

cualquier acto contrario a estos, pudiendo llegar a tener de reflejo el Registro de la Propiedad de forma directa o indirecta. Que el Convenio Regulator aceptado por las partes y aprobado por el Juez en el que se incluye la liquidación de la sociedad de gananciales, se integró plenamente en la ejecutoria en cuanto según testimonio de ella, expedido por el fedatario judicial, ese convenio obra en autos y en la sentencia que lo acepta expresamente incardinándose en ésta y constituyendo su propia y específica entraña. Que la ley de Enjuiciamiento, la ley hipotecaria y su Reglamento disponen la posibilidad de inscribir una ejecutoria, derivándose de ella un mandato judicial al Registrador para que proceda a la inscripción de lo acordado en el mismo, sirviendo dicho documento como un título de dominio o al derecho real o al asiento practicable pues ha sido expedido y hecho suyo por funcionario competente como es el Juez, no existiendo pues razón válida, para denegar como se hace la inscripción en toda su integridad. Que el Registrador ha traspasado los límites, que le impone el artículo 100 del Reglamento Hipotecario y la pretensión deducida, no es contraria en modo alguno a la doctrina contenida en la resolución de 10 de Noviembre de 1995. Que solicitaba que se anulase la inscripción del derecho de uso.

IV

El Registrador de la Propiedad informó lo siguiente: Que ratificaba en su totalidad la calificación recaída, a tenor de: 1) la citada Resolución de la Dirección General de Registros y del Notariado de 10 de Noviembre de 1995, 2) la pretendida representación de los hijos por su madre en el procedimiento, aparte de no ser exclusiva, sino conjunta con el padre, llevaría a la aplicación del artículo 166 del Código Civil, con la necesaria autorización judicial para proceder a la renuncia de derechos pertenecientes a los hijos; 3) los pactos relativos a la disposición son meramente convencionales, sin trascendencia real, y por tanto, no inscribibles en el Registro. Que en cuanto a la solicitud de que se anule la inscripción del derecho de uso, la reiterada jurisprudencia de la Dirección General, y, como más reciente, la Resolución de 17 de julio de 2000, señala que no es el recurso gubernativo la vía hábil para resolver dicha pretensión.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 6.2 y 1320 del Código Civil, 1.3 y 18 de la Ley Hipotecaria y 9 y 100 de su Reglamento, y las Resoluciones de esta Dirección General de 4 de diciembre de 1986, 10 de noviembre de 1995, 1 de septiembre de 1998 y 29 de julio de 1999.

1. Se presenta en el Registro un Convenio Regulator aprobado judicialmente, en un procedimiento de separación matrimonial. Entre otras estipulaciones no afectadas por el recurso, se adjudica al marido la propiedad de la vivienda familiar, atribuyendo a la esposa el uso de dicho inmueble «mientras los hijos convivan en el mismo y se encuentren en etapa de formación», y estableciéndose, además, respecto de dicho bien, que la esposa releva al marido con carácter irrevocable de las limitaciones que el artículo 1.320 del Código Civil impone con relación a la vivienda familiar, y que éste se compromete durante el período de uso a no vender el inmueble, pero sí podrá hipotecarlo u ofrecerlo en garantía, añadiéndose que «a fin de garantizar la efectividad del pacto, el derecho de uso no se inscribirá en el Registro de la Propiedad».

El Registrador inscribe el uso de la vivienda y deniega la inscripción de las cláusulas transcritas referentes a la misma vivienda por los siguientes defectos: «1.º la renuncia previa a la facultad que concede al cónyuge no titular el artículo 1320 del Código Civil parece contraria al artículo 6.2 del mismo Código; 2.º los pactos sobre indisponibilidad o disponibilidad de la finca que constituye la vivienda familiar, son de carácter personal y por tanto no inscribibles (art. 9 del Reglamento Hipotecario).

El interesado recurre tanto la inscripción del derecho de uso como la denegación de los pactos expresados.

2. Respecto a la inscripción del derecho de uso, como de forma reiteradísima se ha dicho por este Centro Directivo, el recurso gubernativo no es cauce adecuado para solicitar la nulidad de algo inscrito, pues la inscripción está bajo la salvaguarda de los Tribunales, conforme establece el artículo 1.3 de la Ley Hipotecaria.

3. En el fondo, el Convenio calificado trata de sustituir las garantías que la Ley concede a la vivienda familiar por otras distintas que, sobre dejar desprotegidos determinados intereses cuya protección se establece en normas legales imperativas, sustituyen dichas garantías por ciertos pactos que no encajan en el ordenamiento por tratarse uno de ellos de renuncia previa a un derecho concedido por la Ley para proteger a los hijos del matrimonio y los otros, de pactos obligacionales no inscribibles, y, sin necesidad de entrar en el ámbito de la calificación del Registrador,

es lo cierto que la aprobación judicial no convierte en inscribibles pactos que, por la forma en que se establecen, carecen de trascendencia real.

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 2003.—La Directora General, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad n.º 5 de Granada.

18904 RESOLUCIÓN de 13 de septiembre de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por la comunidad de herederos de los esposos don Gerardo Blanco Villar y doña Encarnación Paz Blanco, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad, número seis, de A Coruña, doña Hermes Rego Valcarce, a inscribir determinado auto recaído en expediente de dominio.

En el recurso gubernativo interpuesto por Doña Encarnación Blanco Paz, en nombre de la comunidad de herederos de los esposos Don Gerardo Blanco Villar y Doña Encarnación Paz Blanco, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad, número seis, de La Coruña, D. Hermes Rego Valcarce, a inscribir determinado auto recaído en expediente de dominio.

Hechos

I

Por auto dictado el día 22 de febrero de 2002, por el Juzgado de Primera Instancia número siete de La Coruña, como consecuencia del expediente de dominio, número 1/01-A, que devino firme, instado por Doña Encarnación Blanco Paz, en nombre de la comunidad de herederos de los esposos Don Gerardo Blanco Villar y Doña Encarnación Paz Blanco, se declara justificado el dominio sobre la finca registral 22.375, en los términos y circunstancias que constan pormenorizadamente en el Fundamento de Derecho I de esta resolución.

II

Presentado testimonio del anterior auto en el Registro de la Propiedad, número seis de La Coruña fue calificado con la siguiente nota: «CALIFICADO el documento precedente, que causó el asiento de presentación 599 del Diario 3; el Registrador que suscribe, ha denegado la inscripción, en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho: 1. Siendo el objeto del expediente de dominio la ampliación de la finca registral número 22.375, la cual, según el Registro, se describe en la siguiente forma «Número uno.- El conjunto formado por el sótano, planta baja y piso primero de la casa número cinco de la Carretera del Pasaje, parroquia de Elviña, cuyo fundo a solar ocupa 96 metros cuadrados aproximadamente. Linda.....- Le corresponde una cuota de participación en los elementos comunes en relación al total valor del inmueble de setenta y cinco centésimas»; no cabe la descripción de dicha ampliación por: a. No cumplirse los requisitos del artículo 274-1.º del Reglamento Hipotecario (descripción de la nueva finca resultante), ni los exigidos por el artículo 52 del RD 1093/1997 de 4 de Julio para la inscripción de las obras nuevas realizadas; b. e implicar una modificación del total inmueble en su conjunto, en el que se integra la finca registral número 22.375, que requiere la intervención y consentimiento de todos los condueños -artículo 392 y 397 del Código Civil-, así como la modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal que requiere el correspondiente acuerdo de la Junta de Propietarios, todo ello con arreglo a los artículos 5 y 17.1 de la Ley de Propiedad Horizontal -defectos insubsanables-. 2. No obstante, según se desprende en el hecho 6.º del escrito suscrito con fecha 22-12-2000 por el Procurador Don José Martín Guimaraens Martínez, en representación de Encarnación Blanco Paz; se hace constar que el objeto del expediente de dominio es la inmatriculación del terreno contiguo al que ya consta inscrito en el Registro, no cumpliéndose en tal caso, el requisito establecido en el artículo 274-1.º del Reglamento Hipotecario; quedando, en todo caso, para actos posteriores las operaciones de obra nueva, agrupación y modificación de

propiedad horizontal pertinentes. Contra la presente cabe recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el plazo de un mes desde la fecha de la notificación, en los términos prevenidos por los artículos 324 a 328 de la Ley Hipotecaria y que se presentará en este Registro, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 327 de dicha Ley. A Coruña a 30 de Agosto de 2002. El Registrador, Fd.º: Hermes Rego Valcarce.»

III

Doña Encarnación Blanco Paz en nombre de la comunidad de herederos de los esposos Don Gerardo Blanco Villar Y Doña Encarnación Paz Blanco interpuso, contra la nota de calificación, recurso gubernativo y alegó: Que se instó el expediente de dominio para inmatricular una finca y no para la ampliación de la finca registral 22.375 como se deduce del escrito presentado al Juzgado y del auto. Que no se ha otorgado al interesado la posibilidad legal de subsanación vulnerándose los artículos 18, 19, 65 y 66 de la Ley Hipotecaria así como el 110 de su Reglamento y el artículo 71 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, en su actual redacción conforme a la ley 4/1999. Que por escrito de fecha 18 de septiembre de 2002 se intentaron subsanar los defectos señalados por el Registrador, que fue rechazado. Que por lo que respecta al defecto de no constar «la descripción del inmueble de que se trate, con expresión de los derechos reales constituidos sobre los mismos» según resulta del artículo 274.-1º del Reglamento Hipotecario, tal requisito queda cumplido en el escrito inicial del expediente. Que Doña Encarnación Blanco Paz actuó en nombre y representación de la comunidad de todos los herederos, legitimación activa que fue plenamente admitida por el Juzgador, previo informe del Ministerio Fiscal. Que en cuanto al título fue aportado el auto estimatorio total de las pretensiones de la parte actora, cumpliéndose así todo lo establecido en el artículo 98 del Reglamento Hipotecario. Que de la calificación efectuada no resultan defectos que afecten ni a la forma del título, ni al contenido, ni de falta de congruencia habiéndose seguido todos los trámites esenciales del procedimiento, ni se derivan defectos del propio Registro al no estar inmatriculada la finca (artículos 98, 99 y 100 del Reglamento Hipotecario). Que lo que se pretende con toda la actuación, judicial y registral, es la de que el Registro cumpla la finalidad de reflejar con exactitud la realidad extrarregistral y en este caso la superficie no registrada y el edificio construido sobre la misma existentes desde 1971, que pertenece a los cónyuges fallecidos Don Gerardo Blanco Villar y Doña Encarnación Paz Blanco, siendo la finalidad del expediente la inmatriculación a nombre de los mismos, tal como se señala en el auto recaído.

IV

El Registrador en su informe argumentó lo siguiente: Que el auto dice que tiene como fin «habilitar el título de dominio, del que se carece del inmueble que a continuación se describe» y se cita la finca 22.375, es decir se parte de una finca inscrita y dice que se refiere a una ampliación de la misma no de otra, sin que se describa la finca resultante de dicha ampliación ni tampoco la consiguiente modificación de la descripción del edificio. Asimismo no se cumplen los requisitos establecidos por el Real Decreto 1093/1997 para las declaraciones de obra nueva. Que el apartado b de la nota es una aplicación de los principios de legitimación, tracto sucesivo, protección jurisdiccional de los derechos y de las normas de la Propiedad Horizontal. La finca 22375 forma parte de una propiedad horizontal y en el expediente no consta la intervención de los otros conductores del edificio efectuándose una modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal sin contar con el acuerdo a que se refieren los artículos 5 y 17.1 de la Ley de Propiedad Horizontal. Que el trámite a que alude la recurrente no existe en el procedimiento registral el cual tiene su legislación específica. Que sólo puede tenerse en cuenta para resolver este recurso el testimonio del auto expedido el 22 de febrero de 2002, pues el resto de documentos fueron aportados con la interposición del recurso.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 5 y 12 de la Ley de Propiedad Horizontal, 201 y 326 de la Ley Hipotecaria y 272 y siguientes de su Reglamento, 22 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones y las Resoluciones de esta Dirección General de 9 de octubre de 2000, 2 de marzo de 2001, 10 de mayo y 13 de junio de 2002 y 13 de febrero de 2003.

1. Se presenta en el Registro testimonio de un Auto firme dictado el Expediente de dominio, para «habilitar el título de dominio, de que

se carece del inmueble que a continuación se describe: Conjunto inmueble de naturaleza urbana, sito en la zona denominada Suevos, lugar de Palavea, parroquia de Elviña, puente de pasaje en la actualidad con el n.º 87 de la Coruña, tiene como lindes: por su frente, carretera del Puente de Pasaje, por la derecha, entrando, finca que fue de S.A. Cross, separada con camino público, espalda el mismo camino público que separa también el labradío que fuera de la S.A. Cross. Inscrita a nombre de D. Gerardo Blanco Villar y D.ª Encarnación Paz Blanco, en el Registro de la Propiedad núm 2 de La Coruña, que lleva el n.º 285 del año 1999, de 20 de mayo, folios 15 vuelto a 21, finca registral n.º 22.375.» El Auto termina «estimándose justificada la adquisición de la finca consistente en la ampliación verificada en superficie de suelo de 192 metros cuadrados, construida en dos plantas, un semisótano de 189,5 metro cuadrados, habilitándose el título de dominio del que carecen». Es de hacer notar que el expediente lo insta doña Encarnación Blanco Paz en nombre y beneficio de la Comunidad hereditaria de D. Gerardo Blanco Villar y D.ª Encarnación Paz Blanco, y que no se expresa si el expediente es de inmatriculación de una porción de finca, reanudación del tracto sucesivo o inscripción de exceso de cabida de la finca inscrita, y que la justificación, según el Auto resulta «de la prueba documental aportada, de la testifical practicada, así como de la falta de reclamación de otras personas distintas a los solicitantes, que fueron citados mediante edictos». En escrito que se acompaña al testimonio se hace constar que el objeto de inscripción es el terreno contiguo al que ya consta inscrito en el Registro. De dicho Registro resulta que la finca registral cuya «cabida se pretende ampliar» es un elemento privativo de un edificio en régimen de Propiedad Horizontal.

2. El Registrador deniega la inscripción de la ampliación por los siguientes motivos: a) no cumplirse los requisitos del artículo 274 1.º del Reglamento Hipotecario (descripción de la nueva finca resultante) ni los exigidos para la inscripción de las obras nuevas realizadas; b) implicar una modificación del total inmueble en su conjunto que requiere el consentimiento de todos los conductores; y c) si, según se desprende del escrito que acompaña al Auto, el objeto del expediente es la inmatriculación, no se cumple el requisito establecido en el artículo 274 1.º del Reglamento Hipotecario.

3. Realmente es tan confusa la redacción del Auto, como consecuencia de la confusión del escrito inicial, que tal hecho debería por sí solo traer como consecuencia la imposibilidad de su inscripción. Hay que tener en cuenta que muy distinto es el procedimiento -sobre todo en un tema tan importante a efectos registrales como las citaciones que deben hacerse en el mismo- según se pretenda una inmatriculación, la inscripción de un exceso de cabida o la reanudación del tracto sucesivo. Pero, dados los términos en que se pronuncia el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, no puede entrarse en otros defectos que los aducidos por el Registrador.

4. En cuanto al primer defecto, debe mantenerse. Es evidente que, como ha dicho este Centro Directivo (cfr. Resolución de 9 de octubre de 2000), las exigencias que la legislación urbanística impone para el acceso al Registro de una nueva construcción deben aplicarse también cuando se pretende directamente la inmatriculación de una finca edificada, e igualmente, cuando tal edificación se pretende so pretexto de la inscripción de un exceso de cabida - que en este caso debería rechazarse pues no se trata de la misma finca que, desde su origen, haya sido inscrita con una medida inexacta, sino de una superficie adicional que se pretende inscribir- o una reanudación de tracto sucesivo.

5. El segundo de los defectos ha de ser, igualmente, confirmado. Como también ha dicho esta Dirección General (cfr. Resolución de 13 de junio de 2002), conforme al artículo 12 de la Ley de Propiedad Horizontal, reformado por la Ley 8/1999, de 6 de abril, la construcción de nuevas plantas y cualquier alteración de estructura o fábrica del edificio en propiedad horizontal que afecte al título constitutivo requiere acuerdo del resto de los propietarios que fije la naturaleza de la modificación, las alteraciones que se originen en la descripción de la finca y la variación de las cuotas.

6. El último de los defectos debe confirmarse igualmente. Si se trata de una inmatriculación, el escrito inicial debe expresar la naturaleza del expediente que se trata de iniciar, al efecto de que el juez siga los trámites que corresponden, y para ello debe el promotor de tal expediente expresar los requisitos que el artículo 274 del Reglamento Hipotecario establece.

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, 13 de septiembre de 2003.—La Directora General, Ana López-Monís Gallego.

Sra. Registradora de la Propiedad n.º 6 de A Coruña.