

«del pleno dominio con sujeción a su régimen matrimonial» de una vivienda, vende la misma a don J. M. D. En la intervención de la escritura se hace constar lo siguiente: «Manifestando expresamente doña S. A. M., que su régimen económico matrimonial es el de separación de bienes por su nacionalidad, aseverando, yo, el Notario, que el régimen matrimonial legal relativo a bienes, vigente bajo las leyes de Inglaterra, Gales, Escocia, Irlanda del Norte y república de Irlanda es el de separación de bienes, lo que me consta por notoriedad»

II

El Registrador suspende la inscripción extendiendo la siguiente nota de calificación: Hechos. Primero.—El documento objeto de la presente calificación, escritura otorgada ante el notario don José Sánchez Aguilera, protocolo 2.657/2006, fue presentado por doña S. R. M., a las 11:28 horas del día 24 de agosto de 2006, asiento 667 del Diario de Presentación número 112. Segundo.—En el título se realiza la transmisión de una edificación destinada a vivienda, sin que acredite el régimen económico matrimonial de doña S. A. M., al momento de la adquisición. A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes: Fundamentos de derecho. I.—Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el Registrador, quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 bis de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución. II.—Dado que, conforme al régimen del artículo 92 del Reglamento hipotecario, la inscripción a nombre de adquirentes sujetos a regímenes económicos matrimoniales extranjeros puede realizarse sin determinación del régimen específico a que su matrimonio se halle sujeto, ni el carácter concreto del bien, debe ser en el momento de la realización de cualquier acto inscribible posterior cuando se acredite la plena capacidad del referido titular registral para la realización de dicho acto inscribible. En su virtud, Resuelvo suspender la inscripción solicitada, por la concurrencia de los defectos mencionados, y sin que proceda la extensión de anotación preventiva de suspensión, a pesar del carácter subsanable de todos los defectos indicados, al no haber sido expresamente solicitada. Todo ello sin perjuicio del derecho de los interesados de acudir a los Tribunales de Justicia para contender y ventilar entre sí sobre la validez o nulidad de los títulos calificados. Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días. Alora, a 13 de octubre de 2006. El Registrador, Antonio Gallardo Piqueras.

III

El Notario antedicho recurre alegando que, en el presente supuesto, debe aplicarse el artículo 36 del Reglamento Hipotecario que permite la acreditación del derecho extranjero por su conocimiento por el Notario; que la Dirección General ha declarado reiteradamente que el derecho británico desconoce la idea de régimen económico matrimonial (se dice en la doctrina jurídica que es un «no régimen»).

IV

El registrador remitió la documentación a este Centro Directivo con fecha 17 de marzo último, con el informe preceptivo.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 392 y siguientes del Código Civil, 9 de la Ley Hipotecaria, 51, 9.a-a), 54, 92 y 93 de su Reglamento y las Resoluciones de esta Dirección General de 10 de marzo de 1978, 29 de octubre de 2002 y 3, 10, 27,28 de enero, 21 y 24 de febrero y 19 de diciembre de 2003.

1. El recurso ha de ser estimado. Como dice el Notario recurrente, la doctrina hipotecarista y la de este Centro directivo, en el caso de adquisiciones por extranjeros casados no requiere la acreditación del régimen matrimonial en el momento de la adquisición, sino en el de la enajenación. Es generalmente conocido que en el Reino Unido existe una ausencia de régimen, razón por la cual el Notario asevera conocer por notoriedad tal circunstancia.

2. En consecuencia, no habiéndose desvirtuado tal afirmación, el registrador ha de pasar por ella, lo que trae consigo la pertinencia de la inscripción.

Por lo expuesto, 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, 26 de agosto de 2008.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

15064 RESOLUCIÓN de 26 de agosto de 2008, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por doña Rosa María Barranco Moreno contra la negativa del registrador de la propiedad de Almería número 1, a la inscripción de una escritura de protocolización de un documento privado de constitución de derecho de uso de una vivienda.

En el recurso interpuesto por doña Rosa María Barranco Moreno contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Almería número 1, don Gustavo Adolfo Moya Mir, a la inscripción de una escritura de protocolización de un documento privado de constitución de derecho de uso de una vivienda.

Hechos

I

Se presenta en el registro escritura por la que doña R.—M.de la C. B. M. protocoliza un documento privado por el que don F. L. G. constituye a favor de la compareciente un derecho de uso de una vivienda.

II

El Registrador deniega la inscripción en méritos de la siguiente nota de calificación: Hechos: I) El documento objeto de la presente calificación, autorizado por el Notario de Almería, Ramón Alonso Hernández, el día 6/04/1988 con el número 790/88 de protocolo, que fue presentado por B. M. R. M. C. a las 10:28 del día 14/01/2008, asiento 1944 del Diario 46. II) En dicho documento se han observado las siguientes circunstancias que han sido objeto de calificación desfavorable: 1.—No se trata de un derecho real, sino personal. 2.—La finca se encuentra a nombre de terceros. 3.—El derecho se encuentra extinguido por haber fallecido el Señor Langle. A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes: Fundamentos de Derecho. I) Los documentos de todas clases susceptibles, de inscripción, se hallan sujetos a la calificación por el Registrador, quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución. II) En relación con las circunstancias reseñadas en el Hecho II, debe tenerse en consideración: 1.—Artículos 2 y 98 de la Ley Hipotecaria. 2.—Artículo 20 de la Ley Hipotecaria. 3.—Artículo 529 CC en relación con el 513 CC. III) De conformidad con la regla contenida en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria el Registrador debe proceder a la notificación de la calificación negativa del Documento presentado, quedando desde entonces automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente por un plazo que vencerá a los sesenta días contados desde la práctica de la última de las notificaciones que deben ser realizadas. Prorroga durante la cuál por aplicación del principio hipotecario de prioridad contenido en los artículos 17, 24 y 25 de la Ley Hipotecaria, no pueden ser despachados los títulos posteriores relativos a la misma finca, cuyos asientos de presentación, por tanto han de entenderse prorrogados hasta el término de la vigencia, automáticamente prorrogada, del asiento anterior. Acuerdo denegar la inscripción del documento objeto de la presente calificación, en relación con las circunstancias expresamente consignadas en el Hecho II) de la presente nota de calificación, por la consecuencia de los defectos que igualmente se indican en los Fundamentos de Derecho II de la misma nota. Quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria. Pudiendo no obstante el interesado o el funcionario autorizante del título, durante la vigencia del asiento de presentación y dentro del plazo de sesenta días anteriormente referido, solicitar que se practique la anotación preventiva prevista en el Artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria. Notificarse al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días naturales, contados desde esta fecha. Contra la presente nota de calificación cabe interponer recurso gubernativo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado dentro del plazo de un mes a contar desde la fecha de su notificación. Alternativamente podrá igualmente el interesado, conforme a lo dispuesto en el Artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, ejercitar su derecho a

solicitar una calificación subsidiaria por el Registrador que corresponda según el cuadro de sustituciones previsto en el artículo 275 bis de la Ley Hipotecaria, en la forma y con los requisitos previstos en el citado precepto legal. En Almería, a diecisiete de enero del año dos mil ocho. El Registrador, Gustavo Adolfo Moya Mir.

III

La interesada recurre alegando que el derecho constituido es de carácter real, como deriva de la misma dicción del artículo 2.2 de la Ley Hipotecaria; que los herederos, a cuyo favor está inscrita la finca han litigado en varias ocasiones contra ella sin conseguir la declaración de la extinción de tal derecho; y que tal derecho no se ha extinguido todavía. Acompaña testimonio de Sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Almería por la que se desestima el recurso interpuesto por uno de dichos herederos contra otra del Juzgado de Primera Instancia número 3 de Almería por la que se desestimaba la solicitud del demandante de que se declarase la resolución del contrato de uso y habitación suscrito en su día por su causante contra la citada Rosa María.

IV

El registrador interino —titular por traslado del registrador que calificó— se allanó en cuanto a los defectos 1.º y 3.º, manteniendo el 2.º, y, en fecha 18 de marzo último remitió la documentación a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 20, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria.

1. Por imperativo del artículo 326 de la Ley Hipotecaria, en la resolución del presente recurso no pueden ser tenidos en cuenta los documentos aportados en el momento de su presentación, y que no pudieron ser tenidos en cuenta por el registrador en el momento de realizar la calificación.

2. Por lo demás, el recurso no puede ser estimado cuando se pretende la inscripción de un contrato otorgado por el anterior titular registral, y, aunque es cierto que los titulares actuales son herederos de aquél, no se puede olvidar que la escritura de protocolización está únicamente otorgada por la recurrente, y no por el causante de los dueños actuales, por lo que, en cualquier supuesto, no se ha acreditado que fuera éste el firmante del documento protocolizado, ni, por tanto, vinculado por el mismo a efectos puramente civiles. Todo ello sin perjuicio de los efectos civiles que tal contrato pueda acarrear, pues los Tribunales pueden declarar válido un contrato que, por no estar otorgado en documento público, no puede tener en este momento acceso al Registro.

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

15065 *RESOLUCIÓN de 27 de agosto de 2008, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el notario de Valencia, don Enrique Robles Perea, contra la negativa del registrador de la propiedad de Valencia n.º 9, a la inscripción de un derecho de uso consecuencia de un divorcio.*

En el recurso interpuesto por el Notario de Valencia don Enrique Robles Perea contra la negativa del registrador de la Propiedad de Valencia n.º 9, don Adrián Jareño González a la inscripción de un derecho de uso consecuencia de un divorcio.

Hechos

I

Se presenta en el Registro escritura por la que dos ex-cónyuges, en cumplimiento del convenio regulador acordado por ellos, compran en comunidad ordinaria el usufructo de una vivienda, estableciendo que el uso de la misma corresponderá a la esposa mientras mantenga la custodia

de sus hijos y conviva con ellos. Se acompaña la sentencia de divorcio, que incluye el convenio regulador en el que se establece que «el padre facilitará y pondrá a disposición de doña I.R.P. e hijos, para la ocupación inmediata,... el uso de una vivienda... en Valencia...».

II

El Registrador suspende la inscripción en méritos de la siguiente nota de calificación: Hechos: Teniendo en cuenta, que el derecho de uso concertado en la escritura, tal y como en ella se indica, trae como causa directa el aprobado en sentencia de 13 de julio de 2007 del Juzgado de Primera Instancia número veinticuatro de Valencia, dimanante de procedimiento 797/2007. Y considerando que en dicho Convenio se impone a don J.C.P., como carga matrimonial, el deber de configurar un derecho de uso en favor de doña I.R.P. e hijos -J. y A.-, sin embargo en la precedente escritura se omite toda referencia al derecho de uso a favor de los hijos que establece la sentencia; pudiendo resultar perjudicado el interés de los mismos por un sobrevenido acto dispositivo, realizado por el titular de la finca con el exclusivo consentimiento de la madre. Es debatido doctrinalmente, si el derecho de uso atribuido en convenio regulador aprobado judicialmente, es o no un verdadero derecho real, asimilable o no al del Código Civil, o innominado o atípico; pero lo que no se discute, es la existencia de un interés jurídico precisado de especial protección, por lo que se impone una limitación de disponer al titular de la vivienda, que opera con un especial consentimiento de los favorecidos por el uso en su defecto con un control de autoridad, a través de la autorización judicial, la misma que, en su caso, en su momento lo aprobó. Para los supuesto de separación judicial entre cónyuges, el legislador proyecta una continuación del control que ya soporta el cónyuge único dueño de la vivienda habitual, en situaciones matrimoniales pacíficas (art. 1320 C.C.), sin que explícitamente surja en estos casos la atribución o constitución de un derecho de uso; por lo que no debe atenderse a la única voluntad expresa del legislador de limitar la disposición del titular de la vivienda, como exclusivo mandato legal, en defensa del interés jurídico protegido. Fundamentos de Derecho: En virtud de los art. 3, 90, 96, 166, 1261, 1274 y siguientes del C.C., y resoluciones de 25/10/99, 31/3/00, 6/7/07 y 19/9/07 de la D.G.R.N. No se toma anotación preventiva por no haberse solicitado. Contra la presente nota, podrá presentarse Recurso Gubernativo en este Registro o en cualquier otro y en las oficinas previstas por Ley 30/1992, Recurso Gubernativo para la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el plazo de un mes, o directamente al Juzgado de Primera Instancia de la capital de la provincia, en el plazo de dos meses, desde la notificación conforme al artículo 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria, o instarse, en su caso, en el plazo de quince días, el cuadro de sustituciones previsto en el artículo 275 bis de la Ley Hipotecaria, sin perjuicio de que el interesado ejercite, también en su caso, cualquier otro medio de impugnación que entienda procedente según el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria. Valencia a seis de marzo del año dos mil ocho. El Registrador, Adrián Jareño González.

III

El Notario recurre alegando que las limitaciones que se imponen a la enajenación de la vivienda familiar para garantía de sus beneficiarios están contenidas en la escritura y que los menores no son titulares del derecho, sino sólo los padres.

IV

El Registrador emitió el informe pertinente el 4 de abril de 2008 y remitió el expediente a este Centro directivo.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 90, 96 y 1320 del Código Civil y las Resoluciones de esta Dirección General de 20 de febrero de 2004, 3 de junio de 2006 y 6 de julio de 2007.

1. El derecho de uso de la vivienda familiar no es un derecho real, pues la clasificación de los derechos en reales y de crédito se refiere a los derechos de tipo patrimonial, y el derecho expresado no es de carácter patrimonial, sino de carácter familiar. Tal carácter impone consecuencias especiales, como son la duración del mismo —que puede ser variable—, así como la disociación entre la titularidad del derecho y el interés protegido por el mismo.

2. Como ocurre frecuentemente con los derechos de tipo familiar, una cosa es el interés protegido por el derecho atribuido (en este caso el interés familiar y la facilitación de la convivencia entre los hijos y el cónyuge a quien se atribuye su custodia) y otra la titularidad de tal derecho, la cual es exclusivamente del cónyuge a cuyo favor se atribuye el mismo, pues es a tal cónyuge a quien se atribuye exclusivamente la situación de