

El recurso ha de ser estimado. Cuando se trata de adquisiciones realizadas por cónyuges extranjeros, la doctrina de este Centro Directivo, elaborada, entre otras, por las Resoluciones citadas en los «Vistos», consiste en que no es exigible la determinación de las cuotas que cada uno de ellos adquiere en el bien cuando se adquiere bajo un régimen matrimonial de comunidad y la inscripción puede practicarse a su favor «con sujeción a su régimen matrimonial» con indicación de éste si –como en el presente caso– consta en el título (cfr. artículo 92 del Reglamento Hipotecario).

Esta Dirección General ha acordado estimar 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, 8 de octubre de 2008.–La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

17946 *RESOLUCIÓN de 9 de octubre de 2008, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por M. S. A., contra la negativa de la registradora de Alcalá de Henares n.º 1, a la inscripción de determinadas cláusulas de una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por el letrado don Alfonso Ruiz Sánchez, en representación de la mercantil «M. S. A.» contra la negativa de la Registradora de Alcalá de Henares n.º 1, doña M.ª Isabel Bañón Serano, a la inscripción de determinadas cláusulas de una escritura de compraventa.

Hechos

I

Se presenta en el registro escritura por la que la titular registral de una parcela la vende a la mercantil «M. S. A.». En la escritura de venta figuran las dos siguientes cláusulas: «Quinta»: La parte compradora se obliga a ceder en uso frente a la parte vendedora, o a quien ésta ceda ese derecho, durante el plazo de cincuenta años un espacio de este solar de 4 x 15 metros comprendido dentro del perímetro de esta parcela para la instalación de vallas publicitarias, con las más amplias facultades de usar, arrendar, y realizar las obras necesarias o convenientes para el fin dispuesto, todo ello según plano que se adjunta a la escritura de compraventa; obligándose igualmente la parte compradora, a su cargo, a la instalación de acometida eléctrica y a dotar de infraestructuras para la ubicación de un contador independiente cuya instalación y consumo será a cargo de la parte vendedora. El ejercicio de este derecho expresado quedará condicionado a la concesión de las licencias municipales que correspondan y que no impida el uso urbanístico principal del resto de la finca, o la ejecución de la obra proyectada. Sexta: la compradora no podrá ceder a tercero los derechos a que se hace referencia la cláusula anterior y tampoco podrá vender el solar en tanto no cumpla con la obligación de entrega material de los despachos profesionales y de las plazas de garaje.»

II

La Registradora se niega a la inscripción de las cláusulas expresadas, expidiendo la siguiente nota de calificación: «Presentado de nuevo el documento que precede, junto con instancia solicitando la inscripción de las estipulaciones quinta y sexta del mismo, no se inscriben por los siguientes hechos y fundamentos de derecho: 1.–En cuanto a la estipulación quinta, por su carácter meramente obligacional, ya que contiene un compromiso de la parte compradora que no se concreta con la constitución de un derecho real. 2.–En cuanto a la estipulación sexta, por contener una prohibición de disponer contraria a los artículos 26 y 27 de la Ley Hipotecaria. Contra esta calificación cabe recurso gubernativo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, –según lo dispuesto en la Disposición Adicional Séptima de la Ley Orgánica 6/1985 del Poder Judicial en su redacción dada por la Ley Orgánica 19/2003– en el plazo de un mes a contar desde su notificación mediante escrito que deberá presentarse en este Registro de la Propiedad, o bien en cualquier de los Registros u Oficinas 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 bien en cualquier otro Registro de la Propiedad, conforme a lo prevenido en el art. 327 de la Ley Hipotecaria. Potestativamente dicha calificación podrá ser impugnada ante los Juzgados de Primera Instancia de la capital de la provincia a la que pertenezca

el lugar en que esté situado el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación en este caso las normas del juicio verbal; todo ello sin perjuicio de que el interesado pueda solicitar la intervención del Registrador/a sustituto/a con arreglo al cuadro de sustituciones del que puede informarse en este Registro, en el plazo de quince días siguientes a la notificación, conforme a lo previsto en los arts. 19 bis y 275.bis de la Ley Hipotecaria y en el Real Decreto 1039/2003, de 1 de agosto. Conforme al art. 323 de la Ley Hipotecaria, queda prorrogado el asiento de presentación por plazo de sesenta días hábiles contados desde la fecha de la última notificación de la calificación. Alcalá de Henares a veintidós de abril del año dos mil ocho. La Registradora, M.ª Isabel Bañón Serrano.»

III

El antedicho recurrente se alza contra la calificación alegando: en cuanto a la estipulación quinta, que se trata de un derecho de uso o usufructo, que tiene un claro contenido patrimonial, que supone un vínculo entre compradora y vendedora y que para el ejercicio de tal derecho no se requiere la intervención de tercero; y en cuanto a la estipulación sexta, que existe una contradicción entre los artículos 13 y 27 de la Ley Hipotecaria ante la que el 13 es de aplicación preferente, así como que la cláusula debe inscribirse de conformidad con lo que establece el artículo 7 del Reglamento Hipotecario.

IV

La Registradora emitió el oportuno informe, ratificándose en su calificación y remitiendo el expediente a este Centro Directivo,

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 2, 13, 26 y 27 de la Ley Hipotecaria, 7 y 9 de su Reglamento, y las Resoluciones de esta Dirección General de 14 de febrero, 27 de marzo y 15 y 24 de abril de 2003.

1. Es evidente el carácter puramente personal de la estipulación quinta. Los argumentos del recurrente no demuestran nada, pues también los pactos obligacionales son de carácter patrimonial, suponen un vínculo entre una y otra parte y para el ejercicio del derecho no requieren la intervención de un tercero. Además del artículo 7 del Reglamento –que, por otra parte exige que el pacto tenga trascendencia real–, el artículo 9 del mismo texto recalca que no es inscribible la obligación de constituir un derecho real, salvo que se garantice mediante garantía real, lo cual no se realiza en la presente escritura. Por otra parte, aunque se hubiera pactado con carácter real, la indeterminación del objeto sobre el que recae el uso impediría, igualmente, la inscripción.

2. En cuanto a la negativa al acceso registral de la cláusula sexta, también ha de ser confirmado. La interpretación de los artículos 26 y 27 de la Ley Hipotecaria es clara: se admite la posibilidad de registrar las prohibiciones de disponer cuando tengan su origen en actos a título gratuito, pero no si derivan en actos onerosos; no existe –ni autor alguno lo ha entendido así– contradicción alguna entre los artículos 13 y 27 de la Ley Hipotecaria, y la única forma de que una prohibición de disponer derivada de actos onerosos tenga acceso al Registro es, igualmente, asegurarla con garantía real, lo cual tampoco se hace en el presente supuesto.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, confirmando la calificación de la Registradora.

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, 9 de octubre de 2008.–La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

17947 *RESOLUCIÓN de 10 de octubre de 2008, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por doña Carmen Redondo López, contra la negativa del registrador de la propiedad de Sevilla n.º 5, a la cancelación de una anotación y a la inscripción de una atribución de uso de vivienda familiar.*

En el recurso interpuesto por doña Carmen Redondo López contra la negativa del registrador de la Propiedad de Sevilla n.º 5, don Manuel Parga Gamallo a la cancelación de una anotación y a la inscripción de una atribución de uso de vivienda familiar