

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

- 4169** *Resolución de 22 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Zaragoza n.º 2, por la que se deniega la inscripción de tres fincas que fueron incluidas en un convenio regulador de pactos familiares, por razón de divorcio, y que habían sido adquiridas previamente al matrimonio en pro indiviso.*

En el recurso interpuesto por doña S. A. A. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Zaragoza número 2, doña Ana del Carmen Cantarero Roa, por la que denegaba la inscripción de tres fincas que fueron incluidas en un convenio regulador de pactos familiares, por razón de divorcio, y que habían sido adquiridas previamente al matrimonio en pro indiviso.

Hechos

I

El 14 de enero de 2025, se dictó sentencia por el Juzgado de Primera Instancia número 22 de Zaragoza en el procedimiento de divorcio de mutuo acuerdo número 1157/2024, que contenía, y aprobaba, un convenio regulador (de pactos familiares) que incluía, en el haber, esto es, como activo ganancial, cuatro fincas (el convenio indicaba: «A la sociedad conyugal formada por ambos esposos pertenecen como bienes de carácter ganancial los siguientes [...]»). Tres de las fincas (registral 55.359, vivienda; registral 45.735-61, garaje, y registral 55.335-3, trastero, todas del Registro de la Propiedad de Zaragoza número 2), que fueron adquiridas previamente al matrimonio (en estado de solteros) en pro indiviso, y así constaba en las respectivas inscripciones obrantes en el expediente, se adjudicaban a don M. B. O. La cuarta, finca registral 10.151 del referido Registro («que ha sido la vivienda familiar sita en Zaragoza»), adquirida constante matrimonio por ambos esposos con carácter consorcial, tal y como refleja su inscripción 10.^a (apertura de folio electrónico: «casados en régimen de consorcio conyugal») se adjudicaba a doña S. A. A.

Aunque en el convenio se aludía al régimen de gananciales, el texto de la inscripción relativo a la registral 10.151, es harto expreso.

II

Presentado testimonio de dicha sentencia en el Registro de la Propiedad de Zaragoza número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Doña Ana Cantarero Roa, Registradora del Registro de la Propiedad de Zaragoza Dos, previa calificación del precedente documento conforme a los artículos 17 y 18 de la Ley Hipotecaria, por la presente nota se hace constar:

Que previo traslado del historial de la finca a su folio electrónico conforme al art 238 LH, se ha practicado la inscripción de adjudicación en pago de relaciones familiares, solicitada, sobre la finca con código registral único 50018000202145, registral

número 10151 de sección sección [sic] 1.^a, inscripción con la siguiente acta de inscripción:

– Finca 10151 de sección 1.^a, con CRU 50018000202145, inscripción 2.^a: En su virtud inscribo el pleno dominio de esta finca a favor de doña S. A. A., por título de adjudicación en disolución de la sociedad de consorciales en pacto de relaciones familiares, aprobado en Sentencia de Divorcio con la asunción de hipoteca en los términos expresados.

La inscripción practicada se encuentra bajo la salvaguardia de los Tribunales, conforme al artículo 1 de la Ley Hipotecaria, y concede a su titular los efectos derivados de la legitimación y la fe pública registral, con el alcance que se deriva de los artículos 17, 20, 32, 34, 38, 41 y concordantes de la Ley Hipotecaria, a virtud de los cuales con la inscripción practicada se presume adquirido el derecho objeto de la transmisión.

Se ha practicado una nota de afección fiscal por plazo de cinco años desde esta fecha. Conforme al artículo 353 del Reglamento Hipotecario se han cancelado por caducidad siete afecciones fiscales que se encontraban a ésta fecha caducadas.

Que en relación a la finca que comprende el documento, no procede practicar la coordinación de su descripción física con la del Catastro, porque en el plano parcelario del Catastro, no existen representaciones gráficas georreferenciadas de los departamentos pertenecientes a una Propiedad Horizontal. Consecuentemente, la finca no está a fecha de hoy coordinada, y no se extienden a los datos relativos a su ubicación y a su delimitación geográfica, los efectos de las presunciones que establece el artículo 38 de la Ley Hipotecaria.

Se hace constar que no se ha practicado la inscripción sobre las fincas sitas en Calle (...) vivienda finca registral 55.359 de sección 1.^a, garaje, finca registral 45.735-61 y el trastero, finca registral 55.335-3, todas ellas de sección 1.^a por constar en el Registro que dichas fincas fueron adquiridas por compra en estado de solteros por mitad y proindiviso, en este sentido, la resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública Registral de 28 de enero de 2020 considera que excede el contenido típico del convenio, exigiendo escritura pública.

Fundamentos de derecho: Contra la presente calificación (...)

Zaragoza, a fecha de la firma electrónica. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Ana Cantarero Roa, Registrador/a Titular de Registro de la Propiedad n.º 2 de Zaragoza a día veintidós de junio del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña S. A. A. interpuso recurso mediante escrito fechado el día 21 de julio de 2025 en el que alegaba lo siguiente:

«Primero. Que en fecha 1 de julio de 2025 le ha sido notificado, calificación negativa del Registro de la Propiedad de Zaragoza n.º 2, respecto al inicio del procedimiento para la inscripción en el Registro de las siguientes fincas del término municipal de Zaragoza:

- La finca registral 55-359 sección 1.^a
- La finca registral 45-735-61 sección 1.^a
- La finca registral 55-335-3 sección 1.^a

Que mostrando desacuerdo con la calificación negativa emitida por el Sr. Registrador de Zaragoza (...) dentro del plazo legal conferido se interpone recurso contra la calificación negativa dictada en el procedimiento con asiento n.º de entrada 3049/2025.

Segunda. Que mediante instancia para dicha inscripción se aportó testimonio de sentencia n.º 612025 dictada por el Juzgado de 1.ª Instancia n.º 22 de Zaragoza, sentencia dictada en el procedimiento de divorcio de mutuo acuerdo n.º 1157/2024 instado por doña S. A. A. y don M. B. O. Sentencia que declara el divorcio entre las partes y aprueba el pacto de relaciones familiares de fecha 24 de noviembre de 2024 (...)

Que presentado dicho documento en el Registro de la Propiedad de Zaragoza, la inscripción es objeto de calificación negativa, sobre los que esta parte presenta sus correspondientes alegaciones:

Primera. El registrador de la propiedad deniega la inscripción de las fincas detalladas en el Expositivo Primero, basándose en el hecho de que las fincas señaladas se compraron en estado de solteros por mitad y proindiviso, y en este sentido señala el Registrador que incluir dichas fincas en el convenio regulador excede el contenido típico del convenio, señalando que en este caso es necesario escritura notarial.

Cierto es que la vivienda está inscrita a nombre de los dos ex cónyuges, por mitad y pro indiviso, por haberla adquirido en estado de solteros, dichos inmuebles en concreto se adquirieron entre julio de 2002 y 2003, siendo que el matrimonio se celebró el 8 de abril de 2005. No obstante, obvia dicha resolución que la finca 55.359 (vivienda en [...]) y finca 45.735-61 y 55.335-3 (garaje y trastero) fueron la vivienda familiar hasta el año 2018. En junio de 2018 las partes adquirieron la finca 10.151 (vivienda de [...]) a la que se trasladaron a vivir en el año 2019, por lo tanto, la vivienda de (...9 fue la vivienda familiar desde la celebración del matrimonio (2005) hasta 2019, y la finca 45.735-61 Y 55.335-3 (garaje y trastero) han seguido siendo utilizado por los cónyuges hasta el momento del divorcio.

Igualmente no podemos ignorar que las finca 55.359, finca 47.735-61 y 55.335-3 fueron pagadas en constante matrimonio, dado que sobre dichas fincas recaía un préstamo hipotecario que los ex cónyuges acabaron de pagar en el año 2011 (...)

Por todo ello, se pactó por las partes que, dado que se trataba de inmuebles pagados en constante matrimonio, se adjudicaran en propiedad al esposo y la otra vivienda que había sido comprada en gananciales en el año 2018 se la adjudicara en propiedad a la esposa, compensado así los bienes entre las dos partes.

Segunda. La Dirección general de Registros y del Notariado en su resolución de 8 de mayo de 2014 (BOE 3 de julio) revocó la calificación y permitió la inscripción en un supuesto similar al recurrido mediante el presente escrito.

Una de las cuestiones que se planteaban en este recurso es si la vivienda perteneciente a ambos cónyuges pro indiviso según el Registro y no como bien ganancial, puede inscribirse mediante la adjudicación realizada en el convenio regulador o si es necesaria la escritura pública si se entendiera que es una extinción de comunidad ordinaria entre dos copropietarios ajena a una liquidación de la sociedad conyugal.

En este punto, señala la resolución, es particularmente relevante el dato de tratarse de la vivienda familiar como es en nuestro caso, lo que permite considerar la existencia, junto a la causa onerosa que resulta del convenio (mediante la asunción del préstamo hipotecario que pesa sobre la finca y el pago de una cantidad complementaria compensatoria), de una causa familiar propia de la solución de la crisis matrimonial objeto del convenio.

Desde el punto de vista de la causa de la atribución patrimonial, no cabe duda de que ésta existe, pues se produce una contraprestación (cfr. artículo 1274 del Código Civil). Pero, además, dentro de las distintas acepciones del concepto de causa, como ha afirmado este Centro Directivo en sus recientes Resoluciones de 7 de julio y 5 de septiembre de 2012, existe aquí también una causa tipificadora o caracterizadora propia del convenio regulador, determinante del carácter familiar del negocio realizado, con lo que existe título inscribible suficiente por referirse a un negocio que tiene su causa típica en el carácter familiar propio de los convenios de separación, nulidad o divorcio, por

referirse a la vivienda familiar y a la adjudicación de la misma, que entra dentro del interés familiar de los cónyuges y de sus hijos.

Finalmente, dicha resolución estima el recurso (el Registrador entendía que la liquidación de la sociedad de gananciales sólo puede comprender bienes gananciales), al considerar perfectamente posible que se incluya en el convenio regulador la liquidación de la vivienda familiar de la que sean titulares por mitades indivisas y con carácter privativo los ex cónyuges.

La resolución de la DGRN señala que en el convenio se incluye un bien adquirido por ambos consortes, antes de la celebración del matrimonio, inicialmente de carácter privativo en comunidad ordinaria. Los sucesivos pagos del préstamo hipotecario, vigente la sociedad de gananciales, tratándose de la vivienda familiar, con la complejidad que puede implicar determinar esta cuestión, puede incidir en el carácter del bien, así como en su liquidación.

En efecto, tratándose de la vivienda familiar, si se han realizado pagos del precio aplazado de la misma con dinero ganancial, la titularidad privativa inicial habrá devenido -«ex lege» con los desembolsos realizados, en el nacimiento de una comunidad romana por cuotas entre la sociedad de gananciales y los cónyuges titulares, en proporción al valor de las aportaciones respectivas (cfr. artículos 1354 y 1357.2 del Código Civil).

Esa situación y la consiguiente extinción de ese condominio, para tener acceso registral, tiene que ser así convenida por las partes y tener su correspondiente e idóneo reflejo documental, en los términos antes expuestos (vid., por todas, las Resoluciones de 3 de junio de 2006 y 31 de marzo de 2008). 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 (vid. Resolución de 19 de diciembre de 2013).

De una visión conjunta del convenio queda claro que los cónyuges únicamente pretenden la extinción de la comunidad, entre ellos existente, sobre la vivienda que fue su domicilio conyugal y el resto de los bienes que tienen en común. Del convenio, resultan los elementos precisos para calificar el negocio jurídico como de extinción de la comunidad existente entre ambos cónyuges sobre la vivienda que fue su domicilio familiar, sin que puedan deducirse elementos concluyentes de ningún otro negocio jurídico.

Tercera. En definitiva, no cabe duda de que la liquidación de los bienes adquiridos por los cónyuges en consideración a su vida en común es cuestión que debe incluirse en los efectos del cese de esa vida en común. Con mayor razón en el caso que nos ocupa, por tratarse de la vivienda familiar durante 15 años y además tratarse de bienes pagados en gananciales.

Del mismo modo que los excesos de adjudicación en la liquidación de gananciales motivados por la indivisibilidad de los inmuebles puede compensarse con dinero privativo, sin que nada obste a que incluyan otros bienes privativos para compensar tales excesos. Por último, como ya se ha dicho, la finalidad de la institución -el convenio regulador de los efectos de divorcio debe llevarnos a incluir en su ámbito todas las operaciones que ponen fin a una titularidad conjunta de bienes entre los cónyuges, que alcanza o puede alcanzar, no sólo a la liquidación de los bienes gananciales, sino también todas aquellas operaciones encaminadas a poner fin a todo su activo y toda su vida en común.

En virtud de lo expuesto, solicito de su organismo, que, admita el presente recurso, seguidos sean los trámites oportunos, resuelva estimando las pretensiones de quien

suscribe este escrito, proceda en consecuencia dictar resolución señalando que dichos defectos no pueden prosperar, y en consecuencia de lo anterior, se revoque la nota de calificación negativa del registrador [sic] de la Propiedad n.º 2 de Zaragoza, y se practique la inscripción pretendida de las fincas del término municipal de Zaragoza que se detallan en el hecho primero del presente recurso en los términos que resulta de la Sentencia 6/2025 dictada por el Juzgado de 1.ª Instancia n.º 22 de Zaragoza».

IV

La registradora de la Propiedad mantuvo su nota de calificación y, en unión de su preceptivo informe, elevó el expediente a este Centro Directivo para su resolución. No consta el traslado del escrito del recurso al órgano judicial que expidió el título calificado.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 1, 2, 3, 9 y 21 de la Ley Hipotecaria; 90, 91, 92, 96, 102 y siguientes, 1274 y 1323 y siguientes del Código Civil; 622 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 51 y 100 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 14 y 18 de enero y 8 de octubre de 2010, 18 de marzo de 2011, 27 de febrero de 2012, 5 de febrero de 2013, 28 de noviembre de 2014, 30 de enero, 6 de marzo y 18 y 29 de mayo de 2015, 21 de julio de 2016, 23 de enero de 2017, 18 de enero y 6 y 20 de febrero de 2018 y 12 de junio de 2020; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de septiembre de 1998, 17 de diciembre de 2002, 18 de octubre de 2003, 20 de febrero de 2004, 5 de junio y 27 de agosto de 2008, 18 de noviembre de 2009, 14 de junio de 2010, 19 de mayo y 3 de agosto de 2012, 2 de junio y 28 de octubre de 2014, 8 de abril y 5 de octubre de 2015, 19 de enero y 20 de octubre de 2016, 27 de diciembre de 2017, 11 de enero, 8 de marzo y 30 de mayo de 2018 y 16 de mayo de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 17 de mayo y 29 de noviembre de 2021, 28 de julio de 2022, 6 de julio, 30 de agosto y 7 y 28 de noviembre de 2023, 29 de enero de 2024 y 8 de julio de 2025.

1. Son hechos relevantes para la resolución de este recurso:

El día 14 de enero de 2025 se dictó sentencia por el Juzgado de Primera Instancia número 22 de Zaragoza, en el procedimiento de divorcio de mutuo acuerdo número 1157/2024, que contenía, y aprobaba, un convenio regulador (de pactos familiares) que incluía, en el haber, esto es como activo ganancial cuatro fincas (el convenio indica: «A la sociedad conyugal formada por ambos esposos pertenecen como bienes de carácter ganancial los siguientes [...]»). Tres de las fincas (registral 55.359, vivienda; registral 45.735-61, garaje, y registral 55.335-3, trastero), que fueron adquiridas previamente al matrimonio (en estado de solteros) en pro indiviso, y así consta en las respectivas inscripciones obrantes en el expediente, se adjudicaban a don M. B. O. La cuarta, finca registral 10.151 («que ha sido la vivienda familiar sita en Zaragoza»), adquirida constante matrimonio por ambos esposos con carácter consorcial, tal y como refleja su inscripción 10.ª (apertura de folio electrónico: «casados en régimen de consorcio conyugal») se adjudicaba a doña S. A. A.

Aunque en el convenio se alude al régimen de gananciales, el texto de la inscripción relativo a la registral 10.151, es harto expresivo.

La registradora practicó la inscripción respecto de la finca 10.151, por considerar que no excedía el contenido típico del convenio regulador, y denegó la inscripción, respecto de las otras tres fincas relacionadas en el convenio, en estos términos: «Se hace constar que no se ha practicado la inscripción sobre las fincas sitas en calle (...) vivienda finca registral 55.359 de sección 1.ª, garaje, finca registral 45.735-61 y el trastero, finca registral 55.335-3, todas ellas de sección 1.ª por constar en el Registro que dichas fincas fueron adquiridas por compra en estado de solteros por mitad y proindiviso, en este

sentido, la resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública Registral de 28 de enero de 2020 considera que excede el contenido típico del convenio, exigiendo escritura pública».

Se recurre la calificación, concluyendo el escrito de recurso así: «(...) no cabe duda de que la liquidación de los bienes adquiridos por los cónyuges en consideración a su vida en común es cuestión que debe incluirse en los efectos del cese de esa vida en común. Con mayor razón en el caso que nos ocupa, por tratarse de la vivienda familiar durante quince años y además tratarse de bienes pagados en gananciales.

Del mismo modo que los excesos de adjudicación en la liquidación de gananciales motivados por la indivisibilidad de los inmuebles puede compensarse con dinero privativo, sin que nada obste a que incluyan otros bienes privativos para compensar tales excesos. Por último, como ya se ha dicho, la finalidad de la institución –el convenio regulador de los efectos de divorcio debe llevarnos a incluir en su ámbito todas las operaciones que ponen fin a una titularidad conjunta de bienes entre los cónyuges, que alcanza o puede alcanzar, no sólo a la liquidación de los bienes gananciales, sino también todas aquellas operaciones encaminadas a poner fin a todo su activo y toda su vida en común».

2. La cuestión a dilucidar en el siguiente recurso es si pueden ser objeto de inscripción fincas que estrictamente no forman parte del régimen económico-matrimonial común, objeto de liquidación; lo que sí tuvo lugar respecto a la finca registral 10.151 (consorcial, en tanto que adquirida constante matrimonio) y que efectivamente causó la oportuna inscripción registral.

Este Centro Directivo, en su Resolución de 8 de junio de 2022, ya estableció que cabe que el contenido de un convenio sea un negocio jurídico complejo y de carácter familiar y oneroso que justifique la inscripción, a favor de ambos cónyuges, de la vivienda familiar, inscrita como privativa de un cónyuge que reconoce aportaciones del otro.

Así, la citada Resolución declaró: «la transmisión de la propiedad de la mitad indivisa de las fincas referidas al esposo se contempla como compensación por sus aportaciones dinerarias para la compraventa de aquéllas y por el hecho de que la esposa no ha aportado ingresos al sostenimiento de las cargas del matrimonio desde el año 1992, así como por el compromiso del esposo respecto del pago de los préstamos hipotecarios. Además, el carácter de vivienda familiar que tiene atribuida el piso referido tiene como consecuencia que la cesión de la propiedad de la mitad indivisa de la misma –y del garaje situado en el mismo edificio– deba considerarse en este caso que constituye también contenido propio del convenio y, por atender a los aspectos que la crisis familiar hace necesario abordar, produce plenos efectos jurídicos una vez aprobado judicialmente. En definitiva, se trata de un negocio de cesión de propiedad que, analizado en el marco del resto de estipulaciones del convenio (en el presente caso, afirmación del carácter de vivienda familiar, asunción de la carga hipotecaria que la grava, regulación de la obligación de satisfacer el derecho de alimentos de los hijos, etc.), no puede calificarse como donación sino como un negocio jurídico complejo, de carácter familiar y oneroso».

Con todo, para el presente caso y sin perjuicio de que en algún momento lo fuere, no cabe obviar que, según manifiesta la propia recurrente, la finca (vivienda) atribuida ya no es la vivienda habitual de los cónyuges, como recuerda la registradora en su calificación, por lo que han de seguirse los pronunciamientos contenidos en la Resolución de 28 de enero de 2020 (citada en la calificación registral), que versa sobre el contenido típico del convenio regulador (artículos 90, 91 y 103 del Código Civil) y el principio de legalidad (artículos 3 y 18 de la Ley Hipotecaria).

3. Recordemos que, en el aspecto formal, el principio de titulación pública establecido en nuestra legislación hipotecaria (y concretado principalmente en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria) permite la inscripción de los actos o negocios jurídicos cuando los mismos se instrumentalizan en documentos públicos, ya sean notariales, judiciales o administrativos.

Sin embargo, esta doctrina ha sido matizada por este Centro Directivo, de tal manera que se ha elaborado el denominado principio de idoneidad o adecuación de cada tipología de título formal a una serie de negocios o actos que le son propios, con la consiguiente exclusión de determinados contratos o actos para algunas formas que no le son adecuadas, debiendo existir congruencia entre el continente –título formal– y el contenido –título material–. Y ha sido en el ámbito del convenio regulador donde esta tesis ha conseguido una mayor profundidad, en el sentido de que dicho instrumento no pueda servir de cauce formal para otros actos que tienen su significación negocial propia, cuyo alcance y eficacia habrán de ser valorados en función de las generales exigencias de todo negocio jurídico y de los particulares que imponga su concreto contenido y la finalidad perseguida.

De las Resoluciones citadas en los «Vistos» se puede concluir que el convenio regulador de la nulidad, separación o divorcio sólo puede incluir aquellas precisiones que encuentran apoyo legal en los artículos de la norma sustantiva que lo regula, es decir, los artículos 90 y siguientes del Código Civil. Sin perjuicio de otros efectos personales, las consecuencias patrimoniales de una separación conyugal sólo pueden referirse a la liquidación del régimen económico-matrimonial, la atribución de una pensión o prestación compensatoria, el régimen de cargas y alimentos, o a la asignación del uso sobre la vivienda habitual.

La repentina inclusión de nuevos bienes en el patrimonio ganancial –consorcial en este caso– o en la liquidación de bienes comunes, no puede por tanto producirse en el convenio regulador de la liquidación de dicho régimen económico al carecer de justificación o razón para ello, por lo que se trata de un desplazamiento patrimonial ajeno a su propia naturaleza y finalidad, que deberá hacerse fuera de dicho convenio, es decir, en su caso, en escritura pública notarial.

Este Centro Directivo se ha referido, en relación con el convenio regulador privado objeto de aprobación judicial, al llamado principio de idoneidad del título formal a efectos de la inscripción. Como ya señalé, entre otras, la Resolución de 9 de septiembre de 2015: «hay que partir de la base de que el procedimiento de separación o divorcio no tiene por objeto, en su aspecto patrimonial, la liquidación del conjunto de relaciones patrimoniales que puedan existir entre los cónyuges sino tan sólo de aquellas derivadas de la vida en común. Así resulta indubitadamente de la regulación legal que restringe el contenido necesario del convenio regulador a la atribución del uso de la vivienda y ajuar familiar y a la liquidación, cuando proceda, del régimen económico matrimonial amén de otras cuestiones como la pensión compensatoria y el sostenimiento a las cargas y alimentos (artículos 90 del Código Civil y concordantes de la Ley de Enjuiciamiento Civil). Por este motivo, el propio Código restringe la actuación del juez, a falta de acuerdo, a las medidas anteriores (artículo 91), como restringe también la adopción de medidas cautelares al patrimonio común y a los bienes especialmente afectos al levantamiento de las cargas familiares (artículo 103). Fuera de este ámbito, en vía de principios, las transmisiones adicionales de bienes entre cónyuges, ajenas al procedimiento de liquidación (y tales son las que se refieren a bienes adquiridos por los cónyuges en estado de solteros no especialmente afectos a las cargas del matrimonio), constituyen un negocio independiente, que exige acogerse a la regla general de escritura pública para su formalización. En definitiva, la diferente causa negocial, ajena a la liquidación del patrimonio común adquirido en atención al matrimonio, y las exigencias derivadas del principio de titulación auténtica, unidas a la limitación de contenido que puede abarcar el convenio regulador, según doctrina reiterada, deben resolverse a favor de la exigencia de escritura para la formalización de un negocio de esta naturaleza».

Por ello, si bien si cabe proceder a liquidar el régimen económico-matrimonial transmitiendo o adjudicando bienes privativos, dicha circunstancia debe implicar la extinción de las relaciones económicas o patrimoniales derivadas de la vida en común de los esposos, como pudieran ser las relativas a la adjudicación de la vivienda habitual o de otros bienes adquiridos durante el matrimonio.

4. En el aspecto material, en el concreto supuesto de este expediente, debe advertirse que en el convenio objeto de calificación le registradora no deniega «la inscripción de adjudicación en pago de relaciones familiares, solicitada, sobre la finca con código registral único 50018000202145, registral número 10151 de sección [sic] 1.^a». Lo hace respecto de «las fincas sitas en Calle (...) vivienda finca registral 55.359 de sección 1.^a, garaje, finca registral 45.735-61 y el trastero, finca registral 55.335-3, todas ellas de sección 1.^a por constar en el Registro que dichas fincas fueron adquiridas por compra en estado de solteros por mitad y proindiviso».

Como ha afirmado este Centro Directivo (cfr. entre otras la Resolución de 28 de enero de 2020), en el 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 (conclusión que igualmente es predicable respecto de la calificación de la congruencia de la resolución –en este caso, decreto de aprobación del convenio regulador en el que se inventarían bienes de propiedad exclusiva de cada cónyuge, adquiridos antes de la celebración del matrimonio o en régimen de separación de bienes– con el procedimiento en que se ha dictado –en este supuesto, divorcio–).

Por eso, esta Dirección General ha venido dilucidando 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.

Como también tiene declarado esta Dirección General (véase, por todas, la Resolución de 25 de octubre de 2005), que la posibilidad de inscripción en el Registro de la Propiedad por medio de convenio regulador ha de interpretarse en sus justos términos, atendiendo a la naturaleza, contenido, valor y efectos propios del convenio regulador (cfr. artículos 90, 91 y 103 del Código Civil), sin que pueda servir de cauce formal para otros actos que tienen su significación negocial propia, cuyo alcance y eficacia habrán de ser valorados en función de las generales exigencias de todo negocio jurídico y de los particulares que imponga su concreto contenido y la finalidad perseguida.

Como recordaron las Resoluciones de 25 de octubre de 2005 y 16 de junio de 2010, entre otras muchas, 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 salvaguardia 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.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, son documentos públicos los testimonios que de las resoluciones y diligencias de actuaciones judiciales de toda especie expidan los letrados de la Administración de Justicia (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 1218 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 ello 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).

5. En el aspecto registral, cabe recordar que, según la Resolución de 4 de septiembre de 2017: «El necesario cumplimiento del principio de tracto sucesivo debe ser calificado por el registrador en su nota de calificación, incluso al tratarse de un documento judicial, al suponer –dicha falta de tracto– un obstáculo que surge del registro y que impida la inscripción, tal y como se recoge en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario. Como bien recuerda la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 2013, el registrador “(...) debía tener en cuenta lo que dispone el artículo 522.1 LEC, a saber, todas las personas y autoridades, especialmente las encargadas de los Registros públicos, deben acatar y cumplir lo que se disponga en las sentencias constitutivas y atenerse al estado o situación jurídicos que surja de ellas, salvo que existan obstáculos derivados del propio Registro conforme a su legislación específica. Y como tiene proclamado esta Sala, por todas, la STS núm. 295/2006, de 21 de marzo, ‘no puede practicarse ningún asiento que menoscabe o ponga en entredicho la eficacia de los vigentes sin el consentimiento del titular o a través de procedimiento judicial en que haya sido parte’”. Esta misma doctrina se ha visto reforzada por la Sentencia número 266/2015, de 14 de diciembre de 2015, de la Sala Segunda del Tribunal Constitucional, que reconoce el derecho a la tutela judicial efectiva sin indefensión (artículo 24.1 de la Constitución Española) y al proceso con todas las garantías (artículo 24.2 de la Constitución Española) de la demandante, titular registral, en los siguientes términos: “(...) el reconocimiento de circunstancias favorables a la acusación particular, (...) no puede deparar efectos inaudita parte respecto de quien, ostentando un título inscrito, no dispuso de posibilidad alguna de alegar y probar en la causa penal, por más que el disponente registral pudiera serlo o no en una realidad extra registral que a aquél le era desconocida. El órgano judicial venía particularmente obligado a promover la presencia procesal de aquellos terceros que, confiando en la verdad registral, pudieran ver perjudicados sus intereses por la estimación de una petición acusatoria que interesaba hacer valer derechos posesorios en conflicto con aquéllos, con el fin de que también pudieran ser oídos en defensa de los suyos propios”. Por ello, no constando la intervención del titular registral en el procedimiento de divorcio cuya sentencia aprobatoria del convenio regulador es objeto de presentación, no puede procederse a la inscripción, tal y como señala el registrador en su nota de calificación».

Según doctrina también consolidada de este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en los «Vistos»), el convenio regulador, suscrito por los interesados sin intervención en su redacción de un funcionario competente, no deja de ser un documento privado que con el beneplácito de la aprobación judicial obtiene una cualidad específica, que permite su acceso al Registro de la Propiedad, siempre que el mismo no se exceda del contenido que a estos efectos señala el artículo 90 del Código Civil, pues hay que partir de la base de que el procedimiento de separación o divorcio no tiene por objeto, en su aspecto patrimonial, la liquidación del conjunto de relaciones patrimoniales que puedan existir entre los cónyuges sino tan sólo de aquellas derivadas de la vida en común. Así resulta indubitadamente de la regulación legal que restringe el contenido necesario del convenio regulador a la atribución del uso de la vivienda y ajuar familiar y a la liquidación, cuando proceda, del régimen económico-matrimonial amén de otras cuestiones como la pensión compensatoria y el sostenimiento a las cargas y alimentos (artículos 90 del Código Civil y concordantes de la Ley de Enjuiciamiento Civil citados en los «Vistos»). Por este motivo, el propio Código restringe la actuación del juez, a falta de acuerdo, a las medidas anteriores (artículo 91), como restringe también la adopción de medidas cautelares al patrimonio común y a los bienes especialmente afectos al

levantamiento de las cargas familiares (artículo 103). Por ello, la liquidación del régimen económico-matrimonial y en general del haber común del matrimonio es materia típica y propia del convenio, al igual que aquellos actos relativos a la vivienda familiar.

6. Fuera de tales supuestos, las transmisiones adicionales de bienes entre cónyuges, ajenas al procedimiento de liquidación (como son, en vía de principios, las que se refieren a bienes adquiridos por los cónyuges en estado de solteros o en separación de bienes, no especialmente afectos a las cargas del matrimonio), constituyen un negocio independiente, que exige acogerse a la regla general de escritura pública para su formalización. La diferente causa negocial, ajena a la liquidación del patrimonio común adquirido en atención al matrimonio, y las exigencias derivadas del principio de titulación auténtica, unidas a la limitación de contenido que puede abarcar el convenio regulador, según doctrina reiterada (vid. «Vistos»), deben resolverse en favor de la exigencia de escritura para la formalización de un negocio de esta naturaleza.

En definitiva, sólo son inscribibles aquellos actos que, conforme al artículo 90 del Código Civil, constituyen el llamado contenido típico del convenio regulador, fuera de los cuales, y sin afectar a la validez y eficacia de los actos consignados en un documento que no pierde el carácter de convenio privado objeto de aprobación judicial, su acceso a los libros del Registro requiere su formalización en los títulos establecidos en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, es decir el documento público notarial, al tratarse de un acto voluntario y consciente celebrado por los interesados, fuera de una contienda o controversia entre los mismos.

La consecuencia lógica de lo expuesto es que, no siendo contenido típico del convenio regulador (artículo 90 Código Civil), ni tampoco tratándose de la vivienda habitual, la atribución realizada requiere de título apto por exigencia del principio de legalidad y de titulación pública, en relación con la falta de fungibilidad de los diferentes títulos aptos para acceder al Registro. No importa, como alega la recurrente, la procedencia de los fondos de adquisición (1274, 1354 y 1357.2 del Código Civil), sino que debemos estar a la titularidad dominical en relación con la naturaleza, familiar o no, del bien en cuestión.

No tratándose, por tanto, y respecto de las fincas cuya inscripción se deniega, de la vivienda familiar actual del matrimonio que se disuelve por divorcio, no cabe admitir la inscripción a través del convenio homologado judicialmente; siendo preceptivo vehicular la transmisión (de las tres fincas en cuestión, adquiridas en estado de solteros) a través del título pertinente: la escritura pública notarial.

Habida cuenta, por tanto, de los argumentos expuestos y de la consolidada doctrina de este Centro Directivo, procede desestimar el recurso interpuesto.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada.

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, 22 de octubre de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.