuela.

## 962

*RESOLUCIÓN de 2 de diciembre de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por la Notario de Palamós doña María Pilar Randa Cuatrero, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Palamós don Javier Guiñales del Real, a inscribir una escritura de declaración de obra nueva y constitución de servidumbre de paso, en virtud de apelación de la recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por la Notario de Palamós doña María Pilar Randa Cuatrero, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Palamós, don Javier Guiñales del Real, a inscribir una escritura de declaración de obra nueva y constitución de servidumbre de paso, en virtud de apelación de la recurrente.

### Hechos

#### I

Por escritura otorgada ante la Notario de Palamós, doña María Pilar Ranedo Cuatrero, el 29 de noviembre de 1999, don Francesc X. C., y don Pere S.V., en su calidad de Administradores mancomunados de la entidad «C. P., S. A.» procedieron a declarar la obra nueva sobre la finca registral 5.530 del Registro de la Propiedad de Palamós, y constituyeron servidumbre de paso a favor de esta última finca, siendo el predio sirviente la registral 5.531. En la cláusula correspondiente a la servidumbre se establece que no se podrá renunciar a dicha servidumbre sin consentimiento del acreedor hipotecario que resulte de una escritura de constitución de hipoteca que se va a autorizar con el número siguiente de protocolo.

#### II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Palamos, fue calificada con la siguiente nota: «Prevía calificación registral del título se ha inscrito el precedente documento en el tomo, folios y fincas que expresan las notas puestas al margen de la descripción de cada finca; se deniega la inscripción de la limitación de la servidumbre por ser contraria al artículo 27 de la Ley Hipotecaria. Se han practicado las correspondientes notas de afección fiscal y se han cancelado dos afecciones

fiscales. No aportada la referencia catastral de la finca registral 5.531 a que se refiere el documento inscrito, se extiende el presente nota a los efectos del artículo 53 de la Ley 39/1998. Los asientos practicados quedan bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen sus efectos en los términos del artículo 1 de la Ley Hipotecaria, sobre la base del rango registral, de legitimación y de la fe pública registral de los artículos 17, 32, 34, 38, 41 y 97 y concordantes de la Ley Hipotecaria. Se adjunta/n nota/s simple/s informativa/s de la situación actualizada de las fincas sobre las que se ha practicado la inscripción. Contra esta nota de calificación se podrá interponer recurso ante el Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, y en última instancia ante la Dirección General de los Registros y del Notariado según los artículos 66 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes del reglamento. Palamós, 18 de enero de 2000. El Registrador. Firma ilegible.»

#### III

La Notario autorizante de la escritura interpuso, contra la nota de calificación, recurso gubernativo y alegó: Que no se expresa si la causa es onerosa o gratuita, sin que el hecho de establecer un valor, tenga otro sentido que el de posibilitar una liquidación fiscal obligatoria, sin que conste precio alguno, pues la entidad que constituye la servidumbre es la dueña de ambas fincas, con lo que debe primar la presunción de gratuidad del negocio y por lo tanto inscribible al amparo del artículo 26 de la Ley Hipotecaria. Que el concepto y extensión de la servidumbre resultan de los artículos 4 y 8 de la Ley catalana 13/1999, siendo clara la finalidad de la misma, de modo que la limitación dispositiva forma parte de su contenido garantizando el paso como un elemento más que da valor a las fincas hipotecadas, y que tendrá una duración mínima igual a la del préstamo hipotecario. Que se configura la servidumbre con un doble régimen jurídico sucesivo: A) mientras esté vigente el préstamo hipotecario la servidumbre seguirá vigente, de modo que el titular del predio dominante no puede renunciar a ella y B) una vez extinguido el préstamo hipotecario queda como una servidumbre normal y el dueño del predio dominante puede renunciar a al misma. Que no estamos ante una limitación dispositiva autónoma, sino ante una limitación integrada en la misma estructura del contenido de la servidumbre.

#### IV

El Registrador en su informe de defensa de la nota argumentó lo siguiente: Que la renuncia de la servidumbre es un negocio de disposición, ya que extingue el derecho real, y la prohibición de renunciar, constituye una prohibición de disponer y por tanto se deniega su inscripción al amparo del artículo 27 de la Ley Hipotecaria. Que no estamos ante ninguno de los supuestos previstos en el artículo 26 de la Ley Hipotecaria. Que, en rigor jurídico, no se ha constituido una servidumbre, pues falta el acuerdo de voluntades al tratarse de propietario único, y el acto de afectación sobre las fincas de su propiedad, no puede considerarse título en los términos exigidos en los artículos 6 de la Ley 13/1990 y 609 del Código Civil, para que surja un derecho real de servidumbre (Sentencia del Tribunal Supremo de 6 de diciembre de 1985) y, además, mientras las fincas sean del mismo propietario, la servidumbre impuesta sobre una en beneficio de otra es inútil, pues las fincas sirven a su dueño por derecho de propiedad y no por derecho de servidumbre como declara la sentencia del Tribunal Supremo de 3 de enero de 1992. Que si no hay derecho real de servidumbre no cabe prohibir su renuncia. Que si la prohibición de renunciar, contenida en el pacto denegado, se hubiera establecido para el caso de que, escindida la propiedad por virtud de negocio traslativo, surja la servidumbre en sentido técnico-jurídico, como derecho real en cosa ajena, si el título contuviese el mismo pacto, además de tener en cuenta que el negocio sea de los que el artículo 26 de la Ley Hipotecaria permita que establezcan prohibiciones de disponer, habrá que tener en cuenta para rechazar de nuevo el pacto lo establecido en los artículos 8 y 13.c) de la Ley 13/1990.

#### V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña desestimó el recurso interpuesto, basándose en los argumentos recogidos en el informe del Registrador.

#### VI

La Notario doña María Pilar Raneda Cuatrero, apeló el auto Presidencial manteniéndose en sus alegaciones.

### Fundamentos de Derecho

Vistos la disposición adicional 7.<sup>a</sup> de la Ley Orgánica del Poder Judicial, la Ley de la Generalidad de Cataluña 13/1990, de 9 de julio, de la Acción Negatoria, Inmisiones, Servidumbres y Relaciones de Vecindad, y los artículos 26 y 27 de la Ley Hipotecaria.

1. Se presenta en el Registro una escritura de declaración de obra nueva y constitución de servidumbre en Cataluña. En la cláusula correspondiente a la servidumbre se establece que no se podrá renunciar a dicha servidumbre sin consentimiento del acreedor hipotecario que resulte de una escritura de constitución de hipoteca que se va a autorizar con el número siguiente de protocolo. El Registrador inscribe la escritura denegando la inscripción de la prohibición de renunciar por ser contraria al artículo 27 de la Ley Hipotecaria. Recurrída la calificación por la Notario, el Presidente del Tribunal Superior desestima el recurso. La recurrente apela a esta Dirección General alegando que, según los artículos 4 y 8 de la Ley catalana expresada en el «vistos», la limitación dispositiva establecida forma parte estructural del contenido de la servidumbre.

2. Si se tiene en cuenta que la única alegación de la recurrente radica en estimar que la discutida prohibición de disponer es connatural a la servidumbre establecida y que tal problema ha de resolverse acudiendo a la legislación civil especial de Cataluña, la aplicación del mandato normativo contenido en la disposición adicional séptima de la Ley Orgánica del Poder Judicial impide a esta Dirección General entrar a revisar la decisión del Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, que ha devenido firme.

Esta Dirección General ha acordado no admitir el recurso interpuesto, devolviendo el expediente al excelentísimo señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia.

Madrid, 2 de diciembre de 2002.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

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

963

*RESOLUCIÓN de 3 de diciembre de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Orlemo, S. A.», en liquidación (antes «Look & Find, S. A.»), en su calidad de Liquidador único, frente a la negativa del Registrador Mercantil XII de Madrid, don Adolfo García Ferreiro, a inscribir determinados acuerdos sociales.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Carlos de Andrés Garzarán, en nombre y representación de «Orlemo, S. A.», en liquidación (antes «Look & Find, S. A.»), en su calidad de Liquidador único, frente a la negativa del Registrador Mercantil XII de Madrid, don Adolfo García Ferreiro, a inscribir determinados acuerdos sociales.

### Hechos

#### I

Por escritura que autorizó el 26 de agosto de 1999 el Notario de Madrid don Enrique Franch Valverde, número 2637 de protocolo, se elevaron a públicos determinados acuerdos adoptados por la Junta General de la sociedad que se dirá celebrada el 29 de julio anterior, en concreto los de disolución y nombramiento de liquidador único. En la intervención de dicha escritura consta: «En nombre y representación, como Liquidador de la compañía mercantil «Orlemo, S. A.», en liquidación, (antes denominada «Look & Find, S. A.»), de este domicilio, C/ Pilar... con CIF... constituida... inscrita...».

#### II

Presentada copia de dicha escritura por segunda vez en el Registro Mercantil de Madrid fue calificada de nuevo con nota que dice: «El Registrador Mercantil que suscribe previo examen y calificación del documento precedente de conformidad con los artículos 18-2 del Código de Comercio y 6 del Reglamento del Registro Mercantil, ha resuelto no practicar la inscripción solicita por haber observado el/los siguiente/s defecto/s que impiden su práctica: Defectos: Presentada nuevamente se reitera lo indicado en el número 1 de la precedente nota de calificación de fecha 25 de octubre de 1999. En el plazo de 2 meses a contar de esta fecha se puede interponer recurso Gubernativo de acuerdo con los Artículos 66 y siguientes del Regla-

mento del Registro Mercantil. Madrid, 15 de diciembre de 1999. El Registrador. Firma ilegible.»

El punto 1.º de la nota de calificación anterior, al que se hacía la remisión, decía por su parte: «Debe inscribirse conjuntamente con la escritura autorizada por el mismo Notario el mismo día y con el número anterior de protocolo (art. 11 del RRM)».

#### III

Por don Carlos de Andrés Garzarán, en nombre y representación de «Orlemo, S. A.», en liquidación, por razón de su cargo de Liquidador único, se interpuso recurso gubernativo frente a la anterior calificación alegando: que no puede admitir bajo ningún concepto la entelequia que supone la calificación cuando condicional la inscripción de un documento a la simultánea de otro y, por su parte, en la calificación de éste se condiciona a la inscripción conjuntamente con el otro, ya que los acuerdos que se elevan a públicos en uno y otro son distintos e independientes entre sí; que a mayor abundamiento, de mantener esa entelequia se estaría creando una grave indefensión a la sociedad en el sentido de imposibilitar —en contra de lo dispuesto en el artículo 378 del Reglamento del Registro Mercantil— la inscripción de los acuerdos formalizados en el otro título cuya inscripción simultánea se exige.

#### IV

El Registrador decidió mantener su calificación con base en el siguiente argumento jurídico: la persona que interviene a otorgar la escritura lo hace en nombre y representación de la sociedad «Orlemo, S. A.», antes denominada «Look & Find, S. A.» por lo que al no resultar inscrito ese cambio de denominación no cabe practicar la inscripción si no es con la previa o simultánea inscripción del acuerdo por el que se modifica la denominación social, y ello en aplicación de lo dispuesto en el artículo 11 del Reglamento del Registro Mercantil.

#### V

El recurrente se alzó ante esta Dirección General frente a la decisión del Registrador reiterando los argumentos de su escrito de interposición del recurso.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 2 de la Ley de Sociedades Anónimas; 11 y 63 del Reglamento del Registro Mercantil y la Resolución de 22 de diciembre de 1998.

1. Se interpone simultáneamente y en un mismo escrito recurso gubernativo frente a las calificaciones de que han sido objeto dos documentos distintos, relacionados entre sí por referirse a un mismo sujeto inscrito, pero en cada uno de los cuales pretendía su propia inscripción. Señalaba la Resolución de 22 de diciembre de 1998, en doctrina que aunque referida a un recurso frente a la calificación de un registrador de la propiedad puede también aplicarse, según últimamente ha reiterado este Centro Directivo, a las que se interpongan frente a las que provengan de registradores mercantiles, que el procedimiento del recurso gubernativo está previsto para la impugnación de la calificación de que sea objeto un concreto título, esté integrado por uno o varios documentos, que se presente en solicitud de inscripción y sobre cuya procedencia, una vez se ha denegado o suspendido según conste en la correspondiente nota, y tan solo en atención a los motivos consignados en ella, se ha de resolver. Que excepcionalmente se hayan resuelto simultáneamente recursos interpuestos frente a dos o más calificaciones no significa que sea modo ordinario de proceder, a salvo lo dispuesto en el artículo 73 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, pero tampoco que esa acumulación de recursos sea causa determinante de su inadmisión, sino tan sólo que hayan de tratarse como dos recursos independientes, resolviendo la cuestión planteada en cada uno con relación tan sólo al contenido de la correspondiente nota sin tomar en consideración en un caso los argumentos de la otra.

2. Y así, enfrentados a la calificación de que ha sido objeto el primero de tales títulos tan sólo ha de resolverse la concreta cuestión planteada en la nota que la contiene, si es o no necesaria para su inscripción la previa o simultánea de otro documento, en concreto aquél en que se eleva a público el acuerdo de cambio de denominación social. La independencia de ambos acuerdos impone la solución negativa pues en modo alguno tales acuerdos se condicionan entre sí. El argumento con que se defiende la existencia del defecto, el hecho de que la escritura aparezca otorgada