

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

- 1001** *Resolución de 19 de diciembre de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Badajoz n.º 3, por la que se deniega la inscripción de un testimonio de auto de liquidación de sociedad de gananciales.*

En el recurso interpuesto por don J. A. G. P. P., contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Badajoz número 3, don Manuel Álvarez Gómez, por la que se deniega la inscripción de un testimonio de auto de liquidación de sociedad de gananciales.

Hechos

I

Mediante auto dictado por el Juzgado de Primera Instancia número 4 de Badajoz se homologa la transacción judicial de la liquidación de la sociedad de gananciales acordada por doña A. I. V. M. y don J. A. G. P. P.

II

Presentado testimonio de dicho auto en el Registro de la Propiedad de Badajoz número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Presentado el precedente documento, y calificado tras examinar los antecedentes del Registro, el registrador que suscribe, en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 19 bis y 322 de la Ley Hipotecaria y concordantes, de su Reglamento, por la presente le notifico que, con esta fecha suspendo su inscripción/anotación, basado en los siguientes: Hechos: a.– Testimonio, librado, el 8/04/2013, por el Juzgado de Primera Instancia n.º 4 de Badajoz, por el cual, y bajo el número 103/2013, se ha seguido procedimiento de liquidación de sociedad de gananciales a instancia de doña A. I. V. M. y don J. A. G.–P. P., dictándose auto por dicho Juzgado en el que se homologa la transacción judicial acordada entre los citados señores, mediante escrito aportado por las partes, y en el que se adjudica a dicho señor G.–P. P., un terreno y vivienda sitios en Badajoz, situada a la derecha de la carretera de Badajoz a Valverde Leganés, km (...) –registral (...)–, única interesada. b.–Dicho documento fue presentado en este Registro, a las 11:40 horas del día 22/08/2013, asiento 749. Diario 81. Fundamentos de Derecho.–El procedimiento del que deriva el título inscribible tiene por objeto la liquidación de la sociedad de gananciales, existente entre las partes, la atribución a uno de los cónyuges, en virtud de tal liquidación de una finca que no forma parte de dicho patrimonio ganancial sino del patrimonio privativo de ambos cónyuges, al haber sido adquirida en estado de solteros y por mitades indivisas, no cabe incluirlo en la liquidación de gananciales sino como operaciones de liquidación de comunidades ordinarias en proindiviso existente. Este registrador no entra en el fondo de la resolución judicial, ni en la validez de liquidación de la sociedad de gananciales aprobado judicialmente, sino que si tal liquidación constituye título inscribible para la práctica del asiento registral teniendo en cuenta los aspectos susceptibles de calificación registral conforme al artículo 100 del Reglamento Hipotecario, que hace referencia a la calificación registral de los obstáculos derivados de la legislación registral. La determinación de si la liquidación de sociedad de gananciales aprobada judicialmente constituye o no título hábil para la inscripción de los actos realizados en el mismo están sometidos a la calificación registral, porque la clase de título inscribible afecta a los

obstáculos derivados de la legislación del Registro, en cuyo artículo 3, establece que para inscribir en el Registro los títulos relativos a bienes inmuebles o derechos reales que estén consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico, no quiere decir que puedan constar en cualquiera de estas clases de documentos indistintamente, sino en aquellos que legalmente sean propios del acto o contrato que haya de inscribirse, de modo que las doctrinas de las diferentes Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado y preceptos hipotecarios no reputan indiferente la especie de documento auténtico presentado en el Registro, y exigen el congruente con la naturaleza del acto. Aunque en nuestro Derecho cabe la posibilidad de transmisión de bienes entre cónyuges por cualquier título, conforme al artículo 1.323 del Código Civil, y ello puede hacerse con ocasión de la liquidación de la sociedad conyugal preexistente, esas transmisiones adicionales de bienes privativos del patrimonio entre los cónyuges, no tiene como causa exclusiva la propia liquidación del consorcio, sino un negocio complejo en el que la toma de menos por uno de los cónyuges del remanente consorcial se compense con esa adjudicación con bienes privativos, o bien, negocios adicionales a la liquidación independientes jurídicamente de ésta y con su propia causa. Indudablemente el negocio de que se trate ha de tener su adecuado reflejo documental, siendo preciso plasmarlo así nítidamente, en el correspondiente documento, sin que pueda pretenderse en todo caso su inscripción por el mero hecho de que conste en la liquidación de la sociedad de gananciales aprobado judicialmente. La Dirección General de los Registros y del Notariado, en su Resolución de fecha 7 de julio de 2012, consideró que en el supuesto de vivienda familiar de la que son titulares los cónyuges por mitad y proindiviso, es suficiente el convenio regulador por tratarse principalmente de un convenio con causa familiar que deriva directamente de la nueva situación de matrimonio, y de la misma manera, la Resolución de fecha 22 de diciembre de 2010, ha concluido que no basta el convenio regulador para adjudicar a un cónyuge bienes privativos del otro. Además de los preceptos y Resoluciones citados, artículos 90, 96, 400, 609 y 1.320 del Código Civil; 2 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de 31 de octubre de 1988; 21 de diciembre de 1999; 6 de marzo de 2001; 5 de diciembre de 2002; 20 de febrero de 2004; 21 de marzo de 2005; 5 de junio de 2008; 14 de mayo y 18 de noviembre de 2009; 22 de diciembre de 2010; 1 de marzo de 2011; 11 de abril, 7 de julio y 5 de diciembre de 2012, y 9 de marzo de 2013, entre otras. Por tanto tenido en cuenta los hechos y fundamentos de Derecho expuestos, este registrador ha resuelto suspender el acto solicitado, porque se adjudicó al señor G.-P. P. un bien en la liquidación de sociedad de gananciales aprobado judicialmente, que se encuentra inscrito, con carácter privativo y por mitades indivisas, a favor de ambos cónyuges, por lo que sólo cabe que se recoja en tal liquidación bienes gananciales, pero no eventuales disoluciones de condominio sobre bienes privativos, ni otros negocios traslativos entre los cónyuges, que tendrán que reconducirse al ámbito de la escritura notarial. Y además, sólo podría incluirse si el bien fuera el domicilio familiar, pero como se desprende del propio documento, no es este el caso, al adjudicarse los mobiliarios y enseres del domicilio familiar a la señora V. y los mobiliarios y enseres del domicilio en Carretera de Valverde, donde se encuentra situada la finca, al señor G.-P. P. Tal/es defecto/s se considera/n subsanable...Badajoz, veintisiete de agosto del año dos mil trece».

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. A. G. P. P. interpone recurso en virtud de escrito de fecha 24 de septiembre de 2013, en base entre otros a los siguientes argumentos: «...1.-En fecha 22 de agosto de 2013, se presentó en el Registro de la Propiedad de Badajoz número 3, copia testimoniada de la liquidación de sociedad de gananciales, de fecha 8 de abril de 2013, dictada por el Juzgado de Primera Instancia número cuatro de Badajoz, en procedimiento de familia de mutuo acuerdo, y que aprueba la propuesta de convenio de liquidación de la sociedad de gananciales presentada por las partes, de fecha 27 de febrero de 2013. El auto aprueba íntegramente la propuesta de convenio presentada con la demanda. Siendo el régimen económico matrimonial que

regía entre las partes el de gananciales, se procede en el convenio a liquidar dicho régimen, y a distribuir las propiedades entre los cónyuges. En la descripción del inventario, se manifiesta la existencia de una vivienda (finca n.º...) adquirida por mitades indivisas con anterioridad al matrimonio, concretamente 18 de diciembre de 1992, el matrimonio se contrajo el 29 de mayo de 1993. En dicho documento se plasma nítidamente este hecho así como que si bien dicha vivienda fue adquirida con anterioridad al matrimonio, se han destinado fondos comunes para su pago, estando gravado en la actualidad con una hipoteca ganancial suscrita con fecha 8/7/2004 con Deutsche Bank. Anteriormente, se suscribieron otros préstamos hipotecarios garantizados con este mismo inmueble, uno con Caja de Ahorros de Salamanca y Soria con fecha 18 de diciembre de 1992, destinado a la adquisición del inmueble y otro con fecha 30 de octubre del 1996 con la misma entidad destinado a obras de reforma y mejora del mismo. Ambos préstamos fueron cancelados con fecha 4 de febrero de 1999 con fondos gananciales. Dicha vivienda constituyó el domicilio familiar, no existiendo ningún otro inmueble a nombre de ambos cónyuges, hasta la adquisición el 30 de diciembre de 1998 de la vivienda que ostentaba la condición de habitual familiar a fecha del divorcio 31 de enero de 2012. Estos hechos y la manifestación expresa en los antecedentes del inventario, prueban la intención de ambos cónyuges de considerar dicho inmueble como bien ganancial por aportación a dicha sociedad en el transcurso del matrimonio, no existiendo en dicha aportación ningún problema de causa, pues al aportar cada cónyuge su mitad indivisa, cada uno entrega dicha mitad para adquirir su participación en los gananciales. Ver Resolución DGRN 9 de abril de 2012. Como consecuencia de la liquidación de la sociedad de gananciales mencionada, don J. A. G. P. recibe en lo que a inmuebles se refiere las fincas registrales números (...) de Badajoz n.º 3 y (...) de Lepe (Huelva). Por su parte, a doña A. I. V. M. se le adjudicó la propiedad de las siguientes fincas: finca registral número (...) y (...) de Badajoz, n.º 3. La solicitud de inscripción objeto de recurso, se hace respecto a la finca núm. (...). 2. La nota de calificación objeto del recurso, emitida con fecha de 27 de agosto 2013 por el Registro de la Propiedad de Badajoz número 3, tiene como objeto únicamente la finca número (...), tal como se solicitó, resultando la suspensión de la inscripción solicitada, considerando dicha suspensión subsanable. 3. La calificación negativa se fundamenta en la adjudicación al que suscribe, señor G. P., de un bien en la liquidación de la sociedad de gananciales aprobada judicialmente, que se encuentra inscrito, con carácter privativo y por mitad indivisa, a favor de ambos cónyuges, por lo que sólo cabe que se recoja en tal liquidación bienes gananciales, pero no eventuales disoluciones de condominio sobre bienes privativos, ni otros negocios traslativos entre los cónyuges, que tendrán que reconducirse al ámbito de la escritura notarial. Que no estando de acuerdo con dicha nota de calificación, presenta recurso impugnando la misma, basado en las siguientes, alegaciones.—Dicha nota de calificación, es objeto de impugnación por la parte que suscribe, por cuanto no se tendría en cuenta que el reparto de propiedades no pretende enmascarar un negocio jurídico autónomo con finalidad distinta a regular la situación de crisis conyugal de la que dimana, por lo que su inclusión en el convenio no sólo sería adecuada, sino también necesaria en virtud de lo dispuesto en el artículo 90 del Código Civil. Se pretende con el acuerdo de distribución equitativa de las propiedades, la compensación de cada cónyuge en atención a multitud de factores derivados de la situación de divorcio, sin que ese reparto pudiera tener sentido ni significación negocial propia fuera de ese contexto. 2. La atribución de las propiedades a cada uno de los cónyuges se realiza de manera conjunta e indisociable de otras medidas, también de carácter económico, como son la asunción del pasivo por parte de uno de ellos y otros pactos liquidatorios; todos los acuerdos a los que las partes llegaron en este sentido están interconectados y determinados en parte por el haber resultante en cada patrimonio tras la disolución de la sociedad conyugal. 3. La exigencia por parte del registrador de una escritura pública, dificultaría, entorpecería y casi imposibilita la libre disposición por cada parte de aquellos bienes de los que ostenta la propiedad, en virtud de la libertad de contratación entre los cónyuges reconocida en el artículo 1323 del Código Civil, y que se ve reforzada por el hecho de que, como es usual en las situaciones de crisis matrimonial,

“los acuerdos son muchas veces inalcanzables, la exigencia a posteriori de un nuevo consenso para el otorgamiento de escritura pública notarial” sería un obstáculo “en ocasiones insalvable avocado a la necesidad de intervención judicial para compeler al cónyuge que se niega a elevar a público la atribución de la propiedad, con el consiguiente coste económico y de tiempo”. 4. La cesión en la propiedad que se efectuó no constituiría un negocio jurídico autónomo e independiente, sino que, por el contrario tuvo lugar en un convenio de liquidación de gananciales posterior al divorcio, “examinado y aprobado en su integridad judicialmente”, de forma que se habría de tomar como punto de partida que las previsiones adoptadas en un convenio de liquidación necesario posterior al divorcio, siempre que constituyan el contenido propio de dicho convenio, producen plenos efectos jurídicos, una vez aprobados judicialmente. 5. El hecho de que la finca en cuestión no constituya actualmente la vivienda habitual familiar no puede ser motivo suficiente para considerar que no es congruente la atribución de su propiedad con el objeto del procedimiento, máxime cuando se trata de una vivienda que tuvo dicho carácter de habitual familiar durante un tiempo recién celebrado el matrimonio, ha sido pagado con fondos comunes como lo demuestran los préstamos concertados ofreciéndola como garantía para su reforma y mejora, y constituyendo al día de hoy la vivienda habitual del cónyuge no custodio. 6. Del contenido del convenio de liquidación en su conjunto, resultaría que los cónyuges realizan un negocio jurídico complejo y de carácter familiar ante la necesidad de atender la situación creada por la crisis matrimonial, por lo que en modo alguno podría afirmarse que sea extraño al contenido genuino de dicho convenio, el que los cónyuges procedan al reparto de sus bienes privativos dentro del contexto particular generado por el divorcio. 7. Serían aplicables, de manera análoga, las Resoluciones de la Dirección General de Registros y del Notariado que se refieren a preceptos que incluyen los convenios que caen fuera de la interpretación literal del artículo 90 del Código Civil, tales como la Resolución de 29 de julio de 1999, Resolución de 9 de abril de 2012, en concreto, la Resolución de 8 de mayo de 2012 se refiere y admite como inscribibles la cesión por parte de un cónyuge a sus hijos de la mitad de la vivienda familiar, y esa admisión sería por similares razones a las que se arguyen respecto al reparto de bienes distintos de la vivienda familiar en un convenio regulador o de liquidación, ya que la cesión se hace con contraprestación, recibiendo sendos cónyuges propiedades que pertenecían a ambos, y se fijan medidas económicas complementarias con la asunción del pasivo por uno de ellos. 8. Nos encontramos en todo caso en una clara situación de agravio comparativo. ¿Acaso está justificado el agravio que sufren las parejas casadas en gananciales o separación de bienes que compran en mera comunidad romana el día antes de casarse –en estado, pongamos, de solteros– frente a las que compran al día siguiente de la boda?; ¿Cuáles son esas poderosas razones que obligan a pasar unas por la escritura pública de extinción de condominio que conlleva un gasto notarial –documento de cuantía– y fiscal –1% del valor de todo el bien por AJD–, gastos de los que son exoneradas otras?; ¿A qué obedece que no se exima de estos gastos, al menos, a la que fuera vivienda común de la pareja casada que la compró de solteros, al menos durante un tiempo, cuando la vivienda es adjudicada a uno de los miembros de la pareja ante el juez en convenio de liquidación como consecuencia de divorcio? ¿Cómo es que ni siquiera hay exención cuando la vivienda se ha llegado a ganancializar por ministerio del artículo 1357.2 CC, es decir, por haberse ido pagando su precio aplazado o las mensualidades de la hipoteca –caso equiparable al del artículo citado según ST 31 octubre 1989 T. Supremo– con dinero ganancial?. 9. Insistir en que tratándose de un convenio judicialmente aprobado, no correspondería al registrador, en el ámbito de su función calificadora, revisar la procedencia de la inclusión en aquél de la cesión cuestionada ni cuestionar su eficacia aisladamente considerada. El artículo 100 del Reglamento Hipotecario establece que «la calificación por los registradores de los documentos expedidos por la autoridad judicial se limitará a la competencia del Juzgado o Tribunal a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro». En este sentido, la Resolución de 29 de julio de 1999 y distintas

resoluciones judiciales, entre las que se encuentra la de la Audiencia Provincial de Alicante, Sección Sexta, de fecha de 21 de febrero de 2002. Asimismo, la Resolución de 7 de junio de 2012 hace referencia al carácter conjunto de este tipo de regulaciones dentro del contexto del convenio».

IV

El registrador emitió informe el día 4 de octubre de 2013 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 90, 103 y 1.216 del Código Civil; 1 y 38 de la Ley Hipotecaria; 219, 317, 787, 788 y 810 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; Sentencia del Tribunal Supremo de 31 de octubre de 1989, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de mayo de 2003; 7 de enero de 2005; 31 de marzo de 2008; 7 de septiembre y 9 de diciembre de 2010; 13 de junio y 5 de agosto de 2011; 22 de febrero, 11 de abril, 3 y 5 de septiembre de 2012, y 9 de marzo, 26 de junio y 9 de julio de 2013.

1. Se debate en este recurso la posibilidad o no de inscripción en el Registro de la Propiedad de un auto judicial por el que se homologa una transacción relativa a la liquidación de sociedad de gananciales, en un proceso declarativo al efecto. En dicha liquidación se incluye una finca registral que, adquirida por mitades indivisas por ambos cónyuges antes de la celebración del matrimonio, fue vivienda familiar, habiéndose destinado fondos comunes para su pago y se encuentra gravada con una hipoteca que en el inventario se dice ganancial.

El defecto alegado por el registrador en la nota de calificación es que el referido auto por el que se homologa la transacción judicial no es título hábil para inscribir la liquidación de la sociedad de gananciales. Como manifiesta literalmente la nota de calificación «este registrador no entra en el fondo de la resolución judicial, ni en la validez de liquidación de la sociedad de gananciales aprobado judicialmente, sino que si tal liquidación constituye título inscribible para la práctica del asiento registral teniendo en cuenta los aspectos susceptibles de calificación registral conforme al artículo 100 del Reglamento Hipotecario, que hace referencia a la calificación registral de los obstáculos derivados de la legislación registral».

Por su parte, el recurrente señala que la cesión de la propiedad de la vivienda no constituiría un negocio autónomo independiente, sino que, por el contrario tuvo lugar en un convenio de liquidación de gananciales posterior al divorcio, examinado y aprobado en su integridad judicialmente, de forma que se habría de tomar, como punto de partida, que las previsiones adoptadas en un convenio de liquidación necesario posterior al divorcio, siempre que constituyan el contenido propio de dicho convenio, producen plenos efectos jurídicos, una vez aprobados judicialmente.

Del testimonio del auto presentado resulta, en su fundamento de Derecho primero que «aunque dichos artículos (809.1 párrafo 3 in fine y 810.4 Ley de Enjuiciamiento Civil) se refieren al acuerdo al que pueden llegar en el acta que se levanta ante el secretario judicial, ello no impide que dicho acuerdo pueda alcanzarse antes o después de dicho acto mediante la presentación del correspondiente convenio en el que las partes fijen, distribuyan y adjudiquen el haber ganancial que hubo entre los mismos, cosa que ha ocurrido en los presentes autos en que las partes han aportado el correspondiente convenio, habiéndose ratificado el mismo».

2. Ha sostenido reiteradamente este Centro Directivo (cfr. Vistos) que uno de los principios básicos de nuestro sistema registral es el llamado principio de legalidad, que, por la especial trascendencia de efectos derivados de los asientos del Registro (que gozan, «erga omnes», de la presunción de exactitud y validez y se hallan bajo la salvaguarda jurisdiccional –artículos 1 y 38 de la Ley Hipotecaria–), está fundado en una

rigurosa selección de los títulos inscribibles sometidos a la calificación del registrador, y así el artículo 3 de la Ley Hipotecaria establece, entre otros requisitos, la exigencia de documento público o auténtico para que pueda practicarse la inscripción en los libros registrales, y esta norma se reitera a través de toda la Ley Hipotecaria, así como de su Reglamento, salvo contadas excepciones que son ajenas al caso ahora debatido.

Ciertamente, según los artículos 1216 del Código Civil y 317.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil («a efectos de prueba en el proceso», precisa este último precepto), son documentos públicos los testimonios que de las resoluciones y diligencias de actuaciones judiciales de toda especie expidan los secretarios judiciales (a quienes corresponde dar fe, con plenitud de efectos, de las actuaciones procesales que se realicen en el Tribunal o ante él –artículos 281 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 145 de la Ley de Enjuiciamiento Civil–), y conforme al artículo 319.1 de dicha Ley procesal tales testimonios harán prueba plena del hecho o acto que documentan y de la fecha en que se produce esa documentación (cfr. también artículo 1318 del Código Civil).

Pero es también cierto, según la reiterada doctrina de esta Dirección General, que al exigir el artículo 3 de la Ley Hipotecaria para inscribir en el Registro los títulos relativos a bienes inmuebles o derechos reales que estén consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico, no quiere decir que puedan constar en cualquiera de estas clases de documentos indistintamente, sino en aquellos que legalmente sean los propios del acto o contrato que haya de inscribirse; de modo que la doctrina y preceptos hipotecarios no reputan indiferente la especie de documento auténtico presentado en el Registro, y exigen el congruente con la naturaleza del acto inscribible (cfr. Real Orden de 13 de diciembre de 1867, y Resoluciones de 16 de enero de 1864; 25 de julio de 1880; 14 de junio de 1897; 12 de febrero de 1916; 31 de julio de 1917, y 1 de julio de 1943, entre otras). Por otra parte, a tales efectos, los documentos privados no son, en vía de principio, equivalentes a los públicos por el mero hecho de que sean homologados judicialmente.

3. Con relación a los convenios reguladores de la nulidad, separación o divorcio este Centro Directivo ha afirmado reiteradamente (vid. Resoluciones citadas en el «Vistos»), que la calificación registral no entra en el fondo de la resolución judicial, ni en la validez del convenio regulador aprobado judicialmente, sino en si tal convenio constituye título inscribible para la práctica del asiento registral teniendo en cuenta los aspectos susceptibles de calificación registral conforme a los artículos 100 del Reglamento Hipotecario y 522 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que hace referencia a la calificación registral de los obstáculos derivados de la legislación registral. La determinación de si el convenio regulador aprobado judicialmente constituye o no título hábil para la inscripción de los actos realizados en el mismo está sometido a la calificación registral, porque la clase de título inscribible afecta a los obstáculos derivados de la legislación del Registro, en cuyo artículo 3 de la Ley Hipotecaria se prevén diferentes clases de documentos públicos en consonancia con cada uno de los actos a que se refiere el artículo 2 de la propia Ley, sin que sean documentos intercambiables sino que cada uno de ellos está en consonancia con la naturaleza del acto que se contiene en el correspondiente documento y con la competencia y congruencia según el tipo de transmisión de que se trate.

Por eso, esta Dirección General ha venido señalando qué actos o transmisiones cabe inscribir en virtud de un convenio regulador aprobado judicialmente, cuya validez no se discute, y qué actos precisan de una escritura pública otorgada con posterioridad al convenio y sin prejuzgar la validez de éste.

Este Centro Directivo así ha entendido que forma parte de las operaciones de liquidación la atribución de la vivienda familiar incluso en el supuesto de que su titularidad pertenezca por mitades a los cónyuges por adquisición realizada antes del matrimonio pues en este supuesto su evidente afección a las necesidades del matrimonio justifica sobradamente su inclusión junto a los bienes adquiridos constante el régimen matrimonial (Resoluciones de 11 de abril y 7 de julio de 2012).

4. En el presente expediente, la aplicación de esta doctrina lleva a la estimación del recurso, pues, por la vía de la homologación de una transacción judicial producida en un declarativo ordinario en el que se liquida la sociedad de gananciales se aprueba un convenio, aportado por las partes, en el que fijan, distribuyen y adjudican el haber ganancial que hubo entre los mismos, y, más en concreto, se trata de una vivienda que constituyó el domicilio familiar y, aunque se adquirió por mitad y proindiviso antes del matrimonio, se financió con un préstamo hipotecario que los interesados consideran a cargo de la sociedad de gananciales. El propio Tribunal Supremo, en Sentencia de 31 de octubre de 1989 destaca la relevancia que tiene para la vivienda familiar adquirida en estado de soltero el hecho de que se haya amortizado con fondos gananciales derivados de un préstamo hipotecario durante el matrimonio, lo que permite confirmar que es adecuada la conexión de los fondos gananciales empleados en la adquisición de la vivienda familiar con las adjudicaciones que en este caso se realizan con motivo de la liquidación de la sociedad de gananciales incluyendo la finca adquirida en pro indiviso en el reparto de bienes que motiva dicha liquidación, adjudicándola a uno de los titulares en compensación por otros bienes gananciales que se adjudican al otro titular.

No se trata por tanto de un trasvase injustificado de un patrimonio privativo a otro, lo cual exigiría escritura pública.

5. Tal identidad de razón con la doctrina expuesta justifica idéntica solución, sin que sea en este caso de aplicación lo dispuesto desde un punto de vista formal en el artículo 810.4 inciso final de la Ley de Enjuiciamiento Civil, incluido dentro del capítulo II que tiene por rúbrica «del procedimiento para la liquidación del régimen económico matrimonial», el cual determina que «...cuando habiendo comparecido ambos cónyuges, lleguen a un acuerdo, se consignará éste en el acta y se dará por concluido el acto, llevándose a efecto lo acordado conforme a lo previsto en los dos primeros apartados del artículo 788 de esta Ley», protocolización que sí hubiera sido necesaria si el juez la hubiera exigido expresamente, lo cual no concurre en este caso, por lo que debe seguirse la misma solución que ya siguió este Centro Directivo en otros supuestos de disolución contenciosa de comunidad y de división judicial de herencia (cfr. entre otras Resolución de 9 de diciembre de 2010) en orden a considerar suficiente la aprobación judicial de la transacción o convenio.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador.

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, 19 de diciembre de 2013.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.