

14 de Junio de 1993.

Doctor  
**CARLOS MANUEL ARZE MORENO**  
Director General del  
Registro Público. ✓  
E. S. D.

Señor Director:

Me refiero a su Oficio DG-674-93 de 14 de mayo último, en la que se nos plantea la situación surgida en torno a la cancelación de una "servidumbre de acceso", constituida sobre Fincas que fueron objeto de división y posterior unificación parcial, disponiéndose por los dueños de los lotes unificados la cancelación de restricciones, sin considerar el consentimiento de otro dueño también favorecido, que no había expresado su renuncia al derecho que la servidumbre le concede a su propiedad, siendo que la cancelación voluntaria de la restricción se hizo precisamente por los dueños del predio sirviente y no del predio dominante.

Su consulta está contenida en los siguientes términos:

"Consta en la Escritura que, una finca es adjudicada a una persona, pero con la siguiente restricción, 'El lote solo podrá ser utilizado como acceso'. Cuando la persona acepta la adjudicación que se le hace del lote, la acepta con la restricción.

La propietaria procede a incorporar el lote a una finca de su propiedad.

Luego la traspasa a una sociedad, y queda entendido que sujeta a la servidumbre mencionada. Posteriormente los nuevos dueños incorporan la finca a otra finca y luego las dividen en tres fincas diferentes.

Las nuevas propietarias hacen unas declaraciones y cancelan unas restricciones voluntarias (la servidumbre).

La persona que le adjudicó a la primera propietaria, nos solicitó una marginal de advertencia, ya que según su criterio el lote en mención sólo podrá ser destinado como acceso. Este despacho accede a su petición, y colocamos una marginal de advertencia sobre la finca, la misma se publica en la Gaceta Oficial el 18 de noviembre de 1992.

El día 2 de diciembre de 1992, se procede a levantar la marginal de advertencia, por petición de parte, que argumentaba que se confundía el predio dominante con el predio sirviente; previa presentación del plano N° 87-41833, plano que sirvió de base para levantar la escritura inicial, y en el cual se podía leer con mayor amplitud, que la restricción a que se refería la servidumbre era del tenor siguiente:

'Area destinada exclusivamente para el área de acceso Vehicular y área de estacionamiento del lote 4'.

En base al contenido de la restricción que constaba en el plano, se ordenó el levantamiento de la Nota Marginal, en cuanto que se especificaba que la misma era una servidumbre para el lote 4".

El primer término es necesario advertir que se trataba según lo expuesto, de una Finca que devino en varias parcelas o lotes por vía de sucesión y se instituyó la servidumbre de acceso en beneficio de todos los lotes surgidos de la finca madre. Es por ello que uno de los propietarios solicitó la marginal de advertencia sobre la existencia de ese gravamen, el cual debía constar en el Registro Público.

La disposición de los dueños de algunas fincas de traspasarlas a terceros y su fusión con otras fincas, no puede servir como mecanismo legal para eliminar la

servidumbre, especialmente si lo que se está incorporando a la otra finca es precisamente el área destinada a soportar el gravamen, la cual mantiene su calidad de predio sirviente y en consecuencia mientras la totalidad de los dueños de los lotes dominantes no hayan expresado su renuncia a ese derecho, no pueden ser los colindantes con el área gravada que en todo caso forman parte sus fincas de los lotes sirvientes, quienes hagan la declaración cancelando la restricción existente.

La modificación de los predios sirvientes por división o fusión no constituye un modo de extinción de la servidumbre, y sobre el particular es conveniente observar lo dispuesto en el Artículo 517 del Código Civil y en el 528 del mismo cuerpo legal, que establece las formas de extinción de la servidumbre.

Un plano levantado sobre cualquier topografía contenga o no una servidumbre registrada, no puede servir para eliminar, modificar o extinguir una servidumbre, puesto que el instrumento adecuado para ello es una escritura Pública en la que se haga constar el hecho que modifica la propiedad o la renuncia expresa del dueño del predio dominante a ese beneficio, pero en todo caso debe constar en una escritura pública o en una resolución judicial debidamente ejecutoriada. Los planos tan solo recogen indicaciones formales y pueden ser confeccionados omitiendo algunos detalles relevantes como la existencia de servidumbres, pero en modo alguno pueden constituirse en mecanismos idóneos para modificar, corregir, cancelar, traspasar la constancia registral sobre propiedades.

Es indudable de según su versión debe existir alguno de los predios dominantes cuyo propietario no ha renunciado a la servidumbre y en consecuencia su derecho le debe ser reconocido mientras esa propiedad no sea confundida, fusionada o adquirida de tal forma que pase a formar parte de los predios sirvientes.

Así dejamos contestada su consulta y esperamos que la orientación sirva para la solución que debe dar al problema surgido.

De usted atentamente,

LIC. DONATILO BALLESTEROS S.  
Procurador de la Administración.

/bbe.