

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

15396 *Resolución de 21 de agosto de 2009, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de La Vila Joiosa nº 1, a la inscripción de una constitución de servidumbre.*

En el recurso interpuesto por doña Montserrat Angulo Donado, en representación de don A.M.R., contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de La Vila Joiosa número 1, doña Margarita M. Ballarín Gutiérrez, a la inscripción de una constitución de servidumbre.

Hechos

I

Como antecedentes del recurso debe hacerse constar que en 1996, y gravando la finca a que el mismo se refiere –8156–, se inscribieron dos servidumbres: una de paso de personas y vehículos y otra de luces y vistas. En el acta de inscripción se dice así: «En su virtud, inscribo a favor del titular o titulares presentes o futuros de la finca registral 1269 su derecho de servidumbre en los términos referidos y suspendo la inscripción de dicha servidumbre respecto de la finca registral 1080». Afirma la recurrente que la razón de la suspensión fue la falta de inscripción del predio dominante (1080) a nombre del titular a favor de quien se constituía la servidumbre.

Con posterioridad, se producen distintas transmisiones dominicales de los predios dominantes y sirvientes.

Se presenta ahora copia de la escritura de 1996 al efecto de que se inscriban las servidumbres constituidas en la misma.

II

La Registradora deniega la inscripción solicitada extendiendo la siguiente nota de calificación:

Presentado el precedente documento –escritura otorgada en La Vila Joiosa el 3 de octubre de 1996 ante el señor Notario don Luis Martínez Pertusa, con el número 1999 de protocolo– el 14 de enero de 2008, bajo el número 190 del libro diario número 135, se ha procedido a su calificación.

Tras dicha calificación, se deniega la inscripción del documento presentado por los motivos que se hacen constar a continuación, en los que se recogen los correspondientes hechos y fundamentos de Derecho:

Primero.–1. Se pretende la inscripción de un derecho de servidumbre de paso y de luces y vistas sobre la finca registral 8156 sobre la número 1080, ambas de Finestrat, única operación solicitada.

2. Las citadas fincas 8156 (predio sirviente) y 1080 de Finestrat (predio dominante) figuran inscritas a favor de personas distintas a las otorgantes del acto de que se trata, doña Ann Gwendoline June Smallvood y don Carlos Moro Lapierre, respectivamente, a haber sido transmitidas.

3. El artículo 20 de la Ley Hipotecaria dispone que para inscribir títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles deberá constar previamente inscrito el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos.

4. En consecuencia, a la vista de lo expuesto en los anteriores apartados, de conformidad con lo dispuesto en el citado artículo 20 de la Ley Hipotecaria, en relación con los artículos 3, 13, 20, 40 de la citada Ley, y 536, 594 y 1.259 del Código Civil, procede la citada denegación.

No se practica anotación preventiva de suspensión dada la índole del defecto.
Contra la presente calificación (...)

III

La anteriormente dicha recurrente impugnó la calificación alegando: que el propio contenido del Registro, que expresa que se suspendió la inscripción de la servidumbre constituida a favor de la finca 1080, unido al historial registral, del que resulta que la persona titular del predio dominante, a favor de quien se constituyó la servidumbre inscribió su dominio en 1999, transmitiendo con posterioridad la finca, basta para la inscripción que ahora se solicita; que las servidumbres que se constituyen son aparentes, por lo que, estén o no inscritas, perjudican a tercero; que no existe incompatibilidad alguna entre las titularidades inscritas y las servidumbres que se pretenden inscribir y que este caso es igual que el que resolvió en sentido estimatorio la Resolución de 11 de octubre de 2005.

IV

La Registradora se mantuvo en su calificación remitiendo el expediente a este Centro Directivo, con el oportuno informe, con fecha 24 de marzo de 2009.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 17, 20, 38 y 40 de la Ley Hipotecaria, 47 del Reglamento Hipotecario y las Resoluciones de esta Dirección General de 23 de mayo de 1944, 16 de noviembre de 2004, 11 de octubre de 2005 y 9 de febrero de 2007.

1. En el supuesto del presente recurso, se plantea el problema de si procede practicar la inscripción de una escritura de constitución de servidumbres otorgadas por personas que, en un momento fueron titulares registrales de los predios dominante y sirviente, pero en el momento en el que se pretende la inscripción, tales predios aparecen inscritos a favor de otras personas, quienes han devenido titulares después de distintas transmisiones.

2. Como ha dicho con anterioridad este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en el «vistos»), el artículo 20 de la Ley Hipotecaria exige para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, que conste previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorga o a cuyo nombre sean otorgados los actos referidos. Este precepto recoge el principio de tracto sucesivo, uno de los principios fundamentales de nuestro sistema hipotecario que exige que en el Registro figuren todas las transmisiones realizadas, sin ruptura de la cadena de transmisiones y cuya aplicación ha sido reiterada por este Centro Directivo en numerosas Resoluciones. Este principio está íntimamente relacionado con el principio de legitimación recogido en el artículo 38 de la Ley Hipotecaria y que supone una presunción «iuris tantum» de exactitud de los pronunciamientos del Registro así como un reconocimiento de legitimación dispositiva a favor del titular registral, por lo que este principio lleva consigo el cierre del Registro a los títulos otorgados por persona distinta de dicho titular. Pues bien, en el supuesto del presente recurso ambos principios son vulnerados ya que la escritura cuya inscripción se pretende aparece otorgada por persona distinta del titular registral, sin que los documentos complementarios presentados por el recurrente sirvan para subsanar este defecto.

3. Además, el principio de tracto sucesivo supone no acreditar, como hace el recurrente, que los otorgantes han sido titulares de las fincas en el momento en que se

constituye el gravamen, sino que, según el Registro, lo son en el momento en que se solicita la inscripción, ya que, de lo contrario, se produciría un posible perjuicio causado por indefensión contra los titulares que han inscrito con posterioridad, sin que los gravámenes que ahora se pretenden inscribir tuvieran reflejo registral. Por esta razón, la única forma en que las servidumbres pudieran inscribirse sería que prestaran consentimiento los titulares registrales que figuran como tales en el Registro. A esta conclusión se llega también por el principio de prioridad, ya que, habiendo tenido acceso al Registro un acto dispositivo por el que el titular transmite su dominio, no pueden tener acceso actos (aunque sean anteriores) otorgados por el titular anterior (cfr. artículo 17 de la ley Hipotecaria)

4. El argumento que utiliza el recurrente de que las servidumbres aparentes tienen efecto contra tercero aunque no estén inscritas, no tiene efecto alguno para producir la inscripción, pues su efecto puede ser tenido en cuenta en el caso de un juicio, pero es indiferente a los efectos de lograr la inscripción.

5. Es irrelevante la alegación del recurrente relativa a la Resolución de 11 de octubre de 2005, toda vez que se refiere a un supuesto distinto, pues la alteración intermedia que se había producido entre el título presentado y las fincas afectadas, era una simple agrupación de éstas, sin que estuviera afectada la titularidad de las mismas.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

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, 21 de agosto de 2009.—La Directora General de los Registros y del Notariado, M.^a Ángeles Alcalá Díaz.