

inscripción del documento por el/los siguiente/s defecto/s que tiene/n el carácter de insubsanable: Hechos: 1) De la finca sobre la que se pretende inscribir relativa al domicilio familiar, sólo consta la calle de su situación, número, sitio y término municipal, si indicarse otras circunstancias, por lo que la misma no queda perfectamente identificada en relación al contenido del Registro. Es defecto subsanable. No obstante, y consultado el archivo de este Registro, parece ser que la finca que constituye el domicilio conyugal cuyo uso y disfrute se atribuye a la esposa y a los hijos menores de edad, es la finca registral 7.230 de Adeje. Casa de una sola planta, de construcción antigua, cubierta de teja, en el sitio denominado «Morro Afonso», del término de Adeje», y a la que le es anexo un solar. Mide la casa noventa metros cuadrados y el solar, treinta metros cuadrados. Linda todo: Frente, carretera del Morro: fondo y derecha entrando, María González Esquivel e Izquierda, Calle sin nombre». 2) Según los libros del Registro, dicha finca registral 7.230 de Adeje, aparece inscrita a favor de Doña María del Sacramento Morales Fraga, en cuanto a una mitad indivisa», por título de liquidación de gananciales y el «usufructo vitalicio» de la mitad indivisa restante, por título de legado, y a favor de don Eladio José Vargas Morales y D. Manuel Leoncio Vargas Morales, por mitad, en común y proindiviso, la nuda propiedad de la citada mitad indivisa restantes, a título de herencia, todo ello con carácter privativo. Se deniega la inscripción en cuanto al «uso y disfrute» de dicha finca, por figurar inscrito el «usufructo vitalicio» de «una mitad indivisa» a nombre Doña María del Sacramento Morales Fraga, persona distinta del demandado. Es defecto insubsanable. Fundamentos de derecho. I Conforme al Artículo 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento.—II Conforme al Artículo 20 Ley Hipotecaria, en su párrafo primero establece: «Para inscribir o anotar títulos por los que se declare, transmitan, graven, modifiquen o extinga el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos». En el mismo sentido R. D. G. R. N. 26 de marzo de 1992 y 20 de octubre de 1994. III. El artículo 24.1 de la Constitución Española, para evitar la indefensión, exige que el que figure como titular registral sea parte en el procedimiento, enlazando así con el principio de tracto sucesivo y de salvaguardar —sic— judicial de los asientos, tal como ha señalado reiteradamente la Dirección General de los Registros y del Notariado. El presente acto no es definitivo en vía administrativa. La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323.1.º de la Ley Hipotecaria. Contra la presente nota de calificación cabe recurso gubernativo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes a contar desde la notificación mediante escrito dirigido a este Registro o a cualquiera de las oficinas a que se refiere el párrafo tercero del artículo 327 de la Ley Hipotecaria, sin perjuicio de que el interesado pueda solicitar la calificación del Registrador sustituto con arreglo al cuadro de sustituciones del que puede informarse en este Registro, en el plazo de los quince días siguientes a la notificación, conforme a las reglas del artículo 19.bis de la Ley Hipotecaria y Real Decreto 1039/2033 de 1 de agosto. En Adeje a 21 de enero de 2004. El Registrador de la Propiedad. Fdo. José Ignacio Infante Miguel-Motta.

III

Doña Silvana Bozetto interpuso recurso gubernativo frente a la calificación que consta en el apartado anterior, con apoyo en los siguientes argumentos: I— Que los titulares registrales de la finca son los padres de don Eladio V. M., que habían cedido gratuitamente desde hace muchos años el uso del inmueble al matrimonio formado por este y la recurrente, y a sus hijos, como se acreditó fehacientemente en el procedimiento; II— Que el derecho de propiedad del 50% y el usufructo vitalicio del otro 50% que resulta del Registro a favor de la madre de don Eladio V. M., no impiden la inscripción solicitada dada la escasa utilización del inmueble que hace esta señora, y la posibilidad de uso compartido de la vivienda, así como la avanzada edad de la usufructuaria, que hace que su derecho de usufructo deba ser ponderado conforme a ello.

IV

El 2 de marzo de 2004 el Registrador emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española, 17. 2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, 1, 18, 20 y 38 de la Ley Hipotecaria, 100 y 117 de su Reglamento y las Resoluciones de esta Dirección General de 19 de enero y 17 de febrero de 1993, 12 de febrero y 26 de marzo de 1998 y 25 de junio de 1998.

1. Se presenta en el Registro testimonio de una Sentencia de divorcio en la que se atribuye a la esposa el uso del domicilio familiar en una deter-

minada vivienda. Resultando que la finca se halla inscrita en pleno dominio de una mitad indivisa y en usufructo de la otra mitad a nombre de persona distinta, e igualmente aparece inscrita en nuda propiedad de una cuarta parte indivisa a favor de otra persona distinta, apareciendo inscrita a favor del esposo sólo la nuda propiedad de la cuarta parte indivisa restante, el registrador deniega la inscripción. La interesada recurre.

2. En cuanto al pleno dominio de una mitad y la propiedad de la cuarta parte que no se hallan inscritas a nombre del marido, así como el usufructo de la otra cuarta parte, titularidad también de persona distinta, y como ha dicho en supuestos semejantes este Centro Directivo (cfr. resoluciones citadas en el «vistos») ciertamente, las exigencias del tracto sucesivo determinan la confirmación de la nota recurrida, toda vez que el procedimiento del que dimana el mandamiento calificado no aparece entablado contra los titulares registrales; y, si bien es cierto que los Registradores de la Propiedad, como funcionarios públicos, tienen la obligación de respetar y colaborar en la ejecución de las resoluciones judiciales firmes (artículo 17.2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial), no lo es menos que el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos (cfr., artículo 24 de la Constitución Española), impide extender las consecuencias de un proceso a quienes no han sido parte en él ni han intervenido de manera alguna, consideración ésta que en el ámbito registral determina la imposibilidad de practicar asientos que comprometan la titularidad inscrita, si no consta que el respectivo titular haya otorgado el título en cuya virtud se solicita tal asiento o haya sido parte en el procedimiento del que dimana; de ahí que en el ámbito de la calificación de los documentos judiciales, el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, en coherencia plena con estos preceptos constitucionales y legales, incluya los obstáculos que surjan del Registro.

3. En cuanto a la cuarta parte en nuda propiedad inscrita a favor del marido, el recurso ha de ser estimado. El derecho de uso de la vivienda familiar es compatible con el derecho de usufructo perteneciente a persona distinta, pues, siguiendo la doctrina del usufructo de la nuda propiedad, tal derecho de uso recae sobre la nuda propiedad. Ello significa que, si bien la utilización de la cosa podrá tener limitaciones como consecuencia del usufructo existente, tal utilización será perfectamente posible al menos cuando el usufructo inscrito se extinga y se consolide en la nuda propiedad. Además, y, en todo caso, la constancia registral solicitada impedirá que la esposa pueda verse afectada por un acto dispositivo del marido hecho sin su consentimiento.

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, 28 de mayo de 2005.—La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Adeje.

13698 RESOLUCIÓN de 28 de mayo de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Valladolid, don José María Cano Calvo, frente a la negativa de la Registradora de la Propiedad número 5 de Valladolid a inscribir una escritura de compraventa sujeta a condición resolutoria.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Valladolid, don José María Cano Calvo, frente a la negativa de la Registradora de la Propiedad doña María José Triana Álvarez, titular del Registro de la Propiedad número 5 de Valladolid, a inscribir una escritura de compraventa sujeta a condición resolutoria.

Hechos

I

En escritura de 24 de septiembre de 2004 autorizada por el Notario de Valladolid, don José María Cano Calvo, se procede a la venta de participaciones indivisas de dos fincas rústicas. Parte del precio queda aplazado pactándose condición resolutoria.

II

Presentada copia de dicha escritura en el citado registro, fue objeto de la siguiente calificación: En relación con la escritura autorizada por el Notario de Valladolid, D. José María Cano Calvo, con fecha 24 de septiembre de 2004, número 958 de Protocolo; y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, le notifico que la misma ha sido calificada en los términos que resultan de la siguiente nota, extendida con fecha 25 de octubre de 2004. Presentado el precedente documento con fecha 13 de octubre de 2004, bajo el asiento 873 del Diario 42, el Registrador que suscribe ha procedido a su calificación y, previo examen de los antecedentes del Registro, resuelve no practicar la operación solicitada, por observarse los siguientes defectos: Hechos: En virtud del precedente documento se procede por parte de los cónyuges D. Ramiro Díaz Juste y D.^a María del Carmen Silva Toral, a vender a D.^a María Begoña Rodríguez Vegas, la finca y participación indivisa de fincas descritas en el expositivo I. Se establece como precio global de la compraventa el de 75.072 euros; de dicho precio, 3.000 euros confiesa la parte vendedora haberlos recibido con anterioridad, los restantes 72.072 euros quedan aplazados, sin que devenguen interés alguno en 156 mensualidades consecutivas de 462 euros cada una, siendo la primera pagadera el día 24 de octubre de 2004 y la última el día 24 de septiembre de 2017. Se establece con el carácter de condición resolutoria que la falta de pago de cualquiera de las fracciones aplazadas del precio dará lugar de pleno derecho a la resolución de esta compraventa. La parte compradora se obliga a concertar un seguro de daños y un seguro de vida en los términos que constan en la estipulación cuarta. Fundamentos de derecho: Conforme al artículo 11 de la Ley Hipotecaria: la expresión del aplazamiento del pago, conforme al artículo anterior, no surtirá efectos en perjuicio de tercero, a menos que se garantice aquél con hipoteca o se dé a la falta de pago el carácter de condición resolutoria explícita. En ambos casos, si el precio aplazado se refiere a la transmisión de dos o más fincas, se determinará el correspondiente a cada una de ellas. Lo dispuesto en el párrafo precedente se aplicará a las permutas o adjudicaciones en pago cuando una de las partes tuviere que abonar a la otra alguna diferencia en dinero o en especie. Esta necesidad de distribución del precio entre varias fincas a que alude el artículo 11 de la Ley Hipotecaria, la impone el principio hipotecario de determinación o especialidad y así lo establece la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de febrero de 1994; sin que quepa inscribir la transmisión y denegar la condición resolutoria, como señala la Resolución de 16 de octubre de 1989, por cuanto ello implica la alteración del equilibrio negocial pretendido y la atribución al negocio de efectos distintos de los queridos por los interesados. Y visto los artículos 98 de la Ley Hipotecaria y 7, 9 y 51.6 del Reglamento Hipotecario. Defectos: No es susceptible de tener acceso la transmisión operada en el precedente documento, ya que garantizándose el pago del precio aplazado con condición resolutoria, no consta del total precio aplazado que cantidad corresponde a cada una de la finca y participación indivisa de finca que comprenden el título –artículo 11 de la Ley Hipotecaria, Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de febrero de 1994 y 16 de octubre de 1989. No es susceptible de tener acceso al Registro la estipulación cuarta, ya que tratándose de obligaciones meramente personales carecen de las condiciones necesarias para acceder a los libros del Registro –conforme artículos 98 de la Ley Hipotecaria y 7, 9 y 51, número 6 de su Reglamento. Contra la presente calificación podrá interponerse recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, según el trámite previsto en los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria, en el plazo de un mes desde la fecha de la notificación de la calificación, recurso que se deberá presentar en este Registro para la Dirección General de los Registros y del Notariado, debiéndose acompañar el título objeto de la calificación, en original o por testimonio y una copia de la calificación efectuada. La resolución expresa o presunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado será recurrible ante los órganos del orden jurisdiccional civil, siendo de aplicación las normas del juicio verbal. La demanda deberá interponerse en el plazo de dos meses desde la notificación de la resolución practicada al interesado, o tratándose de recurso desestimado por silencio administrativo, en el plazo de un año desde la fecha de interposición del recurso gubernativo ante los Juzgados de la capital de la provincia a la que pertenezca el lugar en que está situado el inmueble. Todo ello sin perjuicio del derecho que asiste a los interesados a contender entre sí acerca de la eficacia o ineficacia del acto o negocio contenido en el título calificado o la de este mismo. Se advierte también de la posibilidad de instar la aplicación del cuadro de sustituciones de conformidad con lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y en los artículos 5 a 9 del Real Decreto 1039/2003 de 1 de agosto, por el que se regula el derecho de los interesados para instar la intervención del Registrador sustituto –BOE número 184 de 2 de agosto de 2003–. Queda automáticamente prorrogado el asiento de presentación por plazo de 60 días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última

de las notificaciones legalmente previstas, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria. Valladolid, veinticinco de octubre del año dos mil cuatro. El Registrador. Fdo. María José Triana Álvarez. Valladolid, veintinueve de octubre del año dos mil cuatro. El Registrador. Firma ilegible.

III

El Notario, interpuso recurso gubernativo frente a la calificación registral, con apoyo en los siguientes argumentos: que el art. 11 Ley Hipotecaria y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado se refieren sólo al aplazamiento de pago, negándose el acceso al Registro, sólo y únicamente al aplazamiento de pago garantizado con condición resolutoria, cuando no se haya distribuido el precio aplazado entre las fincas, pero nunca a la transmisión de las fincas; y que el pacto resolutorio es una obligación accesoria, y el que no tenga acceso al Registro de la Propiedad no implica que tampoco tenga acceso la transmisión, que es la obligación principal.

IV

El 2 de diciembre de 2004 la Registradora emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1504 del Código Civil, 11 y 19 bis párrafo 2 de la Ley Hipotecaria y 434 párrafo 5 de su Reglamento, así como las Resoluciones de esta Dirección General de 16 de octubre de 1989 y 18 de abril de 1994.

1. Se presenta en el Registro escritura de compraventa de participaciones indivisas de dos fincas rústicas. Quedando parte del precio aplazado, se pacta condición resolutoria. La Registradora suspende la inscripción de la venta por no haberse distribuido el precio aplazado entre las dos participaciones que se venden. El Notario –que es el presentante– recurre aduciendo que la falta de distribución debe impedir la inscripción de la condición pero no impide la inscripción de la venta.

2. Ya antes de la introducción en la Ley Hipotecaria del artículo 19 bis, este Centro Directivo había declarado que la inscripción parcial de un documento tenía como presupuesto que el pacto o estipulación rechazados no afectaran a la esencialidad del contrato. En concreto, en materia de condición resolutoria explícita por incumplimiento de uno de los contratantes, se había afirmado que, teniendo en cuenta que en el Registro de la Propiedad español no se inscriben abstractamente las titularidades reales inmobiliarias, sino el completo hecho, acto o negocio que las causa, cualquiera que sea su clase, no puede desconocerse la unidad negocial tal como aparece configurada por los otorgantes, de modo que si se ha querido constituir una condición resolutoria explícita como garantía del cumplimiento de las obligaciones contractuales, no podrá inscribirse la transmisión y denegarse el acceso registral de la cautela resolutoria, por cuanto ello implicaría la alteración del equilibrio negocial pretendido y atribuir al negocio efectos distintos de los requeridos por los interesados (cfr. Resolución de 16 de octubre de 1989).

Actualmente, el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria parte en su párrafo segundo del presupuesto de que la inscripción parcial debe solicitarla el interesado, y es evidente que la única persona cuyo consentimiento permitiría en el presente supuesto tal inscripción parcial es el vendedor, que es el garantizado por la condición resolutoria, sin que pueda bastar el consentimiento del presentante, aunque dicho presentante sea el Notario autorizante. Por otro lado, la facilidad de subsanación –pues un simple documento privado suscrito por los contratantes, con firma legitimadas– hace un tanto incomprensible la interposición del recurso.

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, 28 de mayo de 2005.–La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sra. Registradora de la Propiedad número 5 de Valladolid.