

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

12802 *Resolución de 11 de septiembre de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Órgiva a la inscripción de determinados documentos judiciales.*

En el recurso interpuesto por don M. A. P. C. y doña M. N. I. contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Órgiva, doña Matilde María Ros Berruezo, a la inscripción de determinados documentos judiciales.

Hechos

I

Se presenta en el Registro instancia solicitando la inscripción de una servidumbre de luces y vistas. Se acompañan los documentos siguientes:

– Sentencia del Juzgado de Primera Instancia número 6 de Granada en la que, solicitándose el cerramiento de una ventana, se desestima la demanda. El argumento central de la sentencia es que la terraza a la que da vistas la ventana era antes una cubierta no transitable y «no es que el actor tenga que soportar una servidumbre de vistas, son los ahora demandados los que tienen que soportar las vistas sobre una terraza al modificarse la configuración del inmueble».

– Sentencia de la Audiencia Provincial de Granada desestimando la apelación contra la sentencia anterior.

– Sentencia del Juzgado de Primera Instancia número 15 de Granada en la que se condena al demandado a retirar una reja, ordenando restituir la ventana a su estado primitivo.

No existe en ninguno de los documentos anteriores declaración alguna sobre la existencia o no de una servidumbre.

II

La registradora deniega la inscripción en méritos de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Órgiva. Acuerdo recaído en este Registro de la Propiedad sobre la calificación del documento (artículos 18 y 19 bis de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 de su Reglamento Hipotecario). Entrada n.º 1055 del año: 14/05/2012 Asiento n.º 287 Diario: 116 Presentado el 14/05/2012 a las 12:16 Presentante: P. C., M. A. Interesados: M. A. P. C. y M. N. I. Naturaleza: Judicial Objeto: Acción negatoria de servidumbre Notario/Autoridad judicial/Funcionario: Juzgado de 1.ª Instancia número 6 de Granada. Matilde Ros Berruezo, registradora de la Propiedad de Orgiva, (Granada), de conformidad con los artículos 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, notifico la siguiente calificación negativa acordada hoy: Hechos 1. Se ha presentado en este Registro por vía ordinaria el día 14/05/2012, bajo el asiento 287 del diario 116, entrada número 1055, sentencia número 135 dada por el Juzgado de Primera Instancia número 6 de Granada juicio verbal número 881/06 recaída con fecha trece de febrero de dos mil doce, acompañada de: demanda de juicio verbal por el Juzgado de Primera Instancia de Granada de fecha uno de julio de dos mil seis, Sentencia número 78 dada por la Audiencia Provincial de Granada Sección Cuarta de fecha veinte de febrero de dos mil nueve, diligencia de ordenación de la secretaria doña M. D. T. G. del procedimiento juicio verbal 881/2006 de fecha trece de

febrero de dos mil doce, cédula de notificación y entrega de testimonios y devolución de documentos con procedimiento de juicio verbal (250.2) y 750/2010 de fecha dieciséis de febrero de dos mil doce, demanda de procedimiento verbal de acción de obligaciones de hacer dado por el Juzgado de Primera Instancia de Granada (juicio verbal 750/10) de fecha veintidós de febrero de dos mil diez, Sentencia número 170 dada por el Juzgado de Primera Instancia número 15 de Granada de fecha dieciocho de octubre de dos mil diez, acta de presencia autorizada por don Mateo Jesús Carrasco Molina de fecha veintisiete de octubre de dos mil cuatro con el número mil ochocientos setenta y siete de su protocolo, fotocopia de acta de requerimiento autorizada por don Alberto Hita Contreras de fecha veinticuatro de junio de dos mil nueve con el número ciento noventa y tres de protocolo, fotocopia de diligencia de comparecencia dada en Lanjarón por la Comandancia de la Guardia Civil de fecha veinticinco de junio de dos mil nueve, liquidación del impuesto municipal sobre construcciones instalaciones y obra, y tasas obras del Ayuntamiento de Lecrín, nota simple emitida por este Registro el once de abril de dos mil tres de la finca dos mil sesenta y siete de Béznar, certificado de medición de la vivienda unifamiliar sita en (...) de Béznar y plano de la misma y escritura de compraventa autorizada en Padul el día diecinueve de abril de dos mil cuatro ante doña María Pilar Fernández Palma Macías.

2. El primero de los documentos presentados es la sentencia del Juzgado de Primera Instancia número 6 de Granada juicio verbal n.º 881/06 a instancia de don S. G. I. contra don M. A. P. C. y doña M. N. I. sobre acción negatoria de servidumbres de luces y vistas. En la demanda se solicitaba cerrar la ventana o subsidiariamente que se instalase un cristal opaco o de material vítreo y una reja que no ocupe vuelo alguno. En el fallo se desestima la demanda y se absuelve a don M. A. y doña M. A. continuación se recurre ante la Audiencia Provincial de Granada el auto de juicio verbal 881/06. La Sala en Sentencia número 78 de veinte de febrero de dos mil nueve desestima el recurso interpuesto. Por último se insta juicio ordinario con número 750/10 ante el Juzgado de Primera Instancia número 15 de Granada por don M. A. P. y doña M. N. contra don S. G. en la que se declara que el demandado ha instalado una reja en la ventana de los actores que tiene vistas sobre la cubierta transitable del demandado y en la que se condena al demandado a restituir a su estado primitivo la ventana y retirar dicha reja. El dieciocho de octubre de dos mil diez recae sentencia número 170 en cuyo fallo declara que el demandado ha instalado una reja en la ventana de los actores, y condena al demandado a retirarla. Presentado al Registro, se solicita la inscripción del derecho de servidumbre de luces y vistas, denegando la inscripción solicitada por no constituir derecho real alguno. Fundamentos de Derecho. La materia registrable está constituida por actos de mutación jurídico-real de los derechos reales inmobiliarios y demás actos asimilados. Artículo 1.1.º de la Ley Hipotecaria: «El Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles». Artículo 2 de la Ley Hipotecaria: «En los Registros expresados en el artículo anterior se inscribirán: 1. Los títulos traslativos o declarativos del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos. 2. Los títulos en que se constituyan, reconozcan, transmitan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, enfiteusis, hipoteca, censos, servidumbres y otros cualesquiera reales. 3. Los actos y contratos en cuya virtud se adjudiquen a alguno bienes inmuebles o derechos reales, aunque sea con la obligación de transmitirlos a otro o de invertir su importe en objeto determinado. 4. Las resoluciones judiciales en que se declare la incapacidad legal para administrar, la ausencia, el fallecimiento y cualesquiera otras por las que se modifique la capacidad civil de las personas en cuanto a la libre disposición de sus bienes. 5. Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, y los subarrendos, cesiones y subrogaciones de los mismos. 6. Los títulos de adquisición de los bienes inmuebles y derechos reales que pertenezcan al Estado, o a las corporaciones civiles o eclesiásticas, con sujeción a lo establecido en las leyes o reglamentos». Artículo 13 de la Ley Hipotecaria: «Los derechos reales limitativos, los de garantía y, en general, cualquier carga o limitación del dominio o de los derechos reales, para que surtan efectos contra terceros, deberán constar en la inscripción de la finca o

derecho sobre que recaigan». Las servidumbres reales podrán también hacerse constar en la inscripción del predio dominante, como cualidad del mismo. En el Registro de la Propiedad se inscribirán, tal y como establece el artículo 2.2 de la Ley Hipotecaria los títulos que constituyan los derechos de servidumbre. Pero para ello deberá de estar válidamente constituida con los requisitos de identificación del predio dominante, predio sirviente, titulares, dimensiones, etc., cumpliendo con los artículos 9 y 51 del Reglamento Hipotecario y principio de especialidad y determinación. En el caso presente no se constituye ningún derecho real y ni siquiera tiene transcendencia real el fallo recaído en la sentencia. Se trata de la condena a retirar una reja de una ventana. También se puede citar los artículos 7, 8 y 9 del Reglamento Hipotecario. Acuerdo. Por todo lo expuesto he acordado denegar la inscripción del documento presentado en razón a los fundamentos de derecho antes expresados. Notifíquese este acuerdo en el plazo máximo de diez días contados desde esta fecha. En consecuencia, conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria, queda automáticamente prorrogado el asiento de presentación, sólo en cuanto al contenido del mismo que ha sido objeto de suspensión, por un plazo de 60 días hábiles desde la recepción de la última de las notificaciones efectuadas de acuerdo con el artículo 322 de la Ley Hipotecaria. Contra el presente acuerdo (...) Orgiva, a uno de junio del año dos mil doce. La Registradora (firma ilegible) Fdo: Matilde Ros Berruezo».

III

El recurrente impugna la calificación interponiendo el siguiente recurso: Don M. A. P. C. y doña M. N. I. indican que han presentado ante el Registro de la Propiedad: «1. Solicitud y documentación para la inscripción de la servidumbre de luces y vistas reconocida mediante sentencia judicial con fecha de presentación del día 4 de abril de 2012 y no el 14 de mayo de 2012 tal y como se argumenta en el acuerdo de calificación»; 2. Demanda y sentencia del Juzgado de Primera Instancia número 6 de Granada, promovido a instancia de don S. G. I. contra los recurrentes, versando el juicio sobre acción negatoria de servidumbre de luces y vistas, donde la parte actora presentó demanda en la cual solicitaba, que se dictara sentencia por la cual se condenara a los demandados a cerrar una ventana en cuestión. En el fallo se desestima la demanda, reconociendo la servidumbre de luces y vistas sobre la ventana en cuestión; 3. Sentencia dada por la Audiencia Provincial de Granada, donde se confirma la sentencia anterior, y, 4. Demanda y sentencia del Juzgado de Primera Instancia número 15 de Granada, promovido a instancias de los recurrentes contra S. G. I., versando el juicio sobre acción de obligaciones de hacer. «Dentro del término legalmente conferido y con carácter previo al juicio, don S. G. I. se allanaba totalmente a la demanda. Conforme a la jurisprudencia del Tribunal Supremo, el allanamiento supone un reconocimiento del derecho del actor». La sentencia estimó la demanda y, en consecuencia, «declarar que el demandado ha instalado una reja en la ventana de los actores. Condenar al demandado a restituir a su estado primitivo la ventana, debiendo retirar la reja que ha instalado en la ventana, apercibiéndole al mismo que cualquier otro acto de perturbación puede incurrir en delito de desobediencia judicial». Por lo que la sentencia del Juzgado de Primera Instancia número 15 de Granada confirma, ejecuta y complementa la sentencia del Juzgado de Primera Instancia número 6 de Granada, versando el juicio sobre acción negatoria de servidumbre de luces y vistas, reconociendo la servidumbre de luces y vistas sobre la ventana en cuestión. Alegan los recurrentes: que no ha respondido en los plazos establecidos el Registro de la Propiedad a la solicitud de inscripción, tal y como dice la Ley Hipotecaria en su artículo 18; que han argumentado mediante las demandas testimoniadas por los Juzgados correspondientes, sus sentencias complementarias y documentación anexa los requisitos de identificación del predio dominante, del predio sirviente, titulares, fincas, etc., tal y como dice la Ley Hipotecaria en su artículo 9; y, que han demostrado mediante sentencia judicial la existencia de una servidumbre de luces y vistas y el reconocimiento de la misma, «tal y como dice la Ley Hipotecaria en su artículo 1.1.º, y 2.2.º, 2.4.º y 13», señalando que nuestra legislación hipotecaria considera que son inscribibles «los derechos de usufructo, uso, habitación, enfiteusis, hipoteca,

censo, servidumbres y otros cualesquiera reales» (véase artículo 2.2 de la Ley Hipotecaria), lo cual califica a los derechos citados como reales y que para llegar a un concepto de derecho real se han utilizado infinidad de teorías, de las que la primitiva o clásica fue defendida por Ruggiero, el cual considera que el derecho real supone siempre una relación inmediata entre la persona y la cosa o, lo que es lo mismo, una potestad directa sobre la cosa sin necesidad de intervención de persona alguna. Asimismo, que los derechos reales admiten desde un punto de vista hipotecario una clasificación en la que se podría distinguir: «a) La «propiedad» sobre los bienes materiales o derecho de dominio, que comprende también el de las propiedades especiales, aunque sólo tangencialmente guardan relación con el Registro de la Propiedad. b) Los «derechos de uso y disfrute» y utilización de las cosas ajenas que suponen los derechos de usufructo, uso, habitación, servidumbre y enfiteusis. c) Las «cargas reales» que facultan al titular para obtener una prestación periódica, que debe ser satisfecha por la persona que en cada momento sea dueño de la cosa, entre las que tenemos los derechos de foros, subforos y de naturaleza análoga. d) Los «derechos reales de garantía» entre los que figura la hipoteca y la anticresis».

IV

La registradora se mantuvo en su criterio, elevando las actuaciones a este Centro Directivo, con el oportuno informe, con fecha 16 de julio de 2012.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 2 de la Ley Hipotecaria y 7 de su Reglamento, así como las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de diciembre de 2002, 18 de julio de 2005 y 2 de noviembre de 2009.

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes:

Se presenta en el Registro instancia solicitando la inscripción de una servidumbre de luces y vistas. Se acompañan los documentos siguientes:

– Sentencia del Juzgado de Primera Instancia número 6 de Granada en la que, solicitándose el cerramiento de una ventana, se desestima la demanda. El argumento central de la sentencia es que la terraza a la que da vistas la ventana era antes una cubierta no transitable y «no es que el actor tenga que soportar una servidumbre de vistas, son los ahora demandados los que tienen que soportar las vistas sobre una terraza al modificarse la configuración del inmueble».

– Sentencia de la Audiencia Provincial de Granada desestimando la apelación contra la sentencia anterior.

– Sentencia del Juzgado de Primera Instancia número 15 de Granada en la que se condena al demandado a retirar una reja, ordenando restituir la ventana a su estado primitivo.

No existe en ninguno de los documentos anteriores declaración alguna sobre la existencia o no de una servidumbre.

La registradora deniega la inscripción por no constituirse derecho real alguno. Los interesados recurren.

2. El recurso ha de ser desestimado. Las sentencias judiciales que se acompañan no hacen declaración alguna sobre la existencia o inexistencia de una servidumbre, sino que deciden sobre unas situaciones de hecho que pueden ser consecuencia o no de la existencia de tal derecho, por lo que se trata de situaciones meramente fácticas que no son reflejo de la existencia de derecho alguno.

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, 11 de septiembre de 2012.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.