

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

24422 *Resolución de 30 de octubre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Ciudad Rodrigo, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa y cancelación de una servidumbre.*

En el recurso interpuesto por don A. C. S. contra la calificación del registrador de la Propiedad de Ciudad Rodrigo, don Mauricio Prieto Rodrigo, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa y cancelación de una servidumbre.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 4 de junio de 2024 por el notario de Salamanca, don Luis Mariano Muñiz Sánchez, se otorgaba la compraventa de diversas fincas rústicas. Interesa a los efectos de este expediente que, respecto de una de las fincas que se vendían, se solicitaba la cancelación de una servidumbre expresando lo siguiente:

«(...) nunca “ha recibido aguas de la dicha era de M. B.”, por lo que solicitan del señor Registrador de la Propiedad que se quite dicha mención en la descripción registral de la finca.

Asimismo, tanto la parte vendedora como la parte compradora manifiestan que sobre dicha parcela no existe ninguna servidumbre de paso, ya que las fincas colindantes tienen acceso directo para su entrada desde el camino colindante a las mismas, tal como se refleja en la certificación catastral, por lo que solicitan del señor Registrador de la Propiedad que se extinga dicha servidumbre, o en su defecto, que se omita la mención a la misma en las descripciones de dicha finca».

En el historial registral, la servidumbre constaba en la finca número 426 del Registro de la Propiedad de Ciudad Rodrigo de la siguiente forma: «Recibe aguas de la dicha era de M. B., las que discurren por la parcela reseñada. Existe en esta parcela una servidumbre de cinco metros de ancha, que nace en la carretera vieja, cruza la nueva y por esta finca que se describe da entrada a la finca de M. B.».

II

Presentada la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Ciudad Rodrigo, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Datos del documento:

Asiento: 201 Diario: 2024.

Número de entrada: 1775/2024.

Fecha de presentación: cinco de junio del año dos mil veinticuatro.

Hora: diecinueve horas y treinta minutos.

Notario autorizante: Don Luis Mariano Muñiz Sánchez.

Fecha del documento: cuatro de junio del año dos mil veinticuatro.

Número de Protocolo: 1208/2024.

Presentante: Don A. C. S.

Interesados: Doña C. M. C., Doña M. A. C. C., Don A. D. M. N., Doña M. M. N., Doña M. C. N. L., Don A. M. C., Doña M. M. C., Don A. C. S. y Doña C. B. V.

Incidencias más relevantes del procedimiento registral: presentado 05/06/2024, suspendida calificación 05/06/2024, aportada documentación 24/06/2024.

Mauricio Prieto Rodrigo, registrador de la Propiedad de Ciudad-Rodrigo, certifico:

Que calificado el precedente documento, tras examinar los antecedentes del Registro, el Registrador que suscribe, previa inscripción de traslado a folio electrónico de cada una de las fincas que comprende esta certificación, ha practicado la inscripción 5.^a, en el folio electrónico de la finca número 387 de Santa Olaya de Yeltes, CRU: 37003001300326 (finca 1), la inscripción 5.^a, en el folio electrónico de la finca número 424 de Boadilla, CRU: 37003001320546 (finca 2), la inscripción 5.^a, en el folio electrónico de la finca número 425 de Boadilla, CRU: 37003001320553 (finca 3), la inscripción 5.^a, en el folio electrónico de la finca número 426 de Boadilla, CRU: 37003001320560 (finca 4) y la inscripción 1.^a, en el folio electrónico de la finca número 925 de Boadilla, CRU: 37003001320546 (finca del expositivo segundo), en virtud de las cuales ha quedado inscrito el dominio de las mismas a favor de los cónyuges don A. C. S. y doña C. B. V., con carácter ganancial.

Los asientos practicados, en cuanto se refiere a los derechos inscritos, están salvo la salvaguardia de los Tribunales y producirán los efectos previstos en la legislación vigente, en especial en los artículos 1, 17, 20, 32, 38, 41 y 97 de la Ley Hipotecaria.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 9 y 10 de la Ley Hipotecaria, modificados por la Ley 13/2015 de reforma de la Ley Hipotecaria, la inscripción de la finca del expositivo segundo, ha sido coordinada con el Catastro de Salamanca a la fecha de expedición de esta nota.

La inscripción de dicha finca del expositivo segundo, se ha practicado al amparo del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, con las limitaciones del artículo 207 de la Ley, quedando supeditada su eficacia a la constancia registral de la publicación del edicto que seguidamente se dice.

Pendiente la publicación del edicto en el BOE.

En cuanto a las fincas 1) a 4) no constan coordinadas gráficamente con Catastro.

La finca 2) queda pendiente del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, que se ha iniciado para la inscripción del defecto de cabida de veintiséis áreas y noventa y tres centiáreas.

Se ha practicado el defecto de cabida de cuarenta y nueve centiáreas sobre la finca 4), conforme al artículo 201.3 b) de la Ley Hipotecaria.

Se suspende la cancelación de la servidumbre solicitada tras la descripción de la finca inventariada bajo el número 4 del apartado exponen de la escritura, por no constar el consentimiento de la persona favorecida, de conformidad con el artículo 546 del Código Civil.

No se practica anotación preventiva de suspensión por no haber sido solicitada.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 98.3 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de Residuos y Suelos Contaminados para una Economía Circular, sobre las citadas fincas no se ha llevado a cabo ninguna actividad potencialmente contaminante del suelo. Se ha hecho constar por nota al margen de la inscripción correspondiente, la afección fiscal por razón del precedente documento.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, simultáneamente al despacho del documento, se expide certificación acreditativa del estado de cargas de la finca a que se refiere el derecho inscrito.

Contra la presente (...).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Mauricio Prieto Rodrigo registrador/a titular de Registro Propiedad Ciudad Rodrigo a día ocho de agosto del dos mil veinticuatro».

III

Contra la anterior nota de calificación, don A. C. S. interpuso recurso el día 22 de agosto de 2024 mediante escrito en el que, en síntesis, alegaba lo siguiente:

«La servidumbre en cuestión fue constituida para el beneficio del señor M. B., sin embargo, dicha persona no es lindero ni tiene relación alguna con las tierras en las que se menciona la servidumbre. En virtud de lo anterior, consideramos que la servidumbre carece de justificación legal, toda vez que no cumple con la finalidad esencial que se espera de una servidumbre, esto es, servir de utilidad a un predio colindante o relacionado.

Se indica en el registro:

“Recibe aguas de la dicha era de M. B. las que discurren por la parcela reseñada. Existe en esta parcela una servidumbre de cinco metros de ancha, que nace en la carretera vieja cruza la nueva y por esta finca que se describe da entrada a la finca de M. B.”.

Siendo erróneas todas las indicaciones.

1. M. B. ni sus herederos son linderos de mi parcela (Polígono 2, parcela 54).

La finca linda: al norte con M. T. M. G. anterior G. M. H. (Parcela 53), al Sur con E. S. A. anterior E. S. R. (parcela 55); al Este camino (...) y al Oeste con arroyo, no habiendo ninguna mención a M. B. ni sus herederos ni actualmente ni anteriormente.

2. No hay ninguna era, ni recibe aguas de otras tierras.

3. No hay ninguna carretera ni nueva ni vieja.

Desconozco cuando se generó el error en el registro que la información reseñada no corresponde con la finca que ha pasado a ser de mi propiedad (...)

El mantenimiento de esta servidumbre impone una carga innecesaria sobre mi propiedad, afectando su valor y limitando su uso sin una razón legítima. Además, la existencia de esta servidumbre representa una desviación de su propósito original, al no beneficiar a una propiedad colindante o con necesidad legítima.

Fundamentos Legales:

En virtud de lo dispuesto en los artículos 530 y 545 del Código Civil, se solicita la cancelación de la referida servidumbre por falta de causa justificada y por no cumplir con los requisitos legales necesarios para su existencia».

IV

Mediante escrito, de fecha 10 de septiembre de 2024, el registrador de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo. Notificada la interposición del recurso al notario autorizante del título calificado, no se ha producido alegación alguna.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 534 y 546 del Código Civil; 1, 20, 32, 38, 40, 76, 79, 82 y 108 de la Ley Hipotecaria; 174 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de julio de 2007, 11 de mayo de 2018 y 24 de enero de 2019, y las Resoluciones de la Dirección

General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 10 de agosto de 2020 y 21 de julio de 2021.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de compraventa en la que se solicita la extinción de una servidumbre en la que concurren las circunstancias siguientes:

– mediante escritura de fecha 4 de junio de 2024, se otorga la compraventa de diversas fincas rústicas; respecto de una de las fincas que se venden, se solicita la cancelación de una servidumbre expresando que «(...) nunca “ha recibido aguas de la dicha era de M. B.”, por lo que solicitan del señor Registrador de la Propiedad que se quite dicha mención en la descripción registral de la finca. Asimismo, tanto la parte vendedora como la parte compradora manifiestan que sobre dicha parcela no existe ninguna servidumbre de paso, ya que las fincas colindantes tienen acceso directo para su entrada desde el camino colindante a las mismas, tal como se refleja en la certificación catastral, por lo que solicitan del señor Registrador de la Propiedad que se extinga dicha servidumbre, o en su defecto, que se omita la mención a la misma en las descripciones de dicha finca».

– en el historial registral la servidumbre consta en la finca registral número 426 de la siguiente forma: «Recibe aguas de la dicha era de M. B., las que discurren por la parcela reseñada. Existe en esta parcela una servidumbre de cinco metros de ancha, que nace en la carretera vieja, cruza la nueva y por esta finca que se describe da entrada a la finca de M. B.».

El registrador suspende la cancelación de la servidumbre por no constar el consentimiento de la persona favorecida por ella.

El recurrente alega lo siguiente: que dicha persona no tiene linde ni relación alguna con las tierras en las que se menciona la servidumbre, por lo que ésta carece de justificación legal, toda vez que no cumple con la finalidad esencial que se espera de una servidumbre, esto es, servir de utilidad a un predio colindante o relacionado; que son erróneas todas las indicaciones, pues ni la persona mencionada ni sus herederos tienen linderos con la parcela del recurrente, no hay ninguna era, ni recibe aguas de otras tierras; y no hay ninguna carretera ni nueva ni vieja.

2. Previamente, en cuanto a si es necesario o no el consentimiento del titular de una servidumbre para la extinción de la misma, hay que recordar que el artículo 82 de la Ley Hipotecaria establece que «las inscripciones o anotaciones preventivas hechas en virtud de escritura pública, no se cancelarán sino por sentencia contra la cual no se halle pendiente recurso de casación, o por otra escritura o documento auténtico, en el cual preste su consentimiento para la cancelación la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o anotación, o sus causahabientes o representantes legítimos», por lo que, en principio, para la cancelación de la servidumbre se hace necesario el consentimiento de la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción.

En el Registro la servidumbre consta inscrita de la forma que ha quedado expresada, sin que se trate de una mera mención. Por tanto, la cancelación de la inscripción de la servidumbre no cabe mientras no se haya producido la renuncia del titular registral.

3. Alega el recurrente que son erróneas las indicaciones antes referidas. Pero los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los tribunales (cfr. artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria). Como consecuencia de ello, para cancelar un derecho – como en el presente supuesto es una servidumbre inscrita a favor de un tercero –, es preciso el consentimiento de su titular (el expresado tercero). Si falta dicho consentimiento es necesaria una resolución judicial en procedimiento entablado contra tal titular, por imperativo del artículo 82 de la Ley Hipotecaria.

La única forma en que podría cancelarse sin dicho consentimiento sería que en el título constitutivo de la servidumbre se hubiera pactado un procedimiento para su cancelación (supuesto del artículo 82, párrafo segundo) y acreditando las circunstancias pertinentes sin necesidad de juicio contradictorio. Ello es consecuencia de la presunción

de existencia y titularidad en la forma determinada por el asiento respectivo de los derechos reales inscritos que resulta del artículo 38 de la Ley Hipotecaria y del principio de inoponibilidad de los títulos no inscritos del artículo 32 de la misma.

Alega también el recurrente que esa inexactitud de hechos supone una carga innecesaria sobre su finca, pues carece de utilidad a un predio colindante o relacionado, que no aparezca el citado don M. B. ni sus herederos como colindantes y la existencia o no de la era o la carretera vieja.

Pero la determinación de estas inexactitudes corresponde a los tribunales (cfr. Resolución de 13 de julio de 2007). En el Registro consta la naturaleza, anchura, y persona favorecida por la servidumbre. De acuerdo con los artículos 1, 20, 32, 38, 40, 76, 82 y 108 de la Ley Hipotecaria, se presume que los derechos inscritos existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo, por lo que es preciso el consentimiento del referido titular registral o sus herederos, o en su defecto una resolución judicial.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación.

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, 30 de octubre de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.