

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

15391 *Resolución de 31 de julio de 2009, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don Julio Pascua Díaz, contra la negativa del registrador de la propiedad de Guadalajara, nº 2, a inscribir una cesión de usufructo como consecuencia de lo pactado en un convenio regulador aprobado por sentencia de separación judicial.*

En el recurso interpuesto por don Julio Pascua Díaz, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Guadalajara (registro número 2), don José Raga Belmonte, a inscribir una cesión de usufructo como consecuencia de lo pactado en un convenio regulador aprobado por sentencia de separación judicial.

Hechos

I

Mediante sentencia dictada el 24 de mayo de 1994, por el Juzgado de Primera Instancia número tres de Guadalajara, se decretó la separación conyugal de don F. C. S. y doña M. T. B. y se aprobó el convenio regulador aportado a los autos, fechado el día 10 de mayo de 1994, en el que se acuerda la liquidación de la sociedad de gananciales, con el siguiente pacto, entre otros: «Respecto de la vivienda sita en Guadalajara, calle Virgen de la Soledad, número..., se la adjudican ambos cónyuges por mitad e iguales partes y proindiviso, cediendo don F. C. S. a doña M. T. B. el usufructo vitalicio de su mitad proindivisa, y quedándose el esposo únicamente con la nuda propiedad de dicha participación. Para el supuesto que doña M. T. B., en uso de las facultades que le confiere el usufructo arrendase la vivienda a terceras personas, ésta viene obligada a dar a su esposo el 50% de las rentas obtenidas».

El 13 de septiembre de 1994 se inscribió la mitad en pleno dominio de dicha vivienda a favor de la esposa sra. T. y con fecha 8 de abril de 1996, la otra mitad en pleno dominio a favor del esposo Sr. C., y éste –según escritura autorizada el 5 de febrero de 1996– cedió mediante dación en pago de deuda la nuda propiedad de la mitad indivisa de dicha finca a una sociedad mercantil que fue absorbida por otra sociedad («Mercantil Intercontinental, S.L.», unipersonal, posteriormente cambiada su denominación por la de «Abm-Hagemeyer, S.L.», unipersonal).

Mediante escritura autorizada por la Notaria de Guadalajara doña María de la Cruz García Arroyo el 26 de agosto de 2008, la sociedad «Abm-Hagemeyer, S.L.», unipersonal, vendió a don J. P. D. la referida mitad indivisa en nuda propiedad inscrita a nombre de dicha sociedad. Según la nota registral informativa incorporada a la escritura, respecto de las restantes participaciones de la referida vivienda, consta que estaba inscrita una mitad indivisa en pleno dominio a nombre de doña M. T. B. y el usufructo de la otra mitad indivisa, con carácter privativo, a nombre de don F. C. S.

II

El día 20 de octubre de 2008 don J. P. D. presentó en el Registro de la Propiedad número 2 de Guadalajara testimonio judicial expedido el 15 de Julio de 2008 de la referida sentencia de separación conyugal y del convenio aprobado, para que se procediera a la inscripción de la cesión del usufructo vitalicio de su mitad indivisa que el Sr. C. S. realizó

en favor de su esposa, la sra. T. B. en virtud del referido convenio. Y fue objeto de la calificación negativa que a continuación se transcribe en lo pertinente:

«... Hechos...

Se califica con fundamentos de Derecho:

Primero.—La cesión del usufructo vitalicio a la esposa juntamente con el arrendamiento de la finca y el pago del cincuenta por ciento de las rentas al marido, produce confusión en la extensión del derecho objeto de inscripción, en contra de la exigencia de su perfecta determinación, que ordenan los artículos 9.2 de la Ley Hipotecaria y 51.5 y 6 de su Reglamento (Resolución de 5 de junio de 2008)

Segundo.—Hay una compleja transmisión adicional a la liquidación de la sociedad conyugal, que debe plasmarse en escritura pública, con expresión de su causa onerosa o gratuita, necesaria en todo negocio traslativo, ya que el objeto de la liquidación ganancial es exclusivamente la división por mitad entre los cónyuges del remanente resultante, sin que el convenio regulador de la separación pueda servir de cauce formal para otros actos que tienen un significado propio (artículo 3 de la Ley Hipotecaria y doctrina de la Dirección de los Registros, reiterada en la Resolución de 31 de marzo de 2008).

Faltas subsanables que suspenden la inscripción.

Contra la calificación negativa, total o parcialmente, del Registrador, el interesado podrá:...

Guadalajara, 29 de octubre de 2008.—El Registrador [Firma ilegible]».

III

La calificación fue notificada al presentante el 30 de octubre de 2008. Y por escrito que causó entrada en el Registro de la Propiedad el 11 de noviembre de 2008, don Julio Pascua Díaz interpuso recurso contra la anterior calificación, en el que argumenta lo siguiente:

1.º En cuanto al Fundamento de Derecho Primero de la calificación objeto del presente recurso, la resolución que se cita de 5 de junio de 2008 parte de la adjudicación que se realiza de un derecho de usufructo sobre una vivienda familiar del que disfrutará la esposa y los hijos, como «mínimo hasta que los hijos del matrimonio sean mayores de edad e independientes económicamente», lo que, como razona este centro directivo en la mencionada resolución, produce y pone de manifiesto una indeterminación del derecho, y por otro lado, tampoco queda éste plenamente identificado con claridad a las personas a favor de quienes se constituye.

El testimonio presentado para su inscripción por el recurrente no es asimilable a los hechos sobre los cuales razona el centro directivo en la precitada resolución, y ello por cuanto, ni se menciona a los hijos habidos constante el matrimonio, ni se realiza estipulación alguna a favor de éstos, quedando plenamente identificado el derecho a favor de quienes se constituye, esto es únicamente la esposa, doña M. T. B.

2.º En el mismo Fundamento Jurídico Primero, se indica que la cesión del usufructo vitalicio se realiza juntamente con el arrendamiento de la finca y el pago de un cincuenta por ciento de las rentas al esposo cedente, pero no se entiende la calificación jurídica del mismo, por cuanto es un pacto que ampara el principio de libertad de estipulación contenido en los artículos 1.255 del Código Civil y 2 de la Ley Hipotecaria, pero debe tenerse en cuenta que no todos los pactos entre las partes —pactos meramente personales— tienen cabida en la institución registral, sino únicamente aquellos que afectan a la transmisión, posesión del dominio..., y demás derechos reales válidamente constituidos por las partes, por lo que puede tener acceso al Registro uno de los pactos y otro no, es decir uno puede inscribirse, la cesión, sin tener por qué ser inscrito o inscribible el otro u otros pactos contenidos en el convenio regulador aprobado judicialmente.

En este sentido, y en adecuación a la titulación presentada para su registración, hay que traer a colación la Resolución de esta Dirección General de 25 de noviembre de 1998, en la

que el centro directivo subrayó que «se permite la inscripción parcial de una adjudicación conforme al artículo 2.3 de la LH, pero no de los compromisos asumidos por el adjudicatario sin garantía real alguna y sin que esas obligaciones condicionen la transmisión».

Por otro lado, el hecho de que las partes contemplasen la posibilidad –como un supuesto–, de ahí la expresión «para el supuesto», del arrendamiento de la vivienda en los términos y con las formalidades que obran en el convenio, es un pacto no inscribible, y ello porque conforme preceptúa el artículo 9 del Reglamento Hipotecario «no son inscribibles la obligación de constituir, transmitir, modificar o extinguir el dominio o un derecho real sobre cualquier inmueble, o la de celebrar en lo futuro cualquiera de los contratos comprendidos en los artículos anteriores, ni en general cualesquiera otras obligaciones o derechos personales», por lo que la consideración de dicha estipulación entre las partes es meramente personal.

Hay que añadir que la Resolución de 4 de noviembre de 1963 destaca que el derecho personal no tiene acceso al Registro salvo que éste se asegure con garantía real; o la más reciente, de 11 de septiembre de 2003, y en términos similares, por cuanto subraya que «la aprobación judicial del convenio de separación no convierte en inscribibles pactos que, por la forma en que se establecieron, carecen de trascendencia real, como son el compromiso del titular de no vender el inmueble y la renuncia del cónyuge a la facultad del artículo 1.320 del C. Civil».

3.º Por lo que respecta al Fundamento Jurídico Segundo de la calificación ahora recurrida, y la resolución que se cita, de fecha 31 de marzo de 2008, los hechos que motivan el recurso y dicha resolución no son asimilables al título presentado a registración, y ello porque según resulta de la exposición de los hechos, parten de la negativa del Registrador a inscribir el testimonio de una sentencia por el que se aprueba un convenio regulador y se adjudican una serie de bienes que no pertenecían a la sociedad conyugal, habiendo sido adquiridos con carácter privativo, y en estado de solteros, pretendiendo las partes que el documento judicial de aprobación de la liquidación de la sociedad de gananciales sea título hábil para la inscripción en el Registro de la transmisión de la propiedad.

La adecuación del procedimiento al objeto del contrato es lo que en realidad razona el centro directivo al entender que si el objeto del procedimiento es la inscripción de las adjudicaciones realizadas en un procedimiento de divorcio, en él no tienen cabida las cesiones o donaciones que los cónyuges realicen entre sí de bienes que tienen el carácter de privativo, sino únicamente alcanzará la inscripción registral de aquellos que tuviesen el carácter de gananciales, y ello por cuanto lo que hace el convenio regulador es disolver y liquidar la sociedad de gananciales, no bienes que de por sí no tienen esa naturaleza como son los adquiridos de forma privativa, de ahí lo perentorio que resulta la invitación a la titulación mediante escritura pública para válidamente inscribir la donación o cesión onerosa en su caso de los bienes adquiridos con el carácter de privativos.

Difiere mucho por tanto la resolución que se cita de 31 de marzo de 2008 del testimonio presentado y objeto de la calificación objeto de este recurso, toda vez que la finca de naturaleza urbana que integra el patrimonio conyugal no tiene la naturaleza privativa, sino que es ganancial, sin que nada se oponga a que en dicha liquidación –aprobada judicialmente– los cónyuges acuerden adjudicar primero dicho bien en la proporción ideal que convengan, únicamente a uno de los cónyuges, o como es el caso, por mitad e iguales partes y pro indiviso, reservándose uno de los cónyuges la nuda propiedad que además, con posterioridad, fue enajenada en pago de deuda, y cediendo el usufructo vitalicio de su mitad indivisa a su esposa.

4.º De conformidad con lo dispuesto en el artículo 325 de la Ley Hipotecaria, el recurrente se encuentra legitimado para interponer el recurso, por tener interés conocido en asegurar los efectos de la inscripción, al haber adquirido en virtud de escritura de compraventa otorgada el 26 de agosto de 2008 la mitad indivisa de la nuda propiedad que se le adjudicó a don F. C. S. y que posteriormente transmitió a la Mercantil vendedora.

Asimismo, el compareciente está legitimado para interponer el presente recurso, al ostentar la representación legal del cónyuge cesionario, doña M. T. según consta en el propio documento objeto de inscripción, siendo el Letrado de la misma.

IV

Mediante escrito con fecha de 24 de noviembre de 2008, el Registrador de la Propiedad emitió su informe y elevó el expediente a este centro directivo (con registro de entrada el día 26 del mismo mes).

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1255 del Código Civil; 1, 2, 9, 40, 98, 216, 217 y 325 de la Ley Hipotecaria; 51 y 100 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de 25 de noviembre de 1998, 11 de septiembre de 2003 y 31 de marzo y 5 de junio de 2008.

1. En el presente recurso son hechos relevantes los siguientes:

a) Mediante sentencia dictada el 24 de mayo de 1994 en procedimiento de separación conyugal, se aprobó determinado convenio regulador en el que se había acordado la liquidación de la sociedad de gananciales con el siguiente pacto, entre otros: «Respecto de la vivienda..., se la adjudican ambos cónyuges por mitad e iguales partes y pro indiviso, cediendo don... [esposo] a doña [esposa] el usufructo vitalicio de su mitad pro indivisa, y quedándose el esposo únicamente con la nuda propiedad de dicha participación. Para el supuesto que doña [esposa], en uso de las facultades que le confiere el usufructo, arrendase la vivienda a terceras personas, ésta viene obligada a dar a su esposo el 50% de las rentas obtenidas».

El 13 de septiembre de 1994 se inscribió la mitad indivisa de dicha vivienda, en pleno dominio, a favor de la esposa y con fecha 8 de abril de 1996, la otra mitad en pleno dominio a favor del esposo. Éste –según escritura autorizada el 5 de febrero de 1996– cedió mediante dación en pago de deuda la nuda propiedad de la mitad indivisa de dicha finca a una sociedad mercantil que fue absorbida por otra sociedad.

Mediante escritura autorizada el 26 de agosto de 2008, la sociedad absorbente vendió al ahora recurrente la referida mitad indivisa en nuda propiedad que se había inscrito a nombre de dicha sociedad.

b) El 20 de octubre de 2008 se presentó en el Registro de la Propiedad otro testimonio judicial –expedido el 15 de julio de 2008– de la referida sentencia de separación conyugal y del convenio aprobado, para que se procediera a la inscripción de la cesión del usufructo vitalicio de su mitad indivisa que el esposo realizó en favor de su esposa, según el referido convenio.

c) El Registrador de la Propiedad suspendió la inscripción solicitada, porque, a su juicio, la cesión del usufructo vitalicio a la esposa junto con el arrendamiento de la finca y el pago del cincuenta por ciento de las rentas al marido, produce confusión sobre la extensión del derecho objeto de inscripción, en contra de la exigencia de su perfecta determinación. Entendió además que hay una compleja transmisión adicional a la liquidación de la sociedad conyugal, que debe plasmarse en escritura pública, con expresión de su causa onerosa o gratuita, necesaria en todo negocio traslativo, toda vez que el objeto de la liquidación ganancial es exclusivamente la división por mitad entre los cónyuges del remanente resultante, sin que el convenio regulador de la separación pueda servir de cauce formal para otros actos que tienen un significado propio.

d) El recurrente alega, en esencia, que puede inscribirse la cesión, sin necesidad de inscribir los demás pactos contenidos en el convenio regulador aprobado judicialmente. Añade que nada se opone a que en dicha liquidación –aprobada judicialmente– los cónyuges acuerden adjudicar primero dicho bien a ambos, por mitad e iguales partes y pro indiviso, reservándose uno de ellos la nuda propiedad y cediendo el usufructo vitalicio de su mitad indivisa a su esposa.

2. Es cierto que la aprobación judicial del convenio regulador de la separación no convierte en inscribibles pactos que, por la forma en que se establecen, carecen de trascendencia real (cfr. artículo 98 de la Ley Hipotecaria y, por todas, la Resolución de esta Dirección General de 11 de septiembre de 2003), por lo que bien pueden inscribirse las

adjudicaciones que se realicen mediante la liquidación de la sociedad de gananciales sin necesidad de que accedan a los asientos del Registro determinados compromisos, de carácter obligacional, relativos al mero uso de la vivienda o a las consecuencias económicas de actos de disposición que sobre el bien o derecho adjudicado realice el cónyuge adjudicatario. En todo caso, es también cierto que, como expresa el Registrador en su calificación, la inscripción de dichas adjudicaciones tiene como presupuesto la necesaria determinación de la naturaleza y extensión del derecho objeto de inscripción, por exigencias del principio de especialidad (cfr. artículos 9.2 de la Ley Hipotecaria y 51, reglas 5 y 6, del Reglamento Hipotecario).

Lo que ocurre es que, en el presente supuesto, el título ahora calificado fue ya objeto del correspondiente asiento registral, del que resulta que se inscribió una mitad indivisa de la vivienda, en pleno dominio, en favor de la esposa y la otra mitad, también en pleno dominio, en favor del esposo. Por ello, al estar tales asientos bajo la salvaguardia de los Tribunales y producir todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos que establece la Ley (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria), no podrá accederse a la pretensión del recurrente sin observarse el procedimiento legalmente establecido para la rectificación de tales asientos (cfr. artículo 40 de la Ley Hipotecaria). En este sentido, si se estimara que en su día se cometió un error en la redacción del asiento, dicho error debería calificarse conforme al artículo 216 de la Ley Hipotecaria como error de concepto, para cuya rectificación el artículo 217 de la Ley Hipotecaria exige el acuerdo unánime de todos los interesados y del Registrador, o una providencia judicial que lo ordene, requisitos que no aparecen cumplidos en este caso (especialmente el consentimiento del esposo, como titular registral actual del derecho de usufructo de que se trata).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, en los términos que anteceden.

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, 31 de julio de 2009.—La Directora General de los Registros y del Notariado, M.^a Ángeles Alcalá Díaz.