

cación (y así también lo exigía el registrador en la nota de calificación que dio lugar a la resolución citada en los vistos) debe ser la escritura pública la forma adecuada para la modificación del régimen de propiedad horizontal o en su defecto, un procedimiento declarativo en el que se haya demandado a todos los afectados (artículos 20 y 40 letra d) L.H.). Nótese que la posibilidad de acudir a los medios de inmatriculación del Título VI de la Ley Hipotecaria, está limitada al hecho de no haber tenido acceso al Registro alguna relación jurídica inmobiliaria, pero no cuando la inexactitud procediere de defecto en el título que hubiere motivado el asiento (lo que ocurre en el caso de este expediente, donde el título constitutivo de propiedad horizontal inscrito omite dos elementos independientes), donde la ley hipotecaria no admite los procedimientos de inmatriculación del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, sino que exige acudir a escritura pública con consentimiento de todos los interesados (solución fácil pues según el recurrente no hay contradicción sino acuerdo de todos ellos) o bien a resolución judicial en juicio declarativo en virtud de demanda dirigida contra todos aquéllos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho (artículo 40 letra d) L.H.).

Por eso no cabe confundir el supuesto de hecho de esta resolución, donde se pretende la rectificación de una propiedad horizontal ya inscrita, con el planteado en la Resolución de 24 de abril de 1998, en el que este centro directivo admitió que el auto aprobatorio del expediente de dominio pudiera declarar que el régimen de propiedad horizontal estaba ya constituido o que el dominio perteneciera a varias personas en cotitularidad o en régimen de división horizontal, pues en ese caso estamos ante un caso de falta de acceso al Registro de una relación jurídica existente en la vida extrarregistral, donde el expediente de dominio sí tiene posibilidad de actuación.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del Registrador en los términos resultantes de los anteriores pronunciamientos.

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

**17945** *RESOLUCIÓN de 8 de octubre de 2008, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don Miguel Ángel Robles Perea, notario de Torrevejea, contra la negativa de la registradora de Torrevejea n.º 1, a la inscripción de una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don Miguel Ángel Robles Perea, Notario de Torrevejea contra la negativa de la Registradora de Torrevejea n.º 1 doña Concepción Esther Ramírez Déniz a la inscripción de una escritura de compraventa.

#### Hechos

##### I

Se presenta en el registro escritura por la que unos cónyuges, de nacionalidad colombiana, compran un piso de un edificio «con sujeción a su régimen conyugal».

##### II

La Registradora suspende la inscripción en méritos de la siguiente nota de calificación: El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado telepáticamente por la Notaría otorgante, a instancia de la gestoría «Farach Gestión, S. L.», el día veintiocho de noviembre de dos mil siete, bajo el asiento número 209, del tomo 77 del Libro Diario y número de entrada 10496/07, que corresponde al documento otorgado por el Notario de Torrevejea, don Miguel Ángel Robles Perea, con el número 6337 de su protocolo, de fecha veintisiete de noviembre de dos mil siete, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho. Hechos: I.—De la calificación de dicho documento, del cual ha sido aportada copia autorizada en soporte papel con fecha tres de enero de dos mil ocho, a través de don J.M.S., por mandato de la gestoría «Farach Gestión, S. L.», resultan las circunstancias siguientes calificables de defecto: —No consta determinada la proporción en la que adquieren los cónyuges don G.M.S. y doña C.Y.P.M., casados bajo el régimen legal de su nacionalidad colombiana, que es de comunidad conyugal diferida.—Además, se ha constar

que, de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, el documento de hipoteca del cual es previo este título de compraventa, ha sido prorrogado hasta quince días después de haberse despachado el documento que motiva esta nota. Fundamentos de derecho: Vistos los artículos 18, 19, 19-bis y 322 de la Ley Hipotecaria, y especial: 1.—El artículo 9 n.º 2 del Código Civil que determina la Ley nacional o extranjera, en su caso, que haya de regular el régimen económico matrimonial. 2.—El artículo 12 n.º 1, 2 y 6 del Código Civil que imponen a los Tribunales y autoridades la aplicación de oficio de las normas de conflicto del derecho español, y por lo tanto el derecho extranjero al que las mismas pudieran remitirse. 3.—El artículo 92 del Reglamento Hipotecario, que exige en el caso de cónyuges cuyo régimen económico matrimonial esté sometido a una legislación extranjera la determinación de ésta en todo caso. 4.—El artículo 10.1 del Código Civil que remite a la legislación española en materia de publicidad registral y en concreto a los artículos 9 L.H., 51 y 54 R.H. que con independencia de la ley personal de los adquirentes y de lo establecido en el artículo 92 R.H. con el que son compatibles, exigen de manera general la exacta determinación del derecho que se inscriba en cuanto a su titularidad, naturaleza y extensión, y en especial en el caso de adquisiciones por varias personas (a menos que lo hagan en régimen de comunidad germánica) la determinación de la participación o proporción en la que adquieren cada una de ellas, como exigencia del principio de especialidad, manifestación en el ámbito registral del principio general de seguridad jurídica y sobre el que se asientan los principios de legitimación, tracto sucesivo y fe pública registral. 5.—Lo establecido por el Derecho Colombiano conocido por el Registrador que suscribe, conforme al cual el matrimonio no conlleva ninguna limitación en el derecho de disposición de los cónyuges sobre los bienes que posean al contraer matrimonio o los que posteriormente adquieran, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1 de la Ley de 28 de 1932, artículo 180 y siguientes y artículo 1774 y siguientes del Código Civil. 6.—La doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado (Resoluciones 21-02-03, 24-02-03, 4-03-03, 13-03-03, 14-03-03, 15-03-03), según la cual la determinación de las cuotas de adquisición sólo queda excluida cuando la adquisición se haga en régimen de comunidad germánica. 7.—La doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado (Resoluciones de 19-12-03, 12-02-04 y 10-01-04, confirmada esta última por la sentencia de 9-03-05 del Juzgado de 1.ª Instancia N.º 1 de Alicante, confirmada a su vez por la Sentencia de la Audiencia Provincial de Alicante, de 15 de diciembre de 2005), que reconocen la posibilidad de acreditación del derecho extranjero, y en consecuencia de la normativa del régimen económico matrimonial con arreglo al cual sea exigible la determinación de la proporción en la que se adquiere, por conocimiento directo del Registrador de la Propiedad de dicho derecho, de conformidad con el artículo 36 del Reglamento Hipotecario. El Registrador de la Propiedad que suscribe ha suspendido la inscripción del precedente documento por el defecto relacionado, de conformidad con los fundamentos de derecho antes expresados. Recursos: Contra esta calificación, sin perjuicio de acudir a los Tribunales de Justicia para contender entre sí sobre la validez o nulidad del título, cabe interponer: a) Recurso gubernativo en el plazo de un mes desde la notificación de la presente calificación, ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, conforme a los artículos 324 y ss. de la Ley Hipotecaria; b) Recurso judicial en el plazo de dos meses desde la notificación de la presente calificación ante el Juzgado de Primera Instancia de la capital de Provincia, por los trámites del juicio verbal y observándose en la medida en que le sean aplicable las disposiciones del artículo 328 de la Ley Hipotecaria. Todo ello sin perjuicio de que el interesado pueda previamente solicitar la calificación del registrador sustituido con arreglo al cuadro de sustituciones, del que puede informarse en este registro, en el plazo de quince días siguientes a la notificación, y de conformidad con los artículos 19-bis y 275-bis de la Ley Hipotecaria y según las reglas del RD 1039/2003, de 1 de agosto. Torrevejea, a veintiuno de enero del año dos mil ocho. La Registradora, Concepción Esther Ramírez Déniz.

##### III

El Notario recurre alegando que, por aplicación del artículo 92 del Reglamento Hipotecario, no debe calificarse el régimen económico del matrimonio adquirente extranjero cuando tal régimen no consta en el título.

##### IV

La Registradora emitió el informe pertinente, el día 11 de febrero de 2008 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 51.9, 54 y 92 del Reglamento Hipotecario, así como las Resoluciones de esta Dirección General de 3, 7, 27 y 28 de enero y 12 de febrero de 2003 y 10 de enero de 2004 y 7 de julio de 2006.

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