

se encuentra el presente, en que es posible tener en cuenta en la calificación documentos presentados y no despachados.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota del Registrador.

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

Sr. Registrador de la Propiedad n.º 1 de Motril.

**18903** *RESOLUCIÓN de 11 de septiembre de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Fidel Segovia García, contra la negativa del Registrador de la Propiedad, número cinco, de Granada, don Francisco García de Viedma Ruiz de Almodóvar, a practicar la inscripción de un convenio regulador.*

En el recurso gubernativo interpuesto por Doña Pilar Gómez Romero, en nombre y representación de Don Fidel Segovia García, contra la negativa del Registrador de la Propiedad, número cinco, de Granada, D. Francisco García de Viedma Ruiz de Almodóvar, a practicar la inscripción de un convenio regulador.

## Hechos

### I

Por sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 10 de Granada, el día 23 de diciembre de 2002, se concede la separación legal del matrimonio formado por Don Fidel S. G. y Doña Rosa Carmen G. O. y, asimismo, se aprueba la propuesta del Convenio Regulador de la separación en el cual, entre otras estipulaciones figuran las señaladas en el párrafo primero del Fundamento de Derecho 1 de esta resolución.

### II

Presentado testimonio de la anterior sentencia junto con el Convenio Regulador de la separación, aprobado judicialmente, en el Registro de la Propiedad, número cinco, de Granada fue calificado con la siguiente nota: «Hechos en el procedimiento de referencia se concede la separación legal del matrimonio. Se acompaña convenio regulador, por el que se adjudican a Don Fidel S. G., solicitante de la inscripción, entre otros, dos bienes inmuebles radicante en este Distrito: 1.º vivienda unifamiliar en calle Lepanto, 34, de Maracena, finca 7546, folio 144, Libro 95, y 2.º mitad indivisa de casa en calle Lepanto, 21, de Maracena, finca 2188, folio 130, Libro 99. El uso y disfrute del hasta ahora domicilio conyugal, que es la vivienda sita en calle Lepanto, 34, según el Pacto Primero del convenio, se otorga a Doña Rosa Carmen G. y a sus dos hijos, en tanto estos convivan en el mismo y se encuentren en etapa de formación. Como se ha dicho el dominio de dicha finca se atribuye a Don Fidel S. En el Pacto Séptimo, Otras Disposiciones, la Sra. G. «relevo al Sr. S. con carácter irrevocable de las limitaciones que el art. 1320 del C. Civil impone en relación con la vivienda que constituye el domicilio conyugal». El Sr. S. «se compromete durante el período de uso y disfrute atribuido en este documento a la esposa e hijos, a no vender el inmueble, pero sí podrá hipotecarlo, ofrecerlo en garantía...» «A fin de facilitar la efectividad del pacto, el derecho de uso no se inscribirá en el Registro de la Propiedad». El documento ha sido objeto de despacho en cuanto a las dos fincas dichas, no siéndolo en cuanto al contenido de lo relacionado en el párrafo anterior, por los motivos que se exponen a continuación. Fundamentos de Derecho. La relevación o renuncia previa al ejercicio de la facultad que se otorga al cónyuge no propietario de la necesidad de su intervención en la enajenación de la vivienda familiar por el art. 1320 del Código Civil, parece contraria al principio de irrenunciabilidad en perjuicio de tercero que formula el art. 6,2 del propio Código, dado que el derecho de uso se confiere conjuntamente a dicha señora y a sus hijos, menores de edad. Los pactos que se recogen en orden al compromiso de no vender, a la posibilidad de hipotecar, ofrecer en garantía, avalar, etc., como puramente personales,

no pueden tener acceso al Registro, conforme al art. 9 del Reglamento Hipotecario. Y en cuanto al pacto por el que se acuerda que el derecho de uso no se inscribirá en el Registro de la Propiedad, el mismo no puede ser tenido en cuenta, a tenor de la doctrina sentada por la Dirección General de los Registros en su Resolución de 04/12/86, entre otras, de que la organización y funcionamiento del Registro de la Propiedad como institución de trascendencia erga omnes, encaminada a la protección del tráfico jurídico inmobiliario, es materia sustraída a la autonomía privada y regida por normas de ius cogens, no susceptibles de derogación por voluntad de los particulares (art. 6,2 del Código Civil), las cuales, salvo en los específicos supuesto en los que el legislador les reconozca alguna posibilidad de actuación (cfr., por ejemplo, arts. 422 y 433 del Reglamento Hipotecario), no pueden modalizar o predeterminar la conducta futura del Registrador, quien, bajo su responsabilidad (art. 18 de la Ley Hipotecaria), habrá de calificar con arreglo al sistema legalmente preestablecido todo título que pretenda su acceso al Registro. Cualquier estipulación de los otorgantes sobre esta materia no debe ser inscrita, y si aún así lo fuere, no por ello adquirir virtualidad para alterar las normas sobre funcionamiento del Registro. Pudiera pensarse a la vista de esta calificación que este Registrador traspasa los límites que a la misma impone el art. 100 del Reglamento Hipotecario, en cuanto se trata de documentos judiciales; no obstante, y de conformidad con la doctrina recogida en la Resolución de la Dirección general de los Registros y del Notariado de 10/11/95, se estima que «la aprobación judicial no se predica de todos los acuerdos a que se refiere el art. 90 del Código Civil, sino exclusivamente de los acuerdos relativos a los hijos», que, por supuesto ni han sido ni podrían ser objeto de calificación registral. Por ello, se adopta el siguiente acuerdo. Se deniega la inscripción del contenido del Pacto Séptimo relacionado, por los siguientes defectos, que se estiman insubsanables: 1.º la renuncia previa a la facultad que concede al cónyuge no titular el art. 1.320 del Código Civil parece contraria al art. 6,2 del mismo Código; 2.º los pactos sobre indisponibilidad y disponibilidad de la finca que constituye la vivienda familiar, son de carácter personal y por tanto no inscribibles, art. 9 Reglamento Hipotecaria; 3.º el pacto sobre no inscripción en el Registro no ha sido tenido en cuenta, de conformidad a la doctrina de la Dirección General citada. Se notifica esta calificación al Sr. Magistrado Juez titular del Juzgado de Primera Instancia Número Diez de Granada y al presentante. Contra este acuerdo la calificación podrá interponerse recurso en el plazo de un mes a contar del día siguiente a la recepción de su notificación ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, mediante escrito que deberá presentarse en esta Oficina, sin perjuicio de que el interesado pueda optar por su presentación en los Registros y Oficina previstos en el art. 38,4 de la ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, o en cualquier otro Registro de la Propiedad, si bien se advierte expresamente que, a efectos de prórroga del asiento de presentación sólo se entenderá como fecha de interposición aquélla en la que tenga entrada en este Registro el escrito correspondiente remitido por la Oficina o Registro receptor, todo ello según los trámites y procedimientos establecidos en los arts. 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Igualmente, de conformidad al art. 19 bis de la Ley Hipotecaria, redactado por Ley 24/01, de 27 de diciembre, se podrá solicitar calificación alternativa del Registrador a quien corresponde según el Cuadro de Sustituciones, todo ello, conforme a la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 4 de julio de 2002. Granada, 31 de enero 2003. El Registrador. Firma ilegible».

### III

Doña Pilar Gómez Romero, en nombre y representación de Don Fidel Segovia García interpuso recurso gubernativo contra la anterior nota y alegó: Que el primer motivo que el Registrador aduce no es sostenible pues en el proceso de separación judicial la madre ostenta la representación legal de los hijos menores y de los mayores de edad, en virtud de lo dispuesto en el artículo 93.2 del Código Civil y en la doctrina y jurisprudencia que lo interpreta y, además, intervine como parte en el proceso el Ministerio Fiscal, en nombre de los hijos menores, el cual ha dado el visto bueno y ha aprobado esta disposición, motivo por el cual el Juez de Familia la consolida de nuevo e incluye en su Sentencia definitiva. Que Doña Rosa Carmen G.O. no efectúa ninguna renuncia sino que presta su consentimiento a una serie de actos puntuales, consentimiento liberador, previsto en el artículo 1.320 del Código Civil. Que los pactos contenidos en el convenio no son obligaciones o compromisos personales, sino patrimoniales y de gran relevancia en el tráfico económico, por lo que sí son inscribibles. Que los mismos pueden exigirse en caso de incumplimiento y ejecutarse judicialmente como parte de la sentencia, de manera que haría anulable

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 a la inscripción del derecho de uso como a 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