

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGON
SALA CIVIL Y PENAL
ZARAGOZA

Recurso de Casación número 68/2015

S E N T E N C I A N U M . C A T O R C E

Excmo. Sr. Presidente	/
D. Manuel Bellido Aspas	/
Ilmos. Sres. Magistrados	/
D. Fernando Zubiri de Salinas	/
D. Javier Seoane Prado	/
D. Luís Ignacio Pastor Eixarch	/
D. Ignacio Martínez Lasierra	/

En Zaragoza, a dieciséis de mayo dos mil dieciséis.

En nombre de S. M. el Rey.

La Sala de lo Civil del Tribunal Superior de Justicia de Aragón ha visto el presente recurso de casación número 68/2015 interpuesto contra la sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Teruel, de fecha 4 de noviembre de 2015, recaída en el rollo de apelación número 89/2015, dimanante de autos de Procedimiento Ordinario núm. 33/2015, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia núm. Tres de Teruel, en el que son partes, como recurrente, D^a. Manuela V. J. y D. Joaquín M. T., representados por la Procuradora de los Tribunales D^a. M^a Pilar Luño Bordonada y dirigidos por el Letrado D. Joaquín Martín Tartaj, y como recurrida D^a Clara Ascensión R. U., representada por el Procurador de los Tribunales D. José Andrés Isiegas Gerner y dirigida por el Letrado D. José Antonio Cruz Galán.

Es Ponente el Magistrado de esta Sala Ilmo. Sr. D. Luís Ignacio Pastor Eixarch.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- En el Juzgado de Primera Instancia núm. Tres de Teruel, la Procuradora de los Tribunales D^a. María José Bernal Rubio, actuando en nombre y representación de D^a. Clara R. U., presentó demanda de juicio ordinario contra D. Joaquín M. T. y D^a Manuela V. J., sobre acción declarativa de extinción de la servidumbre de paso, en la que, tras alegar los hechos y fundamentos de derecho que estimó pertinentes, terminó suplicando “se dicte sentencia por la que se declare Extinción de la Servidumbre de Paso, respecto de la finca urbana, sita en la calle B. A. 10A, con referencia catastral 0... y registral número ..., del tomo ..., libro ..., folio .. del Registro de la Propiedad de Teruel, como fundo sirviente respecto de la finca urbana C/B. los A. 10, como predio hasta hoy dominante, con referencia catastral 0....., y registral número, del tomo ..., libro ..., folio ... del Registro de la Propiedad de Teruel, condenando a los demandados a estar y pasar por dicha declaración y se expidan los mandamientos y testimonio correspondientes dirigidos al Registro de la propiedad de Teruel, para debida inscripción de la cancelación de la servidumbre en el predio de los demandados.”

Por otrosí solicitó el recibimiento a prueba.

SEGUNDO.- Admitida a trámite la demanda, se acordó dar traslado a la parte contraria emplazándola para que compareciera en autos en tiempo y forma, lo que hizo dentro de plazo y oponiéndose a la misma y terminó suplicando “se dicte una sentencia que la desestime e imponga a la actora el pago de las costas procesales.”

Admitida la contestación a la demanda y previos los trámites legales oportunos, incluida la práctica de prueba que fue propuesta y admitida, el

Juzgado de Primera Instancia núm. Tres de Teruel dictó Sentencia en fecha 3 de julio de 2015, cuya parte dispositiva es del siguiente tenor:

“Fallo: Que DEBO ESTIMAR íntegramente la demanda de procedimiento ordinario presentada por la representación procesal de doña Clara R. U. contra don Joaquín M. T. y doña Manuela V. J. DECLARANDO haber lugar a declarar la extinción de la servidumbre de paso respecto de la finca urbana, sita en la calle B. A. nº 10 A, con referencia registral nº, como fundo sirviente respecto de la finca urbana sita en la calle B. A. nº 10, como predio dominante, con referencia registral nº, Condenando a los demandados a estar y pasar por dicha declaración, expidiéndose los mandamientos y testimonio correspondiente al Registro de la Propiedad de Teruel, para la debida inscripción de la cancelación de la servidumbre en el predio de los demandados. Todo ello con expresa condena en costas procesales a la parte demandada don Joaquín M. T. y doña Manuela V. J.”

TERCERO.- Interpuesto por la Procuradora Sra. Nájara Gutiérrez, en nombre y representación de D^a. Manuela V. J. y D. Joaquín M. T. , recurso de apelación contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia num. Tres de Teruel, se dio traslado a la contraparte, que se opuso a él.

Elevadas las actuaciones a la Audiencia Provincial de Teruel, y comparecidas las partes, con fecha 4 de noviembre de 2015, dictó sentencia cuya parte dispositiva es del siguiente tenor:

“**FALLAMOS.- Desestimando** el recurso de apelación interpuesto por la Procuradora doña Ana María Nájara Gutiérrez en representación de don Joaquín M. T. y doña Manuela V. J. contra la sentencia de fecha 3 de julio de 2015 dictada en el procedimiento civil nº 33/2015 procedente del Juzgado de Primera Instancia Núm. 3 de los de Teruel, debemos confirmar y **confirmamos** íntegramente dicha resolución.

Con imposición a la parte apelante del pago de las costas causadas en esta alzada.”

CUARTO.- La representación procesal de D^a. Manuela V. J. y D. Joaquín M. T. interpuso ante la Audiencia Provincial de Teruel recurso de casación, basándolo en los siguientes motivos: “Primero.- Supuesta vulneración del derecho a la propiedad recogido en el art. 33.3 de nuestra Constitución. Segundo.- Posible infracción del precepto contenido en el art. 561 letra a) del citado texto legal, Código de Derecho Foral de Aragón y del principio de Derecho Foral Aragonés “Standum est chartae” recogido en el art. 3 del Código de Derecho Foral. Tercero.- Posible infracción por interpretación errónea y aplicación indebida de los preceptos recogidos en los artículos 577, 2 y 3 y del art. 579 del Código de Derecho Foral de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo, 1/2011, de 22 de marzo, del Gobierno de Aragón. Cuarto.- Posible infracción del precepto contenido en el art. 571 del Código de Derecho Foral de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo, 1/2.011, de 22 de marzo, del Gobierno de Aragón, e interpretado en armonía con el contenido en el art. 580 de dicho texto legal, en tanto que se pretende declarar la extinción de una servidumbre útil y voluntaria por supuestas razones de desaparición de una necesidad que, como imprescindible no existía. Quinto.- Una posible vulneración del principio de “fe pública registral” (art. 34 de la Ley Hipotecaria).

QUINTO.- Recibidas las actuaciones en esta Sala de lo Civil del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, comparecieron las partes, haciéndolo por parte recurrente la Procuradora de los Tribunales D^a M^a Pilar Luño Bordonada, y por la parte recurrida, el Procurador de los Tribunales Sr. Isiegas Gerner.

En fecha 28 de diciembre de 2015 se dictó providencia en la que se acordó:

“I. En el primer motivo del recurso de casación presentado se observa por la Sala que aunque su fundamento formal se hace por infracción del artículo 33.3 de la Constitución, luego, en realidad, a lo largo de su desarrollo, los preceptos que se entienden infringidos son de normas de legalidad ordinaria, no de rango constitucional.

Así, se plantea, primero, y por referencia a la consideración del recurrente de que la Ley no permite extinguir un derecho de servidumbre voluntaria, que es incorrecta la decisión de la Audiencia Provincial cuando califica la servidumbre debatida como forzosa y no como voluntaria. Luego, en apoyo de su tesis de ser voluntaria la servidumbre, conforme a Ley, plantea el recurrente que la creación de dos pasos generosos evidencian la existencia de una servidumbre legalmente definida como voluntaria. Y, finalmente, engarza “con el derecho fundamental en defensa de sus intereses patrimoniales” por razón de que la sentencia le ha causado inseguridad jurídica.

En definitiva, por tanto, la invocación del derecho constitucional se plantea realmente de modo meramente circunstancial a los fundamentos que la parte realmente sostiene, como, además, lo evidencia que la posible infracción del precepto de protección de propiedad privada contenido en el artículo 33.3 de la Norma Suprema es vinculado por la inapropiada vía de la inseguridad jurídica.

Con base en lo anterior, se reputa que el primer motivo, en lo que pretende su justificación en infracción de norma constitucional carece claramente de fundamento y es, por ello, inadmisibile, conforme al artículo 483.2.4º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en la redacción dada por la Disposición Final 4ª, apartado doce, de la Ley Orgánica 7/2005, de 21 de julio.

Con carácter previo a resolver sobre la posible inadmisión del motivo de recurso indicado, y de conformidad con lo establecido en el artículo 483.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil se da traslado a las partes por notificación de la presente providencia para que en el plazo de diez días puedan alegar al respecto lo que estimen procedente.

II.- Cuestión distinta de la anterior, es la consideración de la Sala de que, caso de ser admisible el motivo primero del recurso, la competencia para conocer de él correspondiera al Tribunal Supremo por aplicación del

artículo 5.4 de la Ley Orgánica del Poder Judicial. Cuestión sobre la que se da igualmente traslado a las partes por diez días para las oportunas alegaciones.”

Las partes, dentro de plazo, presentaron sus escritos de alegaciones en apoyo de sus pretensiones.

Por auto de 25 de enero de 2016, la Sala acordó declarar la competencia de esta Sala de lo Civil y Penal del Tribunal Superior de Justicia de Aragón para el conocimiento del presente recurso de casación, inadmitir el primero de los motivos de recurso y admitir los restantes.

Conferido el traslado a la parte recurrida, ésta presentó escrito de oposición dentro de plazo.

Por providencia de 3 de marzo de 2016, no habiendo solicitado la celebración de vista y no considerándola necesaria la Sala, se señaló para votación y fallo el día 6 de abril de 2016.

Con fecha 5 de abril de 2016, se dictó providencia suspendiendo el señalamiento anterior por baja del Magistrado Ponente, y se señaló de nuevo para el día 20 de abril, en que tuvo lugar.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- La sentencia recurrida, dictada el día 4 de noviembre de 2015 por la Audiencia Provincial de Teruel, desestimó el recurso de apelación interpuesto por el ahora recurrente en casación contra sentencia del Juzgado de Primera Instancia número 3 de Teruel, que estimó la demanda presentada por la parte ahora recurrida en solicitud de declaración extintiva de servidumbre de paso en la que su finca, (finca registral número) era sirviente respecto de la finca de los demandados y recurrentes (registral número).

La situación fáctica a observar, según descripción recogida en la sentencia dictada por la Audiencia Provincial se delimita de la siguiente forma:

- En Escritura de 10 de junio de 1948, la finca pasó a ser propiedad del dueño de la colindante La tenía en aquel momento una importante pendiente de norte a sur, con un muro o escarpe de terreno en el sur, que limitaba entonces con la Rambla A. (hoy calle B. los A.) por la que discurría un camino.
- El dueño de ambas fincas edificó en la, según declaración de obra nueva recogida en Escritura Pública de 26 de junio de 1950, lo que incluyó colocar muros de cerramiento, de modo que la finca quedó con dos accesos mediante puertas.
- Las puertas colocadas en la eran el único acceso también hacia la finca
- En 1989 ambas parcelas fueron adquiridas por la demandante del presente procedimiento, Doña Clara R. U.
- En Escritura de 25 de junio de 1991 la propietaria de ambas vendió la número a un tercero.
- Finalmente la finca fue adquirida el día 7 de enero de 1998 por los demandados en el presente procedimiento. Cuando adquirieron esta finca no tenía paso a vial público. El acceso al terreno, como la propia Escritura de 1998 recogió, tenía lugar por las dos puertas que se citaron, que estaban colocadas en la finca, que era propiedad de la demandante, Sra. R. U.

- Después la finca fue muy transformada, pues en ella se ha construido un edificio de viviendas y sótano, para lo cual se han demolido los muros perimetrales y se ha modificado su nivel, de modo que en la actualidad tiene acceso desde viales públicos.

SEGUNDO.- El paso que se estableció cuando se edificó por el dueño común de las parcelas se recogió en la Escritura de obra nueva citada de 1950 en los siguientes términos, siempre por referencia a la parcela: “cercada de pared por su frente donde tiene hueco de entrada, por el Norte donde saca puerta accesoria y por el sur”. Luego, en la descripción hecha en la Escritura de 1991 de la finca la referencia a los accesos de la se recoge en los siguientes términos: “tiene accesos, por debajo del A. del A. , en su linde Sur, mediante puerta señalada con el número diez; y por puerta abierta en la Calla los B., número once”.

La cuestión nuclear planteada en la litis es la discrepancia sobre la naturaleza que debe atribuirse a la servidumbre que constituye el derecho a paso a la finca a través de las puertas situadas en el cerramiento de la La parte demandante y ahora recurrida sostiene que la servidumbre se constituyó como servidumbre forzosa, impuesta por el hecho de que la finca quedó enclavada cuando se separa de la, mientras que la parte demandada y actual recurrente argumenta que el paso fue voluntariamente establecido por la dueña de ambas cuando vende la finca Definición de la naturaleza de la servidumbre que conlleva el efecto inmediato de valorar cuándo puede entenderse extinguida la carga real que supone, si cuando deja de ser necesaria para el predio dominante, como ocurriría caso de ser servidumbre forzosamente establecida, o si cuando lo decidan las partes, como devendría si la servidumbre se entiende como servidumbre voluntariamente constituida.

TERCERO.- La Audiencia Provincial, como hizo en su momento el Juzgado de Primera Instancia, concluye que la servidumbre debe entenderse como servidumbre forzosa y, consecuentemente con ello, declara extinguida la servidumbre en atención a que en la actualidad cuenta con acceso a vial

público. Parte la sentencia recurrida de que en el contrato de compraventa en que fue establecida la servidumbre la finca que es ahora de los demandados (la) no tenía salida a camino público, y que por esta razón la vendedora hizo constar que el acceso al inmueble tendría lugar por las puertas de la que no vendía (la). De modo que, una vez que el cambio de la conformación física de la finca ya permite su acceso a vial público procede la extinción de la servidumbre por aplicación del artículo 580 del Código de Derecho Foral de Aragón (CDFA en adelante).

CUARTO.- Si bien en su contestación a la demanda el demandado no alegó precepto alguno, luego en el recurso de apelación fundó su pretensión opositora respecto del fondo de la cuestión en los artículos 33.3 de la Constitución, 568 del Código civil y 34 de la Ley Hipotecaria. Ahora, en el recurso de casación presentado, cita como infringidos los artículos 33.3 de la Constitución, 3, 571, 577 y 579 y 580, todos ellos del CDFA, y 34 de la Ley Hipotecaria.

Debe excluirse ahora el posible estudio de la infracción del precepto constitucional que se cita como vulnerado, ya que el motivo primero de casación que se refería a él no fue admitido a trámite. Y cabe tratar conjuntamente la infracción de los artículos 3 y 577 y 579 del CDFA, ya que, aun cuando se recoge su cita de modo diferenciado en los motivos segundo y tercero del recurso, el fundamento que contienen es el mismo, esto es, determinar el contenido de la voluntad manifestada por las partes cuando en 1991 se otorga la Escritura que recogió el derecho de paso a la finca a través de los accesos que tenía la finca

Centrada así la pretensión en las cuestiones indicadas, debe excluirse, por la obligada congruencia de las resoluciones judiciales con la causa de pedir de los interesados, la posibilidad de tratar si podría considerarse que, aparte de la voluntad expresada en la Escritura, pudiera haber otras razones legales para entender constituida la servidumbre.

QUINTO.- A lo largo de la exposición de los motivos segundo y tercero sostiene el recurrente que la voluntad plasmada respecto de la servidumbre discutida en la Escritura de referencia, otorgada el día 25 de junio de 1991 para venta de la finca, era la de establecer una servidumbre voluntaria de paso. Al no entenderlo así la sentencia recurrida, considera el impugnante que ha infringido el artículo 3 del CDFA, por no haber estado a lo pactado por las partes, y los artículos 577 y 579 del CDFA porque su interpretación, relacionada con lo expuesto por los contratantes y la conformación física que las fincas tenían entonces, da lugar a interpretar lo manifestado en el sentido de que la carga que se constituyó era una servidumbre voluntaria de paso a través de la finca a favor de la

En relación con tales argumentos, la primera consideración a hacer es que la cuestión a estudiar no es tanto si ha sido respetada o no la voluntad de las partes libremente manifestada al amparo del principio standum ex chartae recogido en el artículo 3 del CDFA, porque no ofrece duda que la resolución impugnada respeta plenamente tal principio cuando está, como cuestión esencial de su decisión, a lo que los contratantes pactaron en la Escritura de 25 de junio de 1991. Lo que realmente se dilucida en la sentencia no es si fue correcto o no que los interesados pactaran una servidumbre o cualquier otra cuestión, sino cuál fue realmente el contenido de lo consensuado, esto es, si la servidumbre que las partes establecieron fue una servidumbre legal o voluntaria. Ambas podían ser acordadas, ya que si la servidumbre voluntaria, por su propia definición, ha de ser siempre establecida por acuerdo de los interesados, sin embargo la servidumbre legal podrá constituirse por dar los interesados eficacia directa a la norma legal que la establezca, por decisión judicial que la ordene, y también (en tal sentido, por ejemplo sentencia del Tribunal Supremo de 17 de noviembre de 2011, recurso 2210/2008, con cita de otras) por admisión voluntariamente aceptada en pacto celebrado por los interesados.

SEXTO.- En el caso presente es la última de las posibilidades mencionadas la que se presenta: cuando las partes pactaron la compraventa

de la finca, añadieron a las estipulaciones propias de tal contrato la descripción de los pasos que la finca iba a tener a través de otra, la

El pacto antes ya transcrito no ofrece, realmente, la claridad necesaria respecto de la naturaleza de la servidumbre que se establecía. La sentencia recurrida procede, en consecuencia, a interpretar cuál fue realmente la voluntad de los otorgantes al constituir la carga real del paso sobre una de las fincas. Y lo hace atendiendo especialmente a la situación real de las fincas cuando el pacto se celebra, que conduce a concluir que la finca vendida no contaba con paso a camino público, ya que su inclinación y la existencia de muro o escarpe de terreno en el límite cercano a un camino impedía el acceso, a lo que luego se unió la dificultad de paso derivada de los cerramientos hechos en la finca

Frente a ello el recurrente insiste en su recurso, especialmente en el motivo tercero, en que la interpretación de la voluntad otorgada por los contratantes debió ser otra. Considera la parte que debe valorarse que se dan dos accesos en lugar de uno, como habría exigido una servidumbre forzosa; que los anchos pasos establecidos (4 y 4.60 metros) no son los propios de una servidumbre legal (que cifra en una anchura de 3 metros); o que el desnivel que impedía el paso al camino podía haber sido salvado fácilmente.

La interpretación que propone el recurrente en sustitución de la hecha por el Tribunal sobre cuál fue la voluntad manifestada en el año 1991 es una de las posibles a valorar. Especialmente, si se partiera del hecho de que la finca tenía acceso fácilmente habilitable a camino público, debería concluirse que la servidumbre más parecería voluntariamente establecida para mayor comodidad del predio dominante que forzosamente constituida para dar paso a la finca que no lo tiene. Pero es que tal punto de partida fáctico preconizado por la parte es distinto del recogido en la sentencia impugnada, la cual, en decisión derivada de la valoración de la prueba que, salvo casos excepcionales, sólo al tribunal de instancia corresponde, concluye que la finca no tenía acceso hábil o habilitable a camino público. Y

partiendo de tal hecho declarado probado, no cabe duda de que la servidumbre debía necesariamente establecerse al vender la finca que iba a ser predio dominante (la número ...), porque, conocedora la vendedora de la situación, era de plena aplicación lo ordenado entonces en el artículo 564 del Código civil y hoy en el artículo 579 del CDFA y venía, por tanto, obligada a dar el paso debatido.

Y en atención a tal obligación normativa impuesta a la vendedora, la interpretación del contrato respecto de cuál fue su voluntad y la de la contraparte, lleva, en la sentencia recurrida, a concluir que lo establecido fue una servidumbre forzosa, no voluntaria. Interpretación plenamente coherente con lo que se consideró probado y que no cabe alterar en casación, pues, como recuerda, entre otras, la reciente sentencia del Tribunal Supremo de 19 de febrero de 2016, recurso 1826/2013: “constante doctrina de esta Sala declara que la interpretación del contrato es función que corresponde al tribunal de instancia, de tal manera que, además de exigir la invocación como infringido de alguno o algunos de los preceptos que contienen las reglas de interpretación contractual –lo que no ha sido el caso-, su revisión solo será posible cuando la realizada por el tribunal sentenciador sea contraria a las normas legales, ilógica o arbitraria, sin que pueda instrumentarse el recurso de casación para conseguir una interpretación distinta, más favorable al recurrente, si la contenida en la sentencia es una de las posibles, ya que “el único objeto de discusión a través del recurso de casación sobre la interpretación contractual, no se refiere a lo oportuno o conveniente, sino la ilegalidad, arbitrariedad o contradicción del raciocinio lógico. Por ello, salvo en estos casos, prevalecerá el criterio del tribunal de instancia aunque la interpretación contenida en la sentencia no sea la única posible, o pudiera haber alguna duda razonable acerca de su acierto o sobre su absoluta exactitud”.

Doctrina que resulta de plena aplicación en el caso actual ya que la interpretación contractual declarada por el tribunal de instancia no ofrece viso alguno de ser ilógica, arbitraria o infractora de norma legal, sino que, por el contrario es, por lo ya dicho, congruente con el hecho considerado probado de que no tenía paso a camino público la finca que se vendía y se constituía como predio dominante.

Por tanto, procede la desestimación de los motivos segundo y tercero del recurso de casación formulado.

SÉPTIMO.- El motivo cuarto del recurso viene fundado en la infracción alegada del artículo 571 por relación con el artículo 580, ambos del CDFA, referentes al modo de extinción de las servidumbres, sean legales, sean voluntarias. En concreto, considera el recurrente que al ser la servidumbre voluntaria no es de aplicación el artículo 580 del CDFA que previene la extinción de la servidumbre forzosa de paso cuando éste deje de ser necesario por haber obtenido ya acceso a una nueva vía.

La conclusión a que se llegó al tratar los motivos segundo y tercero de recurso conducen a la inmediata desestimación de este motivo cuarto de recurso. Porque respetada la decisión del tribunal de instancia de entender que la servidumbre fue forzosa, sí resulta de plena observancia la disposición del artículo 580 CDFA y, conforme a él, y ante la realidad actual de que la finca que fue predio dominante ya tiene acceso a vial público, procede la extinción de la servidumbre forzosa que en su momento se estableció a favor de esta finca que estuvo enclavada y ya no lo está ahora.

OCTAVO.- El quinto y último motivo de recurso de casación se basa en la infracción del artículo 34 de la Ley Hipotecaria (LH) que, a entender del impugnante, no ha sido respetado al desampararle de la protección registral que correspondía “como adquirentes de un derecho inscrito en el Registro de la Propiedad inmobiliaria”.

La protección que otorga el Registro de la Propiedad, y en concreto el artículo 34 de la LH, no se extiende, como pretende el recurrente, a toda cita de derecho que conste en el acto o contrato que tenga acceso a la inscripción en el Registro de la Propiedad. Así resulta de lo establecido en los artículos 29, 34 y 98 de la LH y ha sido reiterado en constante jurisprudencia del Tribunal Supremo, entre la que cabe reseñar la sentencia 7 de noviembre de 2006, cuando, con cita de otras anteriores, indica que “La mención (...) cae bajo

el imperio del art. 29 de la Ley Hipotecaria: la fe pública del Registro no se extenderá a la mención de derechos susceptibles de inscripción separada y especial. No hay duda de que aquel derecho de aprovechamiento que aparece mencionado, podría, de existir, ser objeto de inscripción, conforme al artículo 2,2º de la misma Ley (...) Asimismo, el art. 98 de la misma Ley añade que las menciones de derecho susceptibles de inscripción especial y separada, como es el caso cuya inscripción se pretende, no tendrán la consideración de gravámenes a los efectos de esta Ley y serán cancelados por el Registrador a instancia de parte interesada. Lo cual es reiterado por la disposición transitoria 1ª A de la misma Ley y los artículos 51 regla 7ª y 353.3 de su Reglamento. La práctica y la doctrina han corroborado que las menciones que se han practicado después de 1945, como los del presente caso, se cancelan por razón de caducidad en caso de práctica de cualquier asiento relativo a la finca (...) En definitiva, el régimen vigente según la Ley hipotecaria es de inoperancia de las menciones registrales (...). De modo que, como indicaba sentencia del mismo Tribunal de 30 de abril de 1993, en procedimiento en que se debatía sobre existencia de una servidumbre de paso: “Al tratarse de un derecho real sobre bienes inmuebles, puede ser inscrito en el Registro para que produzca efectos frente a terceros, debiendo la inscripción figurar como carga en el asiento del predio sirviente, y pudiendo también figurar en la inscripción del predio dominante pero como una cualidad del mismo.”

Igualmente debe observarse que la doctrina jurisprudencial es constante cuando se refiere a la exclusión de la protección registral respecto de las citas de mero hecho de las inscripciones registrales, pues como indica, por ejemplo, la sentencia del Tribunal Supremo de 9 de marzo de 2015, por transcripción de otras anteriores: “el principio de legitimación registral así como el de fe pública (artículo 34 de la Ley Hipotecaria) debe ser matizado ya que, siguiendo doctrina de la Sala Primera del Tribunal Supremo, la fe pública del registro asegura la existencia y contenido jurídico de los derechos reales inscritos, pero no garantiza la exactitud de los datos de mero hecho relativos a la inscripción de la finca quedando ello sometido al resultado de las pruebas practicadas.”

En el caso presente, la aplicación de la anterior doctrina y legislación conduce a la desestimación del último motivo de recurso. Porque, como ha sido ya expuesto, el derecho de servidumbre objeto del procedimiento no fue

inscrito en el Registro de la Propiedad, cuando pudo y debió ser inscrito como carga del predio sirviente para obtener la protección registral. Y la única mención que el Registro recoge respecto de tal servidumbre lo es por mera cita como dato fáctico descriptivo de la conformación física de las fincas en Escrituras que tenían como único objeto la compraventa, sin referencia alguna a convenio sobre la pretendida servidumbre, por lo que al tratarse de dato de mero hecho no está amparado por la protección registral.

NOVENO.- De conformidad con lo previsto en el artículo 398 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, desestimado el recurso de casación procede imponer a la recurrente el pago de las costas causadas en su tramitación.

Vistos los preceptos legales citados y demás de general y pertinente aplicación,

FALLAMOS : Que debemos declarar y declaramos no haber lugar al recurso de casación interpuesto por la representación procesal de D. Joaquín M. T. y D^a. Manuela V. J., contra la sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Teruel, Sección Primera, de fecha 4 de noviembre de 2015.

Se impone a la parte recurrente el pago de las costas causadas por el recurso de casación.

Se dará al depósito constituido por el recurrente el destino legalmente previsto.

Se hace saber a las partes que contra esta sentencia no cabe la interposición de recurso.

Líbrese a la mencionada Audiencia la certificación correspondiente, con devolución de los autos y rollo de apelación remitidos.

Así por esta nuestra sentencia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.