

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**3665** *Resolución de 22 de febrero de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Madrid n.º 4 a la rectificación del contenido de una inscripción de división material y constitución de servidumbre.*

En el recurso interpuesto por doña M. R. A. J. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Madrid número 4, don Eugenio María Gomeza Eleizalde, a la rectificación del contenido de una inscripción de división material y constitución de servidumbre.

#### Hechos

I

En el Registro de la Propiedad de Madrid número 4 constan las siguientes inscripciones practicadas con fecha 16 de julio de 1997:

Inscripción 5.<sup>a</sup> de la finca 6.772 y 6.<sup>a</sup> de la finca 6.773 -predios sirvientes de la servidumbre objeto del recurso-, e inscripción 1.<sup>a</sup> de la finca 57.282, predio dominante. La inscripción extensa es la inscripción 5.<sup>a</sup> de la citada finca 6.772, reproduciendo a continuación las líneas 8 a 29 inclusive de dicho asiento, cuyo tenor literal es: «Y en la escritura que al final se dirá, dichos cónyuges por sí, constituyen sobre esta finca, así como sobre la finca registral 6773 de este registro, y entre las dos, integrantes de la casa número (...) de Madrid, como predios sirvientes y a favor del local entreplanta de la casa número (...) de Madrid, finca número dos-bis de propiedad horizontal, registral número 57.282 al folio 74 del tomo 2287, como predio dominante y para cuando pasen a pertenecer a distintos propietarios, una servidumbre de paso que consistirá en que los propietarios en su día de la citada finca dos-bis o entreplanta de la casa número (...) de Madrid, con entrada por el (...) de la calle (...), integrado por esta finca y la registral 6773, como predios sirvientes. En su virtud, inscribo sobre esta finca, como predio sirviente, y a favor de la finca dos-bis.-local entreplanta de la casa número (...) de Madrid, finca registral 57.282 al folio 74 del tomo 2287, como predio dominante, la servidumbre de paso antes referida. Así resulta del Registro y de primera copia de la escritura otorgada en Madrid el día tres de julio de mil novecientos noventa y siete ante el Notario don Joaquín Albí García, y de diligencia extendida al final de la misma, y la cual se presentó a las once y diez del día cuatro de los corrientes, asiento 603 del Diario 60. Pagado el Impuesto por autoliquidación. Madrid, dieciséis de Julio de mil novecientos noventa y siete».

Con fecha 24 de septiembre de 1998, la finca 6.772 fue dividida materialmente en dos fincas, las registrales 58.097 y la 58.098.

Con fecha 10 de mayo de 2000, como consecuencia de una reconfiguración del edificio y su constitución en régimen de propiedad horizontal, la finca 6.773, pasó a formar las fincas 59.088, 59.090, 59.092 y 59.094.

Según lo antes expresado, los predios sirvientes 6.772 y 6.773 conforman actualmente una finca constituida en régimen de propiedad horizontal, la finca 752, compuesta de seis entidades independientes -las fincas 58.097, 58.098, 59.088, 59.090, 59.092 y 59.094-.

El predio dominante, la registral 57.282, es la entidad número dos-bis de división horizontal de la finca 289 pertenece a la comunidad de propietarios de la finca sita en otra calle de Madrid. El titular registral es distinto al recurrente.

El día 18 de octubre de 2018, doña M. R. A. J., manifestando estar en el ejercicio de su cargo como presidenta de una comunidad de propietarios, presentó una instancia privada suscrita por ella misma, acompañado por fotocopias de distintas escrituras, solicitando la rectificación del contenido de la inscripción de división material y constitución de servidumbre, entendiéndose dicha doña M. R. A. J. que se había padecido un error por omisión al no transcribirse en dicha inscripción un párrafo por el que se establece que el pago de los gastos de conservación, mantenimiento, arreglo, reparación y cualquiera otro que pudiera originar la zona común de paso, incluidos los de alumbrado y la parte de utilización del predio dominante, y los de la puerta común de acceso a la entreplanta, serán satisfechos íntegramente por el propietario de la entreplanta (predio dominante).

Una de esas fotocopias era reproducción de una segunda copia autorizada de la escritura que motivó las inscripciones objeto de la pretensión de doña M. R. A. J., no acompañándose por tanto la copia autorizada de la escritura que causó la misma. Además, en esa escritura constaba una diligencia de subsanación extendida al final de la misma, recogida en la inscripción antes reproducida, en la que se volvía a describir la servidumbre (sin referencia a los citados gastos), y de la que la recurrente no hizo mención en su escrito.

## II

Dicho documento fue objeto de la siguiente nota de calificación en el Registro de la Propiedad de Madrid número 4:

«Nota de defectos.

Doña M. R. A. J. presenta una instancia manifestando en ejercicio de su cargo como presidenta de la Comunidad de Propietarios de la calle (...) de Madrid en la que solicita la subsanación de un error padecido en la inscripción de una escritura de división material y constitución de servidumbre consistente en la omisión al practicar la inscripción del párrafo relativo al pago de determinados gastos a favor de los predios sirvientes por parte del predio dominante. Acompaña documentos complementarios.

Calificación y Fundamentos de Derecho.

El artículo 40 de la Ley Hipotecaria establece que,

"La rectificación del Registro sólo podrá ser solicitada por el titular del dominio o derecho real que no esté inscrito, que lo esté erróneamente o que resulte lesionado por el asiento inexacto, y se practicará con arreglo a las siguientes normas:

a) Cuando la inexactitud proviniera de no haber tenido acceso al Registro alguna relación jurídica inmobiliaria, la rectificación tendrá lugar: primero, por la toma de razón del título correspondiente, si hubiere lugar a ello; segundo, por la reanudación del tracto sucesivo, con arreglo a lo dispuesto en el Título VI de esta Ley, y tercero, por resolución judicial, ordenando la rectificación.

b) Cuando la inexactitud debiera su origen a la extinción de algún derecho inscrito o anotado, la rectificación se hará mediante la correspondiente cancelación, efectuada conforme a lo dispuesto en el Título IV o en virtud del procedimiento de liberación que establece el Título VI.

c) Cuando la inexactitud tuviere lugar por nulidad o error de algún asiento, se rectificará el Registro en la forma que determina el Título VII.

d) Cuando la inexactitud procediere de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y, en general, de cualquier otra causa de las no especificadas anteriormente, la rectificación precisará el consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial.

En los casos en que haya de solicitarse judicialmente la rectificación, se dirigirá la demanda contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho, y se sustanciará por los trámites del juicio declarativo correspondiente. Si se deniega totalmente la acción de rectificación ejercitada, se impondrán las costas al actor; si sólo se deniega en parte, decidirá el Juez a su prudente arbitrio.

La acción de rectificación será inseparable del dominio o derecho real de que se derive.

En ningún caso la rectificación del Registro perjudicará los derechos adquiridos por tercero a título oneroso de buena fe durante la vigencia del asiento que se declare inexacto."

La rectificación del error que entiende la solicitante que se ha padecido a la hora de practicar la inscripción, en resumen, tendría dos formas, o bien por consentimiento de todos los titulares registrales afectados o bien por un documento judicial que lo ordene, siendo insuficiente, por tanto, la instancia presentada con la documentación complementaria que acompaña.

Fundamento de Derecho: Artículos 1, 18 y 40 de la Ley Hipotecaria y los del título VII de dicho cuerpo legal.

A la vista de la presente nota, el interesado puede optar (...).

Madrid, 19 de octubre de 2018.—El Registrador (firma ilegible). Fdo: Eugenio María Gomeza Eleizalde.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. R. A. J. interpuso recurso el día 27 de noviembre de 2018 mediante escrito con las siguientes alegaciones:

«(...) Que se ha producido un error por "omisión" en la inscripción de la servidumbre de paso constituida a favor de la finca entreplanta de la casa de la Calle (...) de Madrid, que figura inscrita como finca 57.282, Registro de la Propiedad n.º 4 de Madrid, Sección 3.ª, tomo 2.750, folio 130, inscripción 9.ª, siendo el predio sirviente el edificio de la Calle (...) de Madrid.

1. La citada servidumbre se constituyó mediante Escritura de División Material de Finca y Servidumbre de Paso, otorgada en Madrid el 3 de julio de 1997, ante el Notario D. Joaquín Albí García, con el n.º 1.804 de su protocolo, en la que compareció el propietario de dichas fincas, Don J. P. R. y su esposa, Doña E. M. V., omitiéndose parte del contenido de dicha servidumbre al ser inscrita dicha escritura en el Registro de la Propiedad n.º 4 de Madrid, y más concretamente, su onerosidad (...).

Como puede comprobarse en dicha escritura, al folio DH1734460 se describe la citada servidumbre onerosa:

"Esta servidumbre consistirá en que los propietarios en su día de la finca entreplanta de la casa número (...) de esta Capital, (como predio dominante) tendrán acceso, desde el portal o hueco de escalera de la casa número (...) (como predio sirviente).

Los gastos de conservación, mantenimiento, arreglo, reparación y cualesquiera otro que pudiera originar la zona común de paso, incluidos los de alumbrado en la parte de utilización del predio dominante y las de la puerta común de paso, incluidos los de alumbrado en la parte de utilización del predio dominante y los de la puerta común de acceso a la entreplanta del predio sirviente, serán satisfechos íntegramente por el propietario de la entreplanta."

Sin embargo, en el Registro de la Propiedad no aparece inscrita la onerosidad de dicha servidumbre, a pesar de figurar en la escritura de División Material de Finca y Servidumbre de Paso, otorgada en Madrid el 3 de julio de 1997.

2. Con fecha 17 de julio de 1997, Don J. P. R. y D.<sup>a</sup> E. M. V., otorgaron ante el Notario de Madrid, Don Joaquín Albi García, con el número 1967 de su protocolo, una escritura de compraventa sobre «bloque compuesto de los pisos segundo, tercero y cuarto, de la casa número (...), con entrada únicamente desde la calle (...) de Madrid, a favor de D.<sup>a</sup> M. R. A. J. Dicha escritura fue inscrita en el Registro de la Propiedad n.º 4 de Madrid, tomo 2297 del archivo, libro 1167, sección 3.<sup>a</sup>, folio 58, finca 6773, inscripción 7.<sup>a</sup>

En dicha escritura (folio 2E1242528 vto.) aparece escrito textualmente:

"Servidumbres: El Edificio del que forma parte la finca descrita está sujeta a la siguiente servidumbre:

'Esta servidumbre consistirá en que los propietarios en su día de la finca entreplanta de la casa número (...), de esta Capital, (como predio dominante) tendrán acceso, desde el portal o hueco de escalera de la casa número (...) (como predio sirviente).

Los gastos de conservación, mantenimiento, arreglo, reparación y cualesquiera otro que pudiera originar la zona común de paso, incluidos los de alumbrado en la parte de utilización del predio dominante y los de la puerta común de paso, incluidos los de alumbrado en la parte de utilización del predio dominante y los de la puerta común de acceso a la entreplanta del predio sirviente, serán satisfechos íntegramente por el propietario de la entreplanta.

Constituida en escritura otorgada ante mí, el día tres de julio de mil novecientos noventa y siete' (...).

Sin embargo, en el Registro de la Propiedad no aparece inscrita la onerosidad de dicha servidumbre, a pesar de figurar también en la escritura de Compraventa sobre 'bloque compuesto de los pisos segundo, tercero y cuarto, de la casa número (...), con entrada únicamente desde la calle (...) de Madrid División Material de Finca y Servidumbre de Paso, otorgada en Madrid el 17 de julio de 1997.

3. Con fecha 2 de julio de 1999. D.<sup>a</sup> M. R. A. J. otorgó ante el ante el Notario de Madrid, Don Joaquín Albi García, con el número 1785 de su protocolo, una escritura de constitución en régimen de propiedad horizontal sobre 'bloque compuesto de los pisos segundo, tercero y cuarto, de la casa Número (...), con entrada únicamente desde la calle (...) de Madrid.'"

En dicha escritura aparece escrito textualmente:

"Servidumbres: El Edificio del que forma parte la finca descrita está sujeta a la siguiente servidumbre:

'Esta servidumbre consistirá en que los propietarios en su día de la finca entreplanta de la casa número tres de la Calle (...), (como predio dominante) tendrán acceso, desde el portal o hueco de escalera de la casa número (...) (como predio sirviente).

Los gastos de conservación, mantenimiento, arreglo, reparación y cualesquiera otro que pudiera originar la zona común de paso, incluidos los de alumbrado en la parte de utilización del predio dominante y los de la puerta común de paso, incluidos los de alumbrado en la parte de utilización del predio dominante y los de la puerta común de acceso a la entreplanta del predio sirviente, serán satisfechos íntegramente por el propietario de la entreplanta.

Constituida en escritura otorgada ante mí, el día tres de julio de mil novecientos noventa y siete' (...).

Sin embargo, en el Registro de la Propiedad no aparece inscrita la onerosidad de dicha servidumbre, a pesar de figurar también en la escritura antes mencionada.

4. Que dicha servidumbre de paso se ha venido transcribiendo igualmente en las escrituras de transmisión de la propiedad del 'Local entreplanta de la casa sita en esta Capital y su calle (...)'. Así:

4.1 Con fecha 8 de julio de 1998, Don B. P. A. vendió a Don A. F. E. el local entreplanta de la casa sita en esta Capital (Madrid) y su calle (...), mediante escritura

otorgada ante el ante el Notario de Madrid, Don Joaquín Albi García, con el número 1751 de su protocolo.

En dicha escritura aparece escrito textualmente:

"Servidumbres: La finca descrita goza de la siguiente servidumbre:

'Esta servidumbre consistirá en que los propietarios en su día de la finca dos-bis o local entreplanta de la casa número (...), de esta Capital, (como predio dominante) tendrán acceso, desde el portal o hueco de escalera de la casa número (...) (como predio sirviente).

Los gastos de conservación, mantenimiento, arreglo, reparación y cualesquiera otro que pudiera originar la zona común de paso, incluidos los de alumbrado en la parte de utilización del predio dominante y los de la puerta común de paso, incluidos los de alumbrado en la parte de utilización del predio dominante y los de la puerta común de acceso a la entreplanta del predio sirviente, serán satisfechos íntegramente por el propietario de la entreplanta.

Constituida en escritura otorgada ante mí, el día 3 de julio de 1997' (...).

Sin embargo, en el Registro de la Propiedad no aparece inscrita la onerosidad de dicha servidumbre, a pesar de figurar también en la escritura antes mencionada.

4.2 Con fecha 26 de mayo de 2006, Don A. F. E. vendió a D.ª M. R. S. M. el local entreplanta de la casa sita en esta Capital (Madrid) y su calle (...), mediante escritura otorgada ante el ante el Notario de Madrid, don Pablo Nava López, con el número 464 de su protocolo.

En dicha escritura tan sólo se menciona la existencia de la servidumbre diciendo que la finca 'tiene acceso a través de servidumbre que se constituye en la misma escritura sobre las fincas que integran la casa número (...)', sin transcribir su contenido, ni onerosidad, a pesar de figurar en la escritura de propiedad de don A. F. E., que el propio Notario tuvo a la vista, en la que aparecía el texto íntegro de dicha servidumbre."»

#### IV

El registrador de la Propiedad informó y elevó el expediente a esta Dirección General mediante escrito de fecha 4 de diciembre de 2018.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 3, 18, 20, 40, 38 y 211 a 220 de la Ley Hipotecaria; 327 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Supremo de 28 de febrero de 1999, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de marzo y 5 de mayo de 1978, 6 de noviembre de 1980, 26 noviembre de 1992, 10 de septiembre de 2004, 2 de febrero y 13 de septiembre de 2005, 19 de diciembre de 2006, 9 de noviembre de 2009, 19 de junio de 2010, 7 de marzo, 23 de agosto y 2 de diciembre de 2011, 29 de febrero, 17 de septiembre y 3 y 16 de octubre de 2012, 5 y 20 de febrero y 27 de marzo de 2015, 15 y 28 de marzo, 1 de junio, 12 de septiembre y 12 de diciembre de 2016, 5 de enero y 21 de julio de 2017 y 23 de enero, 23 de febrero y 22 de marzo de 2018.

1. Mediante la instancia privada objeto de la calificación impugnada se solicitó la rectificación de la descripción de una división material y constitución de servidumbre, por entender la solicitante que se había padecido un error por omisión al no transcribirse en dicha inscripción un párrafo por el que se establece que el pago de determinados gastos de conservación, mantenimiento, arreglo, reparación y cualquiera otro que pudiera originar la zona común de paso y la parte de utilización del predio dominante, y los de la puerta común de acceso a la entreplanta, serán satisfechos íntegramente por el propietario del predio dominante.

En registrador suspende la rectificación solicitada porque, a su juicio, la rectificación del error que entiende la solicitante que se ha padecido a la hora de practicar la

inscripción podría realizarse bien por consentimiento de todos los titulares registrales afectados o bien por un documento judicial que lo ordene, siendo insuficiente, por tanto, la instancia presentada con la documentación complementaria que acompaña.

2. Este Centro Directivo ha reiterado (cfr., por todas, las Resoluciones de 2 de febrero de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011, 5 y 20 de febrero y 27 de marzo de 2015, 15 y 28 de marzo, 1 de junio, 12 de septiembre y 12 de diciembre de 2016, 5 de enero y 21 de julio de 2017 y 23 de enero, 23 de febrero y 22 de marzo de 2018) que la rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho –lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad–, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho. Tal aserto se fundamenta en el principio esencial por el cual los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria).

La rectificación registral se practica conforme indica el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, en el cual se contemplan diversos supuestos que pueden originar la inexactitud del Registro que debe repararse. Estos supuestos son: a) no haber tenido acceso al Registro alguna relación jurídica inmobiliaria; b) haberse extinguido algún derecho que conste inscrito o anotado; c) la nulidad o error de algún asiento, y d) la falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y en general de cualquier otra causa no especificadas en la ley: en este último supuesto, la rectificación precisará del consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial.

3. Como ha quedado expuesto, uno de los supuestos de inexactitud registral puede venir motivado por la existencia de errores materiales o de concepto en la redacción del asiento.

El artículo 40 de la Ley Hipotecaria en su apartado c) señala que en este caso el Registro se rectificará en la forma determinada en el Título VII.

El artículo 212 de la Ley Hipotecaria exige para considerar un error como material que con el mismo no se cambie el sentido general de la inscripción ni de ninguno de sus conceptos; por otra parte, el artículo 216 de la misma ley señala que se comete error de concepto cuando al expresar en la inscripción alguno de los contenidos del título se altere o varíe su verdadero sentido; asimismo, el artículo 327 del Reglamento Hipotecario determina que se considera error de concepto de los comprendidos en el párrafo primero del artículo 217 de la Ley Hipotecaria (es decir, los cometidos en inscripciones, anotaciones o cancelaciones, o en otros asientos referentes a ellas, cuando no resulte claramente de las mismas) el contenido en algún asiento por la apreciación equivocada de los datos obrantes en el Registro.

A diferencia de lo que ocurre con la inexactitud provocada por la falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento, cuya rectificación, como dispone el artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria no exige el consentimiento del registrador, en el caso de la rectificación de errores de concepto, esta intervención es necesaria. El artículo 217, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria dispone que «los errores de concepto cometidos en inscripciones, anotaciones o cancelaciones, o en otros asientos referentes a ellas, cuando no resulten claramente de las mismas, no se rectificarán sin el acuerdo unánime de todos los interesados y del Registrador, o una providencia judicial que lo ordene».

A la vista del citado artículo, debe entenderse que el consentimiento o acuerdo unánime de todos los interesados y del registrador son requisitos indispensables para la rectificación. Y ello porque, en caso de error, la inexactitud viene provocada por la actuación equivocada del registrador al extender los asientos, de forma que lo que publica el Registro contraviene lo querido por las partes y plasmado correctamente en el título, mientras que cuando la inexactitud es consecuencia de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento, la rectificación del Registro precisará el

consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuye algún derecho, pero no del registrador cuya actuación ha sido ajena al origen de la inexactitud.

En ambos casos, si no hay acuerdo de todas las personas que, según cada supuesto, deban intervenir será necesaria la oportuna resolución judicial.

4. La legislación hipotecaria diferencia dos procedimientos para la rectificación de los errores de concepto: el que exige el acuerdo unánime de los interesados y del registrador o, en su defecto, resolución judicial, y el que permite la rectificación de oficio por parte del registrador cuando el error resulte claramente de los asientos practicados o, tratándose de asientos de presentación y notas, cuando la inscripción principal respectiva baste para darlo a conocer (cfr. artículo 217 de la Ley Hipotecaria y Resolución de 9 de noviembre de 2009). Esta última modalidad de rectificación se infiere con claridad de lo dispuesto en el párrafo primero del citado artículo 217 de la Ley Hipotecaria, conforme al cual «los errores de concepto cometidos en inscripciones, anotaciones o cancelaciones, o en otros asientos referentes a ellas, cuando no resulten claramente de las mismas, no se rectificarán sin el acuerdo unánime de todos los interesados y del Registrador, o una providencia judicial que lo ordene», de donde se colige que resultando claramente el error padecido de los propios asientos el registrador no precisa del consentimiento de los interesados para proceder a su rectificación. Así lo ha interpretado también el Tribunal Supremo en su Sentencia de 28 de febrero de 1999 al hacer la exégesis del citado artículo 217 de la Ley Hipotecaria -en un caso en que se expresó en la inscripción que la finca estaba libre de cargas, cuando en realidad estaba gravada con una sustitución fideicomisaria condicional- afirmando que a «sensu contrario si los errores de concepto de los asientos resultan claramente de los mismos rectificación sigue pautas mucho más sencillas; no es preciso reunir ese cónclave entre los particulares y el Registrador, ni tampoco acudir a la autoridad judicial. Basta con que el registrador, como encargado de la oficina, compruebe la equivocación padecida y la subsane mediante la oportuna diligencia. Esto hubiera sido suficiente en su día, sin tener que provocar todo el estrépito judicial de la acción ejercitada». No en vano los asientos del Registro se encuentran bajo la salvaguardia de los tribunales (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria).

Asimismo, este Centro Directivo ha admitido en diversas Resoluciones (10 de marzo y 5 de mayo de 1978, 6 de noviembre de 1980, 26 noviembre de 1992, 10 de septiembre de 2004, 13 de septiembre de 2005, 19 de junio de 2010, 7 de marzo y 2 de diciembre de 2011, y 29 de febrero, 17 de septiembre y 3 y 16 de octubre de 2012, entre otras) la posibilidad de rectificar el contenido del Registro sin necesidad de acudir al procedimiento general de rectificación antes apuntado, siempre que el hecho básico que desvirtúa el asiento erróneo sea probado de un modo absoluto con documento fehaciente, independiente por su naturaleza de la voluntad de los interesados, pues en tales casos bastará para llevar a cabo la subsanación tabular la mera petición de la parte interesada acompañada de los documentos que aclaren y acrediten el error padecido.

5. En el supuesto del presente recurso, del escrito de solicitud de rectificación resulta claramente que la ahora recurrente considera que se ha producido un error de concepto al practicar la inscripción. A su juicio, de la escritura que provocó la inscripción y de las demás cuyas fotocopias acompaña a su solicitud se desprende que se omitió el párrafo relativo a los gastos por la servidumbre que indica. Pero lo cierto es que, aun dejando al margen el hecho de que se trate sólo de fotocopias que, por tanto, no constituyen documentos fehacientes (vid., por todas, la Resolución de 23 de noviembre de 2016), en esa escritura consta una diligencia de subsanación extendida al final de la misma, recogida en la inscripción antes reproducida, en la que se vuelve a describir la servidumbre sin referencia a los citados gastos.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación 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, 22 de febrero de 2019.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.