

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

22341 *Resolución de 25 de septiembre de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Santa Lucía de Tirajana, por la que se suspende la inscripción de una escritura de formalización del contenido de una servidumbre aparente.*

En el recurso interpuesto por don J. M. S. R., en nombre y representación y como administrador solidario de la mercantil «Rosval Proyectos, SL», contra la calificación del registrador de la Propiedad de Santa Lucía de Tirajana, don Javier de Angulo Rodríguez, por la que se suspende la inscripción de una escritura de formalización del contenido de una servidumbre aparente.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 1 de marzo de 2019 por el notario de Las Palmas de Gran Canaria, don Alberto Blanco Pulleiro, se otorgaba por el representante –administrador concursal– de la sociedad «Servicios Insulares de Construcción, SL», la formalización del contenido de una servidumbre aparente a favor de la otorgante, en su calidad de propietaria de una nave industrial en construcción ubicada en favor sobre la finca registral número 17.219 del término municipal de Agüimes; en el expositivo II de la escritura se indicaba «que sobre la cubierta/tejado de la Nave existe una instalación fotovoltaica debidamente inscrita en el Registro de Instalaciones de Producción en Régimen Especial», así como que «para poder acceder a dicha instalación en la cubierta de la nave existe un acceso por unas escaleras exteriores, sin que sea necesario acceder al interior de la nave»; en el expositivo IV se añadía que «consecuencia de la diferente titularidad entre, por un lado la cubierta de la nave donde se instala la planta fotovoltaica, y por otro lado la nave propiamente dicha existe una servidumbre aparente de carácter personal a favor de la persona física o jurídica que en cada caso sea titular de la instalación fotovoltaica anteriormente reseñada»; se reseñaba en este mismo expositivo el alcance y extensión de la servidumbre, y se señalaba como plazo de duración el de la vigencia de la explotación fotovoltaica y, como máximo, el de cincuenta años.

Mediante una certificación de fecha 14 de mayo de 2019 de la Dirección General de Industria y Energía de la Consejería de Economía, Industria, Comercio y Conocimiento del Gobierno de Canarias, se certificaba que «cambia la titularidad de la inscripción definitiva en el registro de instalaciones de producción en régimen especial de instalación fotovoltaica» a favor de «Rosval Proyectos, SL».

II

Presentadas el día 17 de mayo de 2023 la referidas escritura y certificación en el Registro de la Propiedad de Santa Lucía de Tirajana, fueron objeto de la siguiente nota de calificación:

«El registrador, que suscribe, previo el consiguiente examen y calificación de conformidad con los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de Reglamento Hipotecario, y conforme a lo siguiente:

Hechos.

Han sido presentados en este Registro los documentos anteriormente relacionados tendentes a formalización de servidumbre aparente.

Fundamentos de Derecho.

– A la vista de la documentación complementaria aportada mediante fotocopias (sin que constituyan documento auténtico a efectos de inscripción conforme las exigencias de los artículos 2 LH y 34 RH), y tras el examen del Libro Diario de este Registro (del que resulta que se presentaron con carácter previo otros documentos sobre la misma finca), se hace constar lo siguiente:

a) En primer lugar, la interviniente en el título calificado, “Servicios Insulares de Construcción SL, en liquidación”, ya no es titular registral de la finca por haberla vendido a favor de la “Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria –Sareb–, SA” según su inscripción 22, de 22 de noviembre de 2021.

b) Según las fotocopias de las Escrituras aportadas, consta que ya en su título de adquisición, la citada actual titular “Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria –Sareb–, SA”, manifestó conocer la formalización de la servidumbre ahora calificada; e igualmente consta en las Escrituras de Compraventa y Arrendamiento Financiero y Opción de Compra, aún no inscritas, autorizadas bajo el número 2.213/2022 y el n.º 2.214/2022 de protocolo del notario de Las Palmas de G.C. Sr. Gutiérrez Rodríguez Moldes, que tanto la Entidad a la que la Sareb vende la finca –o sea, “Santander Lease SA Establecimiento Financiero de Crédito”–, como la Entidad arrendataria –“Interycom Insular SL”– manifiestan conocer la existencia de dicha servidumbre.

c) Dichas dos últimas Escrituras fueron presentadas al Libro Diario de este Registro y ambas fueron objeto de calificación negativa, por faltar la previa finalización de obra de la nave en cuya cubierta se encuentra la instalación fotovoltaica.

d) La Escritura de Arrendamiento Financiero se encuentra presentada al Libro Diario bajo el asiento previo número 890 del Diario 141, de fecha 24 de abril de 2023 y aún vigente; habiendo caducado ya los asientos motivados por la Escritura de Compraventa (protocolo n.º 2.213/2022 del Notario de Las Palmas de G.C. Sr. Gutiérrez Rodríguez-Moldes) y la Escritura de Finalización de Obra (protocolo n.º 953/2022 del protocolo del Notario de Valencia Sr. Rodrigo Paradells), las cuales requieren de nueva presentación a Diario.

e) Como consecuencia de lo expuesto, dado el asiento previo y vigente motivado por la Escritura de Arrendamiento Financiero y, faltando, a su vez, las previas Escrituras de Finalización de Obra y de Compraventa –una vez calificadas positivamente por haberse subsanado los defectos de que adolecen–, falta la previa inscripción de tales Escrituras a efectos de la constancia registral del consentimiento por parte de las Entidades compradora arrendataria a la inscripción del signo aparente de servidumbre cuyo contenido se formaliza en el título calificado. (Arts. 2, 3, 9, 18, 20 y 40 LH; 51, 98 y 416 RH; 541 CC).

– Se advierte que no se practicará operación registral respecto a la Resolución dictada por el Director General de Industria y Energía en la que se aprueba el cambio de titularidad de las autorizaciones e inscripción definitiva en el correspondiente registro administrativo a favor de la Entidad “Rosval Proyectos, SL”, por falta de previa inscripción en este Registro de la Propiedad, mediante Escritura Pública, de la titularidad de la instalación fotovoltaica. (Arts. 2, 3, 9, 18 y 20 LH; 51 y 98 RH),

Resuelvo:

Suspender el documento presentado por los motivos dichos.

En cumplimiento de lo dispuesto en el Art. 322 de la Ley Hipotecaria, pongo en su conocimiento la nota de calificación del referido documento.

No se ha tomado anotación de suspensión por no haber sido solicitada.

Esta nota, puede ser (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Javier Angulo Rodríguez registrador/a de Registro Propiedad de Santa Lucía de Tirajana a día veintiuno de junio del dos mil veintitrés.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. M. S. R., en nombre y representación y como administrador solidario de la mercantil «Rosval Proyectos, SL», interpuso recurso el día 3 de julio de 2023 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Motivos:

Primero. El Sr. Registrador de la Propiedad califica negativamente el documento notarial por el que “Servicios Insulares de la Construcción, SL” constituye la servidumbre al considerar que ya no era titular registral de la finca al haberla vendido a la “Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria Sareb, SA según su inscripción 22, de fecha 22 de diciembre de 2021.

Asimismo considera que como sobre dicha finca se formalizaron nueva Escritura de Compraventa y de Arrendamiento Financiero y Opción de Compra, aún no inscritas, autorizadas bajo el número 2213/2022 y número 2214/2022 del protocolo del Notario de Las Palmas de Gran Canaria Don Lesmes Gutiérrez Rodríguez-Moldes es necesario que ambas escrituras, junto con la Escritura de Finalización de Obra considera que es necesario que todas ellas sean calificadas positivamente con el objeto de que quede constancia registral del consentimiento por parte de las Entidades compradora y arrendataria a la inscripción del signo aparente de servidumbre que se constituyó mediante el documento que se presentó a calificación.

Esta parte, aportó de manera complementaria fotocopias de los protocolos 2213/2022 y 2214/2022.

Tal y como indica el Sr Registrador en su nota de calificación los protocolos indicados en el punto anterior fueron presentadas al Libro Diario de ese Registro y fueron calificadas de manera negativa, por faltar la previa finalización de obra de la nave en cuya cubierta se encuentra la instalación fotovoltaica.

Asimismo, también se indica en la nota de calificación que la Escritura de Arrendamiento Financiero se encuentra presentada al Libro Diario bajo el asiento previo número 890 del Diario 141, de fecha 24 de abril de 2023 y aún vigente, habiendo caducado ya los asientos motivados por la Escritura de Compraventa y la Escritura de Finalización de Obra, la cuales requieren de nueva presentación.

Considera esta parte que, tal y como establece el artículo 540 del Código Civil, la escritura de reconocimiento de la servidumbre realizada por el entonces dueño de la nave y que fue calificado negativamente por el Sr. Registrador, es documento suficiente para constituir registralmente la servidumbre. Ciertamente es, que la nave, con posterioridad a la constitución de dicha servidumbre fue objeto de varias transmisiones, pero cierto es también que, en cada una de ellas todos los intervinientes aceptaron y consintieron la existencia de la servidumbre. Entendemos que no es necesario que para que pueda ser objeto de inscripción la servidumbre constituida sea necesario la inscripción previa de las escrituras de todas las operaciones posteriores, puesto que las Entidades compradora y arrendataria manifestaron el conocimiento y la aceptación de la servidumbre constituida. En este sentido, no puede quedar a la voluntad de los nuevos propietarios la inscripción registral de la servidumbre constituida.

A este respecto, debemos tener en cuenta que el Sr. Registrador, debe tener en su poder copias electrónicas de todas las escrituras ya que, según su propia nota de calificación negativa, fueron objeto de una nota de calificación registral anterior, y que por tanto las copias como las notas de calificación deben conservarse y estar en poder de ese mismo Registro de la Propiedad.

Segundo. Adicionalmente en la nota de calificación se advierte que “no se practicará operación registral respecto a la Resolución dictada por el Director General de

Industria y Energía en la que se aprueba el cambio de titularidad de las autorizaciones e inscripción definitiva en el correspondiente registro administrativo a favor de la Entidad 'Rosval Proyectos, SL', por falta de previa inscripción en este Registro de la Propiedad, mediante Escritura Pública, de la titularidad de la instalación fotovoltaica".

Olvida el Sr. Registrador que tal y como establece la escritura de Formalización del Contenido de la Servidumbre aparente es a favor de la persona física o jurídica que en cada caso sea titular de la instalación fotovoltaica inscrita en el Registro de Instalaciones de Producción en Régimen Especial, número de inscripción: RE-08/825, acogida al Régimen Especial regulado por el Real Decreto 661/2007.

Es decir, la Servidumbre ha de ser inscrita con independencia de quien sea el titular de la instalación, puesto que se la misma se ha constituido a favor de una instalación fotovoltaica y no a favor de ninguna persona en concreto.»

IV

Mediante escrito, de fecha 17 de julio de 2023, el registrador de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo, en el cual se informaba que la falta de previa inscripción de los títulos de compraventa a favor de «Santander Lease, SA» y de cesión en arrendamiento financiero con opción de compra a favor de «Interycom Insular, SL», «estuvo motivada por falta de inscripción previa del acta de finalización de la obra de la nave, la cual a su vez había sido calificada negativamente por falta de aportación del certificado final de obra y de la Licencia de Primera Ocupación o de la comunicación previa al Ayuntamiento, con ocasión de su primera presentación el 2 de diciembre de 2022», que causó calificación negativa; que posteriormente, «el 27 de junio de 2023, bajo el número de entrada 5.900/2023, se presenta nuevamente tal acta de finalización de obra junto con los documentos requeridos, por lo que, subsanados por tanto los defectos, el día 10 de julio de 2023 quedaron inscritas el acta de finalización de la obra de la nave por nota al margen de la inscripción 2.^a y la escritura de compraventa a favor de Santander Lease, SA, por la inscripción 23.^a; y el 12 de julio de 2023 quedó inscrita la escritura de arrendamiento financiero con opción de compra a favor de Interycom Insular, SL, por la inscripción 24.^a; que, «en consecuencia, una vez despachados los documentos previos, la escritura objeto del recurso puede ser ya igualmente despachada e inscrita dentro del plazo de 15 días hábiles legalmente establecido», por lo que, fue subsanado el primer defecto señalado. Notificada la interposición del recurso al notario autorizante del título calificado, no se ha producido alegación alguna.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 540 y 541 del Código Civil; 2, 3, 9, 18, 20 y 40 de la Ley Hipotecaria, y 51, 98 y 416 del Reglamento Hipotecario.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de fecha 1 de marzo de 2019 de formalización de servidumbre aparente en la que concurren los hechos relevantes y circunstancias siguientes: se otorga por el representante – administrador concursal– de la sociedad «Servicios Insulares de Construcción, SL», la formalización de una servidumbre aparente a favor de la otorgante, en su calidad de propietaria de una nave industrial en construcción ubicada en favor sobre la finca registral número 17.219; en el expositivo II de la escritura se indica «que sobre la cubierta/tejado de la Nave existe una instalación fotovoltaica debidamente inscrita en el Registro de Instalaciones de Producción en Régimen Especial», así como que «para poder acceder a dicha instalación en la cubierta de la nave existe un acceso por unas escaleras exteriores, sin que sea necesario acceder al interior de la nave»; en el expositivo IV se añade que «consecuencia de la diferente titularidad entre, por un lado la cubierta de la nave donde se instala la planta fotovoltaica, y por otro lado la nave propiamente dicha existe una servidumbre aparente de carácter personal a favor de la persona física o jurídica que en

cada caso sea titular de la instalación fotovoltaica anteriormente reseñada»; se reseña en este mismo expositivo el alcance y extensión de la servidumbre y se señala un plazo de duración el de la vigencia de la explotación fotovoltaica y como máximo el de cincuenta años; mediante una certificación de la Dirección General de Industria y Energía, de fecha 14 de mayo de 2019, se certifica que «cambia la titularidad de la inscripción definitiva en el registro de instalaciones de producción en régimen especial de instalación fotovoltaica» a favor de «Rosval Proyectos, SL».

El registrador señala dos defectos: a) la falta de previa inscripción de los títulos de compraventa a favor de «Santander Lease, SA», y de cesión en arrendamiento financiero con opción de compra a favor de «Interycom Insular, SL», a efectos de la constancia registral del consentimiento por parte de las entidades compradora y arrendataria a la inscripción del signo aparente de servidumbre cuyo contenido se formaliza en el título calificado, y b) que no se practicará operación registral respecto a la resolución dictada por el Director General de Industria y Energía en la que se aprueba el cambio de titularidad de las autorizaciones e inscripción definitiva en el registro administrativo a favor de la entidad «Rosval Proyectos, SL», por falta de previa inscripción en este Registro de la Propiedad, mediante escritura pública, de la titularidad de la instalación fotovoltaica.

El recurrente alega lo siguiente: respecto del primero de los defectos que se dispone en ese Registro de las escrituras de compra por la «Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, SA», compra y arrendamiento financiero por «Santander Lease, SA», y de finalización de la obra, que han sido presentadas en el Registro; en cuanto al segundo, que la servidumbre aparente es a favor de la persona física o jurídica que en cada caso sea titular de la instalación fotovoltaica inscrita en Registro de Instalaciones de Producción en Régimen Especial.

2. En cuanto al primero de los defectos señalados, esto es, la falta de inscripción de los títulos previos de compraventa y arrendamiento financiero, efectivamente se hizo presentación de los citados documentos, pero los defectos que se señalaban en ellos, que impedían su inscripción, quedaron subsanados posteriormente a la presentación del recurso, por lo que, en ese momento, solo la primera de ellas se encontraba inscrita y el resto se encontraban pendientes de inscripción por los defectos que aún no habían sido subsanados. Por tanto, los principios de tracto sucesivo y legitimación registral determinaron que no pudiera ser inscrita entonces la escritura objeto del recurso y el defecto debe ser confirmado. Ahora que han causado inscripción, ha decaído este defecto señalado.

3. Respecto del segundo de los defectos, es cierto que la servidumbre se constituye a favor de la persona física o jurídica que en cada caso sea titular de la instalación fotovoltaica, pero la referida resolución de la Dirección General de Industria y Energía no es el documento hábil para hacer constar tal titularidad en el Registro de la Propiedad, de manera que la transmisión del derecho de uso de la cubierta no se ha formalizado en escritura pública que es el documento formalmente requerido para ello. Por tanto, no puede practicarse operación registral respecto de dicha resolución mientras no se haya otorgado e inscrito la correspondiente escritura de transmisión del derecho de uso de la cubierta.

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, 25 de septiembre de 2023.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.