

## III. Otras disposiciones

### MINISTERIO DE JUSTICIA

III

**15877** *RESOLUCIÓN de 21 de junio de 2004, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales, don Carlos Aznar Gómez, en nombre de doña Marta Pilar Márquez Grifol frente a la negativa del Registrador de la Propiedad n.º 11 de Valencia a inscribir un derecho de uso.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales, don Carlos Aznar Gómez, en nombre de doña Marta Pilar Márquez Grifol frente a la negativa del Registrador de la Propiedad n.º 11 de Valencia a inscribir un derecho de uso.

#### Hechos

I

En día 24 de junio de 2003 se presentaron en el Registro de la Propiedad n.º 11 de Valencia una serie de documentos consistentes en sentencia de separación, convenio regulador y declaración-liquidación del impuesto sobre transmisiones y actos jurídicos documentados con el fin de promover la inscripción de derecho de uso de la vivienda familiar sita en la calle Pintor Manuel Sigüenza n.º 8-8.º a favor de doña Marta Pilar Márquez Grifol, de conformidad con lo expresado en sentencia de 18 de febrero de 2003 dictada por el Juzgado de Primera Instancia n.º 24 de Valencia en procedimiento de separación n.º 959/2002, en la que se aportaba la propuesta de convenio regulador en el que se atribuía el uso de la citada vivienda a la señora Márquez.

II

El Registrador de la Propiedad número 11 de Valencia, previo examen y calificación del documento que se dirá, ha resuelto no practicar la inscripción solicitada, conforme a los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho: «Hechos: Documento presentado: Liquidación de gananciales. Funcionario autorizante: Juzgado de Primera Instancia número 24 de Valencia. Asiento de presentación 65. Finca (Datos registrales): Tomo 1.543, libro 110, folio 19, finca 6.920. Interesados : Don Vicente González Luján y doña Marta-Pilar Márquez Grifol. Fundamentos de Derecho: No admitida la inscripción del precedente documento por observarse los siguientes defectos: 1) Falta describir la vivienda sobre la que recae el derecho de uso a que se refiere el acuerdo n.º 2 del convenio regulador, teniendo presente que dicha descripción debe ajustarse a las circunstancias recogidas en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento. Es subsanable. 2) Habida cuenta que sobre dicha vivienda corresponde el usufructo a un tercero que no consta que haya intervenido en el procedimiento, debe denegarse la inscripción del derecho de uso, conforme al artículo 20 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de noviembre y 17 de diciembre de 2002. Insubsanable. Debe igualmente expresarse que el derecho de uso también se atribuye a los hijos del matrimonio, con sus circunstancias. Contra la presente nota de calificación cabe interponer recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el plazo de un mes desde la fecha de la notificación de aquella, conforme a los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Valencia, 27 de junio de 2003. El Registrador. Firma ilegible».

El Procurador de los Tribunales de Valencia, don Carlos Aznar Gómez, en nombre y representación de doña Marta Pilar Márquez Grifol, interpuso recurso gubernativo contra la nota de calificación en el que, tras una relación de los hechos que ya han sido reflejados y la enumeración de los documentos aportados, solicita en primer término, que en relación con la calificación del defecto subsanable, que sea el Registrador el que de traslado del recurso a los titulares de derechos inscritos y para el caso de que por el titular del usufructo se diera su consentimiento a la inscripción del derecho de uso, que la calificación sea rectificada por el Registrador. Respecto al derecho de uso, tras una serie de exposiciones respecto su naturaleza, con la afirmación de que es un derecho real de ocupación o posesión exclusiva que no impide el poder de disposición ni la posibilidad de ejercitar la acción de división, se reafirma en que dicho derecho de uso le ha sido atribuido a la señora Márquez por sentencia judicial firme, inscribible conforme lo establecido en los artículos 1,2-2 y 3 de la Ley Hipotecaria; de tal forma que corresponde la inscripción del derecho de uso al Registro de la Propiedad n.º 11 de Valencia (artículo 1. Ley Hipotecaria), el título inscribible es un derecho de uso (artículo 2.2. Ley Hipotecaria) y tal título está consignado en documento auténtico expedido por Autoridad judicial. También se afirma que la inscripción del derecho de uso no produce indefensión alguna al titular del derecho de usufructo, ya que la inscripción de ambos derechos son compatibles, y es preciso salvaguardar los derechos de la parte recurrente inscribiendo su derecho con el fin de evitar posibles perturbaciones de terceros al amparo del artículo 34 de la Ley Hipotecaria.

IV

El Registrador de la Propiedad n.º 11 de Valencia, don Fernando Ortega Gironés, en su informe de defensa de la nota, mantiene su calificación y se reitera en su argumentación aunque, extrañamente considera que en el recurso planteado solo se discute la denegación del derecho de uso. Subraya que en su criterio el recurrente se contradice cuando reconoce la posibilidad de la inscripción instada siempre y cuando el titular del derecho de usufructo presente su consentimiento a la titularidad del derecho de uso, que no al no figurar en el procedimiento judicial imposibilita la inscripción por el principio del tracto sucesivo. Declara que olvida la parte recurrente que no todo documento inscribible, judicial o no, se inscribe en el Registro, si de este último resultan obstáculos que impiden la inscripción, como es el caso, en el que un titular registral de un derecho no ha tenido intervención en el procedimiento correspondiente. Concluye el Registrador en su informe que en su calificación no discute la naturaleza jurídica del derecho de uso ni la compatibilidad entre el derecho de usufructo y del de uso, sino el incumplimiento del principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, y que, por tanto la sentencia afectará a las partes que hayan intervenido en el procedimiento, pero si se pretende que el documento acceda al Registro, se debe dar la intervención necesaria al Titular registral del derecho de usufructo para que dicho derecho no resulte vulnerado y que si bien es cierto que los Registradores, como funcionarios públicos, tienen la obligación de respetar y colaborar en la aplicación de las resoluciones judiciales firmes, no lo es menos que el principio constitucional de tutela judicial efectiva impide extender las consecuencias de un proceso a quienes no han tenido parte en él.

## Fundamentos de Derecho

## Hechos

Vistos los artículos 90 y 96 del Código Civil, 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento y las Resoluciones de esta Dirección General de 28 de noviembre y 17 de diciembre de 2002, 30 de julio y 11 de septiembre de 2003 y 20 de febrero de 2004.

1. Se presenta en el Registro un Convenio Regulador, aprobado judicialmente, en un proceso de separación matrimonial. En dicho Convenio se adjudica a la esposa el uso de la vivienda familiar. El Registrador rechaza la inscripción por los siguientes defectos: a) No se describe la vivienda con los requisitos establecidos en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento; b) Dado que el usufructo de la vivienda aparece inscrito a favor de un tercero (el padre del marido), debe denegarse la inscripción del derecho de uso, conforme al artículo 20 de la Ley Hipotecaria, añadiéndose que «debe expresarse que el derecho de uso también se atribuye a los hijos del matrimonio, con sus circunstancias». La interesada recurre.

2. Dice el Registrador que sólo se recurre el segundo de los defectos, pero ello no es así, pues, aunque sólo se argumenta sobre dicho tema, es lo cierto que formalmente se recurre contra la totalidad de la nota de calificación, por lo que es necesario entrar en todos los extremos de la misma.

3. En cuanto al primero de los defectos, debe ser rechazado. La descripción con los requisitos legales tiene por objeto la perfecta identificación de la finca. Pero si, en el presente caso, el Registrador no tiene duda alguna sobre la misma (es más, entiende que en su inscripción existe un derecho incompatible con el que ahora se pretende inscribir, lo cual presupone su identificación indubitada), es evidente la improcedencia del defecto achacado.

4. En cuanto al segundo de los defectos, ha de ser confirmado. No puede inscribirse el uso de la vivienda familiar cuando el usufructo de dicho bien pertenece a personas distintas de las que suscriben el Convenio Regulador. Cuestión distinta sería la de si podría inscribirse tal derecho como sucesivo al usufructo actual, pero este tema no se plantea, dados los términos del Convenio expresado.

5. Finalmente, debe abordarse el último de los temas a que alude la nota de calificación. Estima el Registrador que deben expresarse los nombres de los hijos del matrimonio y sus circunstancias personales, lo cual no es sino una derivación de que considera a los hijos como titulares del derecho al uso de la vivienda familiar. Respecto de ello cabe decir que la inscripción del uso de la vivienda tiene por objeto evitar la disposición del bien por su titular, defraudando el derecho del cónyuge y los hijos a habitar tal vivienda, y que la defensa de tal derecho se otorga sólo a tal cónyuge, por lo que no es necesario reseñar las circunstancias personales de los hijos.

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso interpuesto, en la forma que resulta de los anteriores fundamentos.

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, 21 de junio de 2004.—La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Valencia, 11.

15878

*RESOLUCIÓN de 21 de julio de 2004, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Juan-Luis Cañero Arrese, en representación de Campocierto, S.L., contra la calificación del Registrador de la Propiedad de Alcalá de Guadaíra, don Juan Navarro Rodríguez, respecto de una escritura de constitución de hipoteca.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Juan-Luis Cañero Arrese, en representación de Campocierto, S.L., contra la calificación del Registrador de la Propiedad de Alcalá de Guadaíra, don Juan Navarro Rodríguez, respecto de una escritura de constitución de hipoteca.

I

Por medio de escritura autorizada el 25 de septiembre de 1998 por el Notario de Madrid don Ignacio Maldonado Ramos, la sociedad Transpocovi, S.L. vendió a la sociedad Campocierto, S.L. una nave industrial, parcialmente alquilada a dos sociedades mercantiles.

En el apartado «Título» se expresa lo siguiente: «No nacerá obligación de ningún tipo para la compradora mientras quede obligación o acreditación pendiente para la vendedora. Las partes acuerdan renunciar a la inscripción registral de todo contenido que el registro entienda de carácter obligacional no inscribible, apoderando en este acto la vendedora a la compradora para cualquier subsanación que fuese necesaria».

En el apartado «Cargas» se expresa la existencia de tres hipotecas y se añade que «... La compradora podrá subrogarse, cancelar las cargas o realizar pagos por cuenta de la vendedora, descontando del precio de compra dicho importe; así como el necesario para hacer frente a obligaciones de la vendedora derivadas de esta compraventa, del inmueble o de cualquier derecho o contrato sobre el mismo; o para cubrir cualquier derecho de cobro de la compradora aun no vencido o exigible; a no ser que fehacientemente se acredite por la vendedora la no existencia, la cancelación de dichas obligaciones o que avale la totalidad de las mismas. Cualquier pago a la vendedora se entenderá a cuenta del precio a no ser que se acredite fehacientemente otro concepto...».

En el apartado relativo a la situación arrendaticia, se expresa que la compradora queda subrogada en los referidos contratos de arrendamiento «... asumiendo como única obligación la de mantener a los inquilinos en la pacífica posesión mientras dure la vigencia de los contratos. Cualquier otra obligación pactada para el arrendador será por cuenta del vendedor. Siendo interés del comprador que el inmueble objeto de esta escritura se alquile en su totalidad mediante uno o varios contratos, por un período de quince años, con rentas mensuales totales mínimas de diecisiete millones de pesetas [hoy ciento dos mil ciento setenta y dos euros y seis céntimos] y avaladas por entidad financiera o de seguros durante todo el plazo para que a la compradora le quede cubierta, excedida y proporcional con las cuotas del arrendamiento la amortización mensual del precio; las partes intervinientes procederán al establecimiento de dichos alquileres de manera que en función del alcance de los compromisos contenidos en las garantías de los mismos se proceda al pago del precio. La parte vendedora aportará a la compradora los contratos originales existentes y toda la documentación referida a los mismos, así como los proyectos de construcción de las naves, planos y cualquier documentación referida a la existencia del mismo inmueble».

En la parte dispositiva, estipulación primera, la vendedora dice vender y transmitir y la compradora comprar y adquirir la finca. En la estipulación segunda, se fija el precio de la compraventa en ochocientos veinticinco millones de pesetas (hoy, cuatro millones novecientos cincuenta y ocho mil trescientos cuarenta y nueve euros y ochenta y seis céntimos), pactándose que «la entrega del precio indicado queda sometido a condición suspensiva hasta que cualquiera de las partes intervinientes consiga arrendar la totalidad de la finca objeto de este contrato por unos alquileres cuyos importes mensuales totales no sean inferiores a diecisiete millones de pesetas [hoy ciento dos mil ciento setenta y dos euros y seis céntimos] y vengán avalados por entidad financiera o de seguros por un período no inferior a quince años, momento a partir del cual se procederá al pago y cumplimiento de la condición suspensiva en las formas pactadas. El cumplimiento de esta condición se acreditará por parte de la compradora con la manifestación fehaciente de que el precio se encuentra a disposición de la vendedora; y por parte de la vendedora con la manifestación fehaciente de haber recibido la totalidad del precio a su entera satisfacción, así como que se hayan aportado los alquileres pactados». En la tercera estipulación se acuerda que «Mientras no se haya iniciado el pago y una vez hayan quedado aportados los alquileres requeridos, la vendedora podrá requerir de pago a la compradora y si ésta no lo formalizase en un plazo de noventa días, quedará esta escritura resuelta, obligándose la compradora a restituir a la vendedora el coste de esta escritura». Y en la estipulación cuarta, convienen que «los gastos que se originen serán por parte de la vendedora».

Esta compraventa causó la inscripción 10.<sup>a</sup> con nota de despacho en que se expresa que, previo examen y calificación del precedente documento, y en unión de las escrituras de ratificación y subsanación, otorgadas los días 13 de noviembre de 1998 y 4 de enero de 1999, respectivamente, ante el Notario don Ignacio Maldonado Ramos, ha quedado inscrito: «1.º La adquisición del dominio por Campocierto, S.L., por título de compra; 2.º La condición suspensiva a que queda sometida la entrega del precio de la