

### III. OTRAS DISPOSICIONES

## MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

**27049** *Resolución de 25 de noviembre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Madridejos a inscribir una sentencia dictada en un procedimiento ordinario.*

En el recurso interpuesto por doña L. y doña M. J. L. D. contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Madridejos, doña Marisol Fernández-Aragoncillo Aglio, a inscribir una sentencia dictada en un procedimiento ordinario.

#### Hechos

##### I

Se expidió, el día 10 de mayo de 2024, por don A. A. R. P., letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Orgaz, testimonio que de la sentencia firme dictada en el procedimiento ordinario número 344/2020 y por la que se estimaba «el acuerdo mutuamente alcanzado y aceptado por doña L. L. D. y doña M. J. L. D.».

##### II

Presentado dicho testimonio en el Registro de la Propiedad de Madridejos, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado negativamente el precedente documento en el sentido de no practicar la inscripción del mismo, se suspende en base a los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho:

#### Hechos:

1.º Se ha presentado en el Registro el día 16 de mayo de 2024, dando lugar al asiento de presentación 43/2024, testimonio de la sentencia firme de fecha 17 de enero de 2023 aclarada por auto de 25 de octubre de 2023 citados por la juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción de Orgaz número 2, doña María Teresa Franco Serrano, en el procedimiento ordinario 344/2020, que declara la inexistencia de servidumbre de luces y vistas de la fincas 40023 a 40035 sobre la finca 8231 de Madridejos.

2.º En la parte dispositiva números 1 y 2, se recogen pronunciamientos que suponen obligación de hacer que no tienen trascendencia jurídico real.

En la parte dispositiva número 3, se declara la inexistencia de servidumbre de luces y vistas y

En la parte dispositiva número 4, se recoge una prohibición de hacer que tampoco tiene trascendencia jurídico real.

#### Fundamentos de Derecho:

El contenido de la sentencia no es inscribible en el Registro de la Propiedad dado que, la parte dispositiva números 1, 2 y 4, se han homologado por la sentencia unos acuerdos de las partes con “obligaciones de hacer o prohibición de hacer” que no son inscribibles, dado que no tienen trascendencia jurídico real en los términos del art 9 del

Reglamento hipotecario. En este caso, la sentencia que homologa el acuerdo de las partes con la obligación de elevar el patio y cerramiento con viga no permitiría tampoco la inscripción en el Registro, al no tener el pronunciamiento que de él resultare transcendencia jurídico real.

En cuanto la parte dispositiva número 3 que declara la inexistencia de servidumbre de luces y vistas, tampoco es inscribible en el Registro de la Propiedad, dado que en el Registro no consta que la finca registral 8231 esté gravada con servidumbre de luces y vistas a favor de las fincas registrales 40023 a 40035 que pudiera cancelarse en virtud de dicho pronunciamiento.

Es decir, en el registro no consta inscrita ninguna servidumbre de luces y vistas en la que las fincas 40023 a 40035 fueran predio dominante y la 8231 predio sirviente, que pueda cancelarse en virtud de la citada sentencia.

Y en cuanto a la renuncia de las partes a cualquier derecho que pudiera corresponderles en el futuro en relación a cualquier servidumbre de luces y vistas relativas a los patios existentes en su propiedad tanto para ellos como frente a terceros, no puede inscribirse en base al art 9 del Reglamento hipotecario, por falta de transcendencia real y por no cumplir el principio de especialidad (cualquier servidumbre que pueda existir en el futuro).

Esta nota de calificación negativa, de acuerdo con lo ordenado en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, lleva consigo la prórroga automática del asiento de presentación por un plazo de sesenta días, contados desde la fecha de su última notificación, con arreglo a los artículos 322 de la Ley Hipotecaria; y 40 y 42 de la Ley 39/2.015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Contra la presente calificación negativa [...]

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Marisol Fernández-Aragoncillo Aglio, registrador/a titular del Registro de la Propiedad de Madridejos a día veinticuatro de junio de dos mil veinticuatro».

### III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma al registrador de la Propiedad de Talavera de la Reina número 1, don Juan Claudio Jarillo Gómez, quien confirmó, el día 16 de julio de 2024, la calificación de la registradora de la Propiedad de Madridejos.

### IV

Contra la nota de calificación sustituida, doña L. y doña M. J. L. D. interpusieron recurso el día 23 de agosto de 2024 atendiendo a los siguientes argumentos:

«Hechos:

Uno. Consta en los antecedentes de hecho de la sentencia judicial [...] (documento calificado), que el pleito judicial traía causa de la construcción por parte de los demandados de unos patios, terrazas y ventanas con luces y vistas sobre la finca de las demandantes, teniendo por objeto la demanda lo siguiente:

- 1) Que se declarase la inexistencia de servidumbre de luces y vistas de la finca de los demandados (presunto predio dominante) sobre la finca de las demandantes (presunto predio sirviente).
- 2) Condena a realizar las obras necesarias para eliminar de forma permanente las luces y vistas que tenían los patios, terrazas y ventanas, por resultar contrarios a lo dispuesto en el artículo 582 del Código Civil, concediéndoles un plazo para ejecución de las obras, y de no hacerlas, ordenando que se hiciesen a su costa.

Dos. En el acto de la vista de juicio ordinario, las partes alcanzaron un acuerdo que fue sometido a la consideración del Juzgado, resultando homologado por el juez.

El acuerdo completo, es el que figura en la parte dispositiva del auto de aclaración de la sentencia, del tenor literal siguiente:

“1. Elevación del patio que se observa en la 1.ª fotografía del documento 29 de los documentos acompañados con la demanda a una altura de 2,20 metros a partir del suelo de la terraza actualmente existente.

2. Cerramiento superior con viga, perfil u otro material de las placas existentes de tal forma que se impida que éstas puedan bajarse o subirse.

3. Declaración de inexistencia de servidumbre de luces y vistas, renunciando los demandados a cualquier derecho que pudiera corresponderles ahora o en el futuro en relación con cualquier servidumbre de luces y vistas relativa a los dos patios existentes en su propiedad, tanto para ellos como para futuros adquirentes.

Comprometiéndose ambas partes a que la presente declaración pueda tener acceso al Registro de la Propiedad, facilitando los demandados las gestiones necesarias para que pueda producirse tal acceso. Siendo Parte demandante:

- a. L. L. D. DNI [...]
- b. M. J. L. D. DNI [...]

Finca registral de la parte demandante: Calle [...]  
Tomo 313, Libro 86, Folio 228 vto, Finca 8231.

Y Parte demandada:

- a. J. R. R. DNI [...]
- b. P. L. L. DNI [...]

Fincas registrales de la parte demandada que comprende todo el edificio de la C/ [...] Tomo 1138, Libro 339, folios número 17 al 29, ambos inclusive, fincas registrales número 40023 a 40035, ambas inclusive.

Corriendo con los gastos de inscripción la parte que pretenda hacerlo valer.

4. Prohibición de sustitución de las placas actuales-traslucidas- por otras transparentes que puedan generar vistas.

5. Asunción de pago por los demandados de los gastos derivados de la desembocadura de los patios y de su mantenimiento.

Cada parte abonará las costas causadas a su instancia”.

Tres. En la sentencia expresamente se incluyeron por parte del juez y a petición de las partes todos los datos necesarios de las partes, así como los datos registrales de las fincas para hacer posible y facilitar el acceso al Registro del contenido de la sentencia.

Los términos del acuerdo alcanzado consistían en que, a cambio de aceptar las demandantes mantener la situación de los patios en el estado constructivo en el que se detalla en la sentencia (elevando la altura del cerramiento de una terraza, cerramiento y sellado superior con viga o perfil metálico, prohibición de sustitución de las placas traslúcidas por otras que puedan generar vistas, etcétera), los demandados aceptaban renunciar de forma expresa, por sí y para futuros adquirentes de sus fincas, a cualquier derecho de servidumbre de luces y vistas en relación con los dos patios, terrazas y ventanas actualmente existentes en su propiedad, y a que dicha renuncia tuviese acceso al registro.

Resulta así que el acceso al Registro de la renuncia a la adquisición de futuras servidumbres de luces y vistas relativas a los dos patios con terrazas y ventanas existentes en el inmueble propiedad de los demandados es la única forma de proteger la propiedad de las demandantes para evitar que tanto ahora como en el futuro puedan pretender gravarlas por el estado constructivo de los patios, ventanas y terrazas en la forma en que se encuentran dispuestos.

Cuatro. Y es por todo ello que consideramos como no ajustada a derecho la calificación negativa de la Sra. Registradora de la Propiedad de Madridejos, y también la realizada por el registrador sustituto, dicho sea con nuestro máximo respeto a ambos registradores de la propiedad.

Refiere la registradora autora de la calificación negativa que no existe ninguna servidumbre de luces y vistas que pueda cancelarse con la sentencia dictada por el Juzgado de Orgaz, y sobre esto no ha cuestión. Es cierto que no hay ninguna servidumbre inscrita.

Pero también indica que la renuncia a la adquisición de cualquier derecho de servidumbre de luces y vistas que pudiera corresponder a los demandados en el futuro tampoco puede inscribirse, por falta de trascendencia real y por no cumplir el principio de especialidad.

En relación con lo primero, a nuestro humilde entender, la renuncia sí que tiene trascendencia real, y mucha, ya que, como hemos manifestado, es la única forma que tienen las solicitantes de proteger su propiedad cara al futuro de ser gravada con servidumbres de luces y vistas relativas a los patios, terrazas y ventanas de la finca de los demandantes. Precisamente por ello, por la garantía de protección de la libertad de su inmueble que les brinda la inscripción.»

V

La registradora de la Propiedad emitió informe en el que mantuvo íntegramente su calificación y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 530 y siguientes del Código civil; 1, 2, 9, 13, 18 y 32, de la Ley Hipotecaria; 2 y 51 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de junio, 23 y 26 de octubre de 1987, 4 de marzo de 1993, 5 de diciembre de 2002 y 12 de mayo de 2010, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 25 de marzo de 2021, 14 de junio de 2023 y 28 de junio de 2024.

1. El presente recurso tiene como objeto la negativa de la registradora a inscribir una sentencia dictada en un procedimiento ordinario. En concreto a la declaración contenida en ella de «inexistencia de servidumbre de luces y vistas, renunciando los demandados a cualquier derecho que pudiera corresponderles ahora o en el futuro en relación con cualquier servidumbre de luces y vistas relativa a los dos patios existentes en su propiedad, tanto para ellos como para futuros adquirentes».

Entiende la registradora que no cabe hacer constar en el Registro la inexistencia actual de servidumbres de luces y vistas porque eso implicaría su cancelación y, actualmente, sobre las fincas afectadas no existe inscrita ninguna servidumbre. Las recurrentes se allanan y aceptan el criterio de la registradora.

Respecto a la posibilidad de hacer constar para el futuro la renuncia a la existencia de la servidumbre de luces y vistas, entiende la registradora que es una declaración que carece de trascendencia real y que tampoco se introducen las especificaciones necesarias para una correcta identificación de las referidas servidumbres, con lo que no se satisfacen las exigencias del principio de especialidad.

Por el contrario, las recurrentes sostienen que «la renuncia sí que tiene trascendencia real, y mucha, ya que, como hemos manifestado, es la única forma que tienen las solicitantes de proteger su propiedad cara al futuro de ser gravada con servidumbres de luces y vistas relativas a los patios, terrazas y ventanas de la finca de los demandantes. Precisamente por ello, por la garantía de protección de la libertad de su inmueble que les brinda la inscripción».

2. El principio de autonomía de la voluntad es una piedra angular de nuestro derecho de obligaciones, pero tiene un ámbito más restringido en el de los derechos

reales, como se deduce de la doctrina del «*numerus apertus*» de derechos reales, que en el ámbito patrimonial ha permitido y permite la adaptación de instituciones de indudable contenido tradicional a las demandas de una sociedad globalizada, interconectada e interdependiente.

Como afirmó la Resolución de este Centro Directivo de 12 de mayo de 2010, haciendo referencia a otras anteriores, «[...] es indudable en nuestro Ordenamiento que el propietario puede disponer de sus bienes, y, por ende, constituir gravámenes sobre ellos, sin más limitaciones que las establecidas en las leyes (artículo 348 del Código Civil).

No sólo se permite la constitución de nuevas figuras de derechos reales no específicamente previstas por el legislador, incluyendo cualquier acto o contrato innominado de trascendencia real que modifique alguna de las facultades del dominio sobre bienes inmuebles o inherentes a derechos reales (cfr. artículos 2.2.º de la Ley Hipotecaria y 7.º del Reglamento Hipotecario), sino también la alteración del contenido típico de los derechos reales legalmente previstos y, en concreto (cfr. artículos 647 del Código Civil y 11, 23 y 37 de la Ley Hipotecaria) sujetarlos a condición, término o modo. Pero es también cierto que esta libertad tiene que ajustarse a determinados límites y respetar las normas estructurales (normas imperativas) del estatuto jurídico de los bienes, dado su significado económico-político y la trascendencia «*erga omnes*» de los derechos reales, de modo que la autonomía de la voluntad debe atemperarse a la satisfacción de determinadas exigencias, tales como la existencia de una razón justificativa suficiente, la determinación precisa de los contornos del derecho real, la inviolabilidad del principio de libertad del tráfico, etc. (cfr. Resoluciones de 5 de junio, 23 y 26 de octubre de 1987 y 4 de marzo de 1993, entre otras)».

3. Esta posibilidad de «*numerus apertus*» es más palpable en materia de servidumbres, donde aparece claramente establecida en los artículos 536 y 594 del Código Civil, que sobre la base del principio de autonomía de la voluntad recogido en el artículo 1255 del mismo cuerpo legal, autoriza la constitución de servidumbres atípicas siempre que no se contradiga la Ley ni el orden público –cfr. Resolución de 5 de diciembre de 2002 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, y Resolución de 14 de junio de 2023 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública–.

4. Las servidumbres son gravámenes impuestos sobre un inmueble en beneficio de otro perteneciente a distinto dueño (artículo 530 del Código Civil), por lo que su inscripción en el Registro de la propiedad tiene una clara trascendencia real en cuanto delimitan el estatuto jurídico del inmueble, tanto del predio sirviente como del dominante.

Es cierto que en determinados supuestos (en particular en ciertos casos de servidumbres continuas y aparentes) la jurisprudencia las ha considerado oponibles a terceros sin necesidad de inscripción. Pero son supuestos excepcionales en relación a la regla general de que para su oponibilidad a terceros es precisa su inscripción en el Registro de la propiedad (artículos 13 y 32 de la Ley Hipotecaria).

En este contexto, la inscripción de la renuncia a la existencia de servidumbre de vistas en relación a determinados inmuebles, para el futuro, delimita el contenido del derecho de propiedad tanto del predio que pudiera haber sido dominante, como del que hubiera sido predio sirviente de existir la servidumbre de luces y vistas en litigio, cuya inexistencia y renuncia futura ha sido judicialmente declarada.

No puede, por tanto, entenderse que afectan sólo a los titulares registrales actuales o que tenga alcance puramente obligacional, pues como se ha dicho, las servidumbres reales afectan o gravan los predios, cualesquiera que sean lo futuros adquirentes de los mismos.

La inscripción de la sentencia objeto de este recurso ayuda a la determinación de las características del objeto del derecho inscrito, lo que según este Centro Directivo atribuye trascendencia real al título presentado (vid. Resolución de 25 de marzo de 2021).

5. Tampoco puede alegarse falta de concreción y determinación, porque lo que se pretende es la constancia registral de la renuncia a la existencia futura de servidumbre

de luces y vistas, siendo la Ley la que determina el contenido típico (artículo 580 y siguientes del Código civil).

6. Ese contenido típico de las servidumbres de luces y vistas, aunque regulado por ley, no es imperativo, al tratarse de limitaciones de dominio de interés privado. Al tener carácter dispositivo la regulación legal está sujeta a modalizaciones –o incluso a renuncia, como ocurre en el supuesto de hecho de este expediente– con el consentimiento de los titulares de los predios afectados.

De ahí la posibilidad –e incluso conveniencia para la delimitación del estatuto jurídico del inmueble– de la inscripción en el Registro de la Propiedad del título presentado.

Todo ello por supuesto sin perjuicio de las limitaciones derivadas de las ordenanzas y planes urbanísticos, que siempre tendrán carácter imperativo, y por tanto no dispositivo.

7. Finalmente señalar que cuando se trata de derechos reales típicos, no es preciso la individualización precisa de su contenido y facultades, como sí sería exigible si fuera una servidumbre atípica conforme al artículo 51, regla sexta, del Reglamento Hipotecario, en desarrollo de lo establecido en el artículo 9.c) de la Ley Hipotecaria, según el cual en la inscripción se hará expresión circunstanciada de todo lo que, según el título, determine el mismo derecho o limite las facultades del adquirente.

Por lo que en la inscripción bastará con hacer constar la renuncia a la existencia para el futuro de servidumbre de luces y vistas en el folio de las fincas afectadas –en este caso en su beneficio–, sin perjuicio –como se ha dicho– de las limitaciones urbanísticas que pudieran ser aplicables.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación en cuanto al defecto recurrido.

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