

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

6169 *Resolución de 11 de mayo de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad accidental permanente de Avilés n.º 2, por la que se suspende la inscripción de un acta de conciliación ante un juez de paz.*

En el recurso interpuesto por doña E. S. D. contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad accidental permanente de Avilés número 2, doña Margarita María de Carlos Muñoz, por la que se suspende la inscripción de un acta de conciliación ante un juez de Paz.

Hechos

I

Mediante acta de conciliación formalizada el de 25 de julio de 2011, se consigan el acuerdo sobre el «uso y/o administración» de una vivienda titularidad de dos personas.

II

Presentado testimonio del acta junto con instancia, sin firmas legitimadas, en el Registro de la Propiedad de Avilés número 2 fue calificado con la siguiente nota: «En el procedimiento registral instado para la inscripción del documento arriba referenciado, previo examen de los antecedentes del Registro, el registrador que suscribe ha llevado a cabo su calificación y ha resuelto denegar, la práctica de la inscripción solicitada, en base a los siguientes: Hechos. 1.–Se presenta testimonio del Acta de Conciliación de fecha veinticinco de julio de dos mil once, por la que por la representación procesal de la parte demandante, sin que conste quien sea ésta, y por el demandado D. L. A. G. M., se alcanza el acuerdo de atribuir a la conciliante "Sra. S. D." el uso y/o administración" de una vivienda no identificada, que se dice ser "propiedad de ambas partes". 2.–Se acompaña instancia suscrita por E. S. D., cuya firma no se encuentra legitimada, en la que se solicita, en base al acta citada "la inscripción registral del uso y administración" hasta su venta... Fundamentos de Derecho. Vistos los artículos 1, 2, 3, 18 de la Ley Hipotecaria y 7 del Reglamento Hipotecario y 90 c), 96 y 1256 ss. del Código Civil. I.–La finca registral a que el acuerdo se refiere no puede ser determinada unilateralmente por una de las partes mediante instancia cuya firma, además no esta legitimada. II.–La atribución del uso de la vivienda familiar a uno de los cónyuges sólo es inscribirle cuando se configura como derecho real, mediante acuerdo otorgado en escritura pública o cuando se verifica en convenio regulador de la separación o divorcio aprobado judicialmente o mediante resolución judicial. III.–El acuerdo contenido en el acta de conciliación no puede ser considerado más que un apoderamiento que, como tal, no tiene acceso al Registro, con independencia de su plena eficacia obligacional. La presente nota (...). Avilés, a 21 de enero de 2013. La Registradora (firma ilegible y sello del Registro con nombre y apellidos de la registradora)».

III

La anterior nota de calificación es recurrida ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, con fecha 20 de febrero de 2013, por doña E. S. D, en base a las siguientes alegaciones: Que el pacto sobre el uso de la vivienda fue adoptado en sede de

un procedimiento seguido ante un Juzgado, el de Paz de Gozón. Es un supuesto previsto en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, porque el título que reconoce el derecho de uso está consignado en documento auténtico expedido por la autoridad judicial, o copia testimoniada del acta de conciliación presentada; que el pacto recogido en la misma es inscribible y tiene trascendencia real al constituir un derecho real de uso creado entre las partes intervinientes en el procedimiento registral, únicos titulares registrales; que el procedimiento se ejercitó con carácter previo para evitar acudir a un procedimiento de extinción de condominio, sobre el que llegaron a un acuerdo; y, que se trata de un supuesto similar al caso en que los cónyuges, en el marco de su proceso matrimonial, acuerdan en convenio regulador el uso a favor de uno de ellos.

IV

La registradora emitió informe en defensa de su nota y elevó el recurso a este Centro Directivo, donde tuvo entrada el cinco de marzo de 2013.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 1, 2, 3, y 18 de la Ley Hipotecaria; 7 del Reglamento Hipotecario; 90 c) 96, 399, 523, 1256 y 1280 del Código Civil; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de noviembre de 2009, y 8 de mayo de 2012.

1. Se debate en este expediente acerca de la posible inscripción de un acta de conciliación dictada por juez de Paz en la cual las partes se avienen sobre determinados extremos obligacionales –uso provisional y pagos– relativos a una vivienda de la que son únicos titulares, todo ello con ocasión de la ruptura de su convivencia, sin que consten más datos sobre su situación personal, ni si se ha presentado o no demanda de separación o divorcio. El testimonio del acta refleja avenencia sobre lo siguiente: «que el conciliado se compromete a abandonar la vivienda, teniendo como plazo hasta el veinte de agosto del corriente, haciéndose cargo de los gastos concernientes al uso la persona que realmente lo esté ocupando efectivamente, como agua, luz, comunidad... siendo la propiedad de ambas partes, pudiendo la Sra. S. D. hacer uso y/o administración; que el seguro de la vivienda irá a una cuenta en común, así como el impuesto de la vivienda y que hasta la venta del inmueble, quedará el uso y/o administración de dicha vivienda para la conciliante».

2. La registradora deniega la inscripción al observar diversos defectos relativos a la falta de descripción de la vivienda; identificación de ambos conciliantes y acreditación de la solicitud de inscripción, ya que la instancia, incompleta, carece de legitimación de la firma de la solicitante; faltando además su identificación a efectos registrales y la legitimación a los mismos efectos. Estos defectos no son discutidos por la recurrente.

3. Por ello sólo debe decidirse ahora acerca de si el acta presentada incorpora la constitución de un derecho familiar o real susceptible de inscripción.

Alega la registradora que tal derecho sólo podría ser configurado, bien mediante escritura pública, bien por convenio regulador de separación o divorcio o en su caso, mediante resolución judicial.

4. El acta presentada incorpora y prueba un acuerdo, sin duda, válido y obligatorio entre las partes, cuyo cumplimiento podrá ser coactivamente exigido ante los Tribunales. Pero ni por razón de su materia, ni de la acción ejercitada, ni por la forma utilizada podría ser objeto de inscripción. Pese a constar la ruptura de la relación personal entre los condóminos, materializada en la suspensión de la convivencia en la finca sobre cuyo uso se debate, la separación de hecho entre ambos –única que consta– no se ha traducido en uno de los cauces procesales y formales que nuestro ordenamiento civil y registral considera relevantes para la creación de un derecho de uso válido y hábil para la inscripción.

5. En efecto, no consta que se haya alcanzado un acuerdo plasmado en convenio regulador, ni que éste haya sido aprobado judicialmente en un proceso de crisis matrimonial: separación, nulidad o divorcio. Tampoco que se haya dictado resolución judicial en el que se haya decidido la constitución de un derecho familiar de uso. Ni se ha cumplido la regla general, sobre la que los dos supuestos anteriores son excepciones, es decir que se haya acordado acerca del uso de la vivienda en escritura pública, que produciría los efectos materiales, formales, sustantivos, legitimatorios –e incluso fiscales– derivados del instrumento publico notarial.

6. Por todo ello, ha de considerarse que no se ha constituido un derecho familiar de los contemplados en los artículos 90 y 96 del Código Civil sobre la vivienda en atención al interés de los hijos menores o del cónyuge que lo precise; ni tampoco un derecho real sobre la finca, en los términos de los artículos 523 y siguientes del mismo texto legal; ni una modalización de las reglas de administración y disposición sobre el condominio de la vivienda, que fuera registralmente relevante al amparo de los artículos 399 del Código Civil y 2 de la Ley Hipotecaria.

Por el contrario, se alcanza un mero acuerdo obligacional, sobre determinados aspectos temporales relativos a la gestión y utilización de la vivienda, sin trascendencia registral, incluso con independencia de su inadecuado cauce formal y procesal.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora en los términos expresados en los anteriores fundamentos de Derecho.

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, 11 de mayo de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.