

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

11140 *Resolución de 27 de enero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa del registrador de la propiedad de Gernika-Lumo, denegando la inscripción de la adjudicación de determinado bien inmueble, incluido en un inventario de bienes de la sociedad de ganancial derivado de un procedimiento de liquidación de régimen económico-matrimonial.*

En el recurso interpuesto por doña T. O. C., abogada, en nombre y representación de don G. G. S. J., contra la calificación negativa del registrador de la Propiedad de Gernika-Lumo, don Jesús Sanz Fernández, denegando la inscripción de la adjudicación de determinado bien inmueble, incluido en un inventario de bienes de la sociedad de ganancial derivado de un procedimiento de liquidación de régimen económico-matrimonial.

Hechos

I

Se expidió el día 3 de marzo de 2025 testimonio de la sentencia dictada el día 1 de julio de 2019 por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 3 de Gernika-Lumo en el procedimiento de liquidación de sociedad de gananciales número 226/2015, seguido por doña M. A. G. La citada sentencia aprobó el cuaderno particional del contador-partidor, don F. J. S. A., de fecha 26 de septiembre de 2018, desestimando la oposición formulada por la ex esposa, doña M. A. G. En dicho cuaderno, el contador-partidor adjudicó la mitad indivisa de la finca registral número 16.423 del Registro de la Propiedad de Gernika-Lumo, adquirida en su día por esta última por donación, e inscrita privativamente a su favor, en proindiviso: a razón de un 60,79 % a don G. G. S. J. y el 39,21 % a la ex esposa, doña M. A. G.

II

Presentado dicho testimonio en el Registro de la Propiedad de Gernika-Lumo, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«A) Antecedentes

El citado día fue presentada en este Registro copia de la Sentencia, con fecha 03/03/2025, dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 3 con el número 74/2019 a la que se acompaña modelo 600 de autoliquidación.

B) Hechos

En dicho documento se observan, los siguientes defectos subsanables:

– El bien inmueble que se inventaría, es un bien privativo de Doña M. A. G. No puede “incluirse” la transmisión/aportación de bienes privativos dentro de la liquidación de gananciales o del convenio regulador. Para que acceda al Registro, debe formalizarse en la correspondiente escritura pública (o, en su caso, por sentencia en el procedimiento adecuado)

C) Fundamentos de Derecho

– Artículo 18 de la Ley Hipotecaria, que obliga al Registrador calificar bajo su responsabilidad, la legalidad las formas intrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas por lo que resulte de ellas y de los asientos del registro.

– DGSJFP, 20-06-2023: la adjudicación en convenio regulador de un bien privativo adquirido antes del matrimonio es negocio ajeno al contenido típico del convenio; requiere escritura pública (o sentencia firme del procedimiento correspondiente).

– DGSJFP, 04-12-2023: fuera del contenido típico del convenio, las transmisiones adicionales de bienes privativos entre cónyuges son negocios independientes que deben formalizarse en escritura pública; el convenio no es cauce formal suficiente.

– DGRN, 13-03-2015: un convenio regulador no puede incluir una aportación de bienes privativos a gananciales para adjudicarlos acto seguido; debe otorgarse la escritura pública correspondiente.

– DGRN, 27-07-2015: la adjudicación de bienes privativos excede el contenido típico del convenio regulador; el convenio no es título formal suficiente, debiendo acudir a escritura.

D) Acuerdo de calificación negativa

El Registrador de la Propiedad de Gernika, ha resuelto no inscribir el precedente documento por los defectos subsanables indicados.

E) Efectos

1. Queda prorrogado automáticamente el asiento de presentación por un plazo de sesenta días contados desde la fecha de la última notificación a que se refiere el art. 322 Ley 24/01. De esta fecha se dejará constancia por nota al margen del asiento de presentación.

2. Vigente el asiento de presentación, el interesado o el Notario autorizante del título y, en su caso, la Autoridad judicial o el funcionario que lo hubiera expedido, podrán solicitar dentro del plazo de sesenta días a que se refiere el párrafo anterior que se practique la anotación preventiva prevista en el art. 42.9 de la Ley Hipotecaria.

3. Contra la calificación negativa del Registrador (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Jesús Sanz Fernández registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Gernika-Lumo a día veinticuatro de del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña T. O. C., abogada, en nombre y representación de don G. G. S. J., interpuso recurso mediante escrito fechado el día 27 de octubre de 2025 del siguiente tenor:

«I. (...)

II. Antecedentes de Hecho

Primero.–Con fecha 29 de mayo de 2025 se presentó en el Registro de la Propiedad de Gernika testimonio de la Sentencia n.º 74/2019 dictada el 01/07/2019 (y no de 03/03/2025) por el Juzgado de Primera Instancia número 3 de Gernika-Lumo, dictada en el Procedimiento de Liquidación contencioso de regímenes económico matrimonial 226/2015, acompañada del modelo 600 de autoliquidación, solicitando su inscripción.

La citada Sentencia aprueba el cuaderno particional del contador partidor D. F. J. S. A., desestimando la oposición formulada por la esposa Dña. M. A. G., y en lo que interesa a este recurso, adjudica la mitad indivisa de la Finca de Bermeo 16.423 inscrita al Tomo 379, Libro 282 y folio 49, en proindiviso a los litigantes, a razón de un 60,79 % a este recurrente, y 39,21 % a la esposa Dña. M. A. G.

Segundo.—Con fecha de 30 de junio de 2025 desde la oficina de registro se notifica por correo electrónico a esta Letrada que la Sentencia ha sido calificada negativamente y se pide contactar con la oficina de registro. En esa comunicación telefónica se indica a esta parte que la solicitud de inscripción presenta defectos subsanables consistentes en:

1. Datos personales de los otorgantes (en este caso litigantes)
2. Sentencia de divorcio de los otorgantes (en este caso litigantes)
3. Escritura o resolución judicial en la que se declara la ganancialidad del bien sobre el que se solicita la inscripción, por tanto el título por el que el bien se integra en el activo del inventario ganancial sujeto a la liquidación que aprueba la Sentencia de 1 de julio de 2019

Junto a escrito dirigido al Sr. Registrador de la Propiedad de 30 de julio de 2025, se complementa la información y documentación facilitada al Sr. Registrador, subsanando los defectos de los que adolecía la primera solicitud, y se aporta, además de los datos del recurrente y de Dña. M. A. G., los siguientes documentos:

2. Testimonio de la Sentencia de Divorcio N.º 48/2015 de 11 de julio de 2015 dictado en el Proceso de Divorcio de Mutuo Acuerdo 67/2015 seguido ante el Juzgado de Primera Instancia N.º 3 de Gernika.

3. Testimonio del Decreto n.º 85/2015 de 19 de octubre de 2015 dictado en el Procedimiento de Liquidación contencioso de regímenes económico matrimonial 226/2015, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia N.º 3 de Gernika-Lumo, por el que se acuerda:

“Tener a la actora Sra. M. A. G. por conforme con la propuesta de inventario formulada por el demandado D. G. G. S. J., a través de su representación procesal, quien compareció personalmente a dicho acto, y que se relaciona en el antecedente de hecho tercero de la presente resolución, y que se da por aquí reproducido.”

Por su parte el Antecedente de Hecho Tercero de dicho decreto se dice literalmente que: “Por la parte demandada D. G. G. S. J., se presenta en escrito a parte propuesta de inventario que queda unido a los autos, y se solicita se tenga por conforme a la adora con dicha propuesta, y que es el siguiente:

Activo de la sociedad de gananciales:

- 1)...
- 2) Una mitad indivisa del inmueble que se describe como: Urbana 50. Elemento número cincuenta. Zona de equipamiento comercial número cinco. Inscrita al tomo 1379, Libro 282, folio 49, finca de Bermeo 16.423.
- 3)...”

Y se decreta así en el trámite y según las previsiones contenidas en el art. 809.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Dicho trámite esta al cargo del Letrado de la Administración de Justicia (no el Juez) y sus resoluciones revisten forma de Decreto, y no de Sentencia. Pero dicha resolución judicial que actualmente es firme, sobre la base del cual, se dicta la Sentencia de liquidación de la sociedad conyugal que adjudica los bienes gananciales a los ex -cónyuges y cuya inscripción se solicita, es firme, tiene fuerza de cosa Juzgada, y la Ley de Enjuiciamiento Civil le atribuye la facultad de decidir sobre la naturaleza de ganancial de los bienes que conforman el patrimonio, sobre el cual versa el litigio. Parte de la controversia versa precisamente sobre la naturaleza privativa o ganancial de los bienes adquiridos por los consortes. Se inscriben como privativo, pero sobre dicha naturaleza cabe debate, y en este caso el debate se resolvió

en favor de la ganancialidad del bien en el trámite procesal oportuno, y previsto al efecto (fase de inventario).

Esta subsanación de 30 de julio de 2025, por la que se aporta la resolución judicial firme, en virtud de la cual el Juzgado decreta la ganancialidad del bien inscrito a favor de Dña. M. A. G., ni siquiera se menciona como antecedente, ni como hecho de la resolución que se recurre.

Con posterioridad (al calificarse negativamente por adolecer de defectos subsanables) esta parte incluso ha entregado en el Registro la Sentencia de la Audiencia Provincial de Bizkaia, que desestima el recurso apelación formulado por Dña. M. A. G. contra la Sentencia que acuerda la liquidación de la sociedad conyugal (título cuya inscripción se solicita) en la que la Audiencia Provincial ratifica la traslación del dominio de la finca a la que se refiere la inscripción al patrimonio ganancial, por resolución judicial firme apta para tal traslación. Sentencia de la Sección 4.ª de la Audiencia Provincial de Bizkaia n.º 568/2020 de 3 de marzo de 2020.

Tercero.—El testimonio de la Sentencia que acuerda la liquidación de gananciales fue calificada negativamente por el Sr. Registrador en fecha 24/09/2025, alegando como defecto que impide la inscripción el siguiente: “El bien inmueble que se inventaría, es un bien privativo de Doña M. A. G. No puede ‘incluirse’ la transmisión/aportación de bienes privativos dentro de la liquidación de gananciales o del convenio regulador. Para acceder al Registro debe formalizarse en la correspondiente escritura pública (o, en su caso, por Sentencia en el procedimiento adecuado”.

Cuarto.—No estando conforme con dicha calificación, y considerando que el título presentado, consistente en la Sentencia firme que pone fin al proceso de liquidación de gananciales con adjudicación en proindiviso a los dos cónyuges de la fina 16.423 de Bermeo, en unión con el Decreto judicial dictado en el mismo procedimiento de liquidación de régimen económico matrimonial, que incluye el bien en el inventario como ganancial, es título suficiente para practicar la inscripción solicitada, dentro del plazo legal de un mes establecido en el artículo 324 de la Ley Hipotecaria, interpongo el presente recurso en base a los siguientes

III. Fundamentos de Derecho:

Primero.—Procedimentales

- Artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria.
- Artículo 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario.

Este recurso se interpone en plazo, ya que la calificación recurrida fue notificada el día 25 de septiembre de 2025, siendo sábado y por tanto día inhábil y sin servicio de atención al público en el registro, el 25 de octubre de 2025, presentado este recurso en el día hábil siguiente.

Segundo.—Valor del Decreto judicial firme como título inscribible

El Decreto judicial firme dictado en procedimiento de liquidación de régimen económico matrimonial, que aprueba el Inventario de bienes de la sociedad de gananciales, constituye título suficiente para la inscripción registral de los bienes incluidos en el mismo, conforme a los siguientes fundamentos:

1. El procedimiento judicial para la formación de inventario y liquidación del régimen económico matrimonial está específicamente regulado en los artículos 806 a 811 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, estableciéndose un procedimiento contradictorio con todas las garantías procesales para la determinación del carácter ganancial o privativo de los bienes.

2. La Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado (ahora DGSJFP) de 18 de mayo de 2017 reconoce expresamente que es doctrina reiterada de este Centro Directivo que la exigencia de escritura pública para la inscripción de atribuciones patrimoniales derivadas de convenios encuentra excepción en el caso de

las resultas de procedimientos de liquidación del régimen económico matrimonial que hayan concluido con una sentencia firme.

3. El artículo 806 LEC y siguientes disponen que el procedimiento para la liquidación del régimen económico matrimonial comenzará con la formación de inventario, y el artículo 809 LEC determina que, tras la eventual comparecencia para resolver las controversias sobre la inclusión o exclusión de bienes en el inventario, “la sentencia... resolverá sobre todas las cuestiones suscitadas, aprobando el inventario”.

4. La Resolución de la DGRN de 25 de octubre de 2005 admite la inscribibilidad del auto judicial aprobatorio del convenio regulador cuando el juez se pronuncia sobre todas las circunstancias de realidad, identidad y valoración de los bienes adjudicados.

Tercero.—Eficacia del Decreto firme que incluye el bien como ganancial

El Decreto judicial firme que aprueba el inventario de bienes de la sociedad de gananciales, incluyendo como ganancial el bien que el Registrador considera privativo, tiene efectos de cosa juzgada material respecto de la calificación jurídica del bien, por las siguientes razones:

1. En el procedimiento de formación de inventario, las partes debatieron y el juzgado resolvió expresamente sobre el carácter ganancial del bien. Este pronunciamiento judicial, una vez firme, no puede ser revisado por el Registrador en virtud del principio de autoridad de cosa juzgada.

2. La Sentencia del Tribunal Supremo de 14 de abril de 2011 establece que la formación de inventario en la liquidación de gananciales tiene naturaleza declarativa y produce efectos de cosa juzgada material.

3. El artículo 222.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil dispone que “lo resuelto con fuerza de cosa juzgada en la sentencia firme que haya puesto fin a un proceso vinculará al tribunal de un proceso posterior cuando en éste aparezca como antecedente lógico de lo que sea su objeto”.

4. El artículo 100 y 101 del Reglamento Hipotecario limita la calificación registral de los documentos judiciales a la competencia del juzgado, la congruencia del mandato con el procedimiento, las formalidades extrínsecas del documento y los obstáculos del Registro, pero no alcanza a revisar los fundamentos jurídicos que han llevado al juzgado a incluir determinado bien en el inventario ganancial.

Cuarto.—Eficacia del Decreto firme como título traslativo.

El Decreto judicial firme que determina el carácter ganancial de un bien constituye título traslativo suficiente para causar la inscripción registral, por los siguientes motivos:

1. La Resolución DGRN de 6 de septiembre de 2016 señala que “la inclusión de un bien en el inventario aprobado judicialmente supone una modificación del título de adquisición, que puede tener acceso al Registro cuando el procedimiento liquidatorio ha terminado con sentencia firme”.

2. Los artículos 2 y 3 de la Ley Hipotecaria admite como títulos inscribibles los actos o contratos que con arreglo a las leyes sean aptos para transmitir el dominio, incluyendo expresamente los documentos judiciales en que se declare, transmita, modifique o extinga el dominio.

3. La inclusión de un bien como ganancial en un procedimiento judicial contradictorio donde se debate específicamente tal carácter, supone el reconocimiento judicial de una aportación tácita o presunta a la sociedad de gananciales, que debe tener acceso al Registro sin necesidad de un negocio jurídico adicional.

Quinto.—Imposibilidad de exigir escritura pública adicional

Resulta jurídicamente improcedente exigir una escritura pública adicional para formalizar la transmisión o aportación del bien al patrimonio ganancial, por las siguientes razones:

1. El artículo 3 de la Ley Hipotecaria menciona expresamente los documentos auténticos expedidos por autoridad judicial entre los títulos inscribibles.
2. La exigencia de una escritura pública adicional supondría desconocer la eficacia del pronunciamiento judicial firme sobre el carácter ganancial del bien.
3. La Ley de Enjuiciamiento Civil establece que “los documentos judiciales que acrediten la existencia de sentencias firmes con efectos de cosa juzgada serán título suficiente para inscribir, modificar o extinguir los derechos que resulten de lo establecido en ella”.
4. Exigir una escritura pública adicional contraviene el principio de economía procesal y el derecho a la tutela judicial efectiva, al obligar a las partes a reproducir en forma de negocio jurídico lo que ya ha sido establecido con carácter firme en sede judicial.

IV. Pretensión

Por todo lo expuesto, solicito a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública:

Primero.—Que tenga por presentado este escrito junto con los documentos que se acompañan, lo admita y tenga por interpuesto recurso gubernativo contra la calificación negativa del Registrador de la Propiedad de Gernika-Lumo de fecha 24 de septiembre de 2025.

Segundo.—Que previos los trámites legales oportunos, dicte Resolución por la que se revoque la calificación recurrida, declarando la procedencia de la inscripción solicitada, por ser el la Sentencia firme que pone fin al proceso de liquidación de gananciales con adjudicación en proindiviso a los dos cónyuges de la fina 16.423 de Bermeo, en unión con el Decreto judicial dictado en el mismo procedimiento de liquidación de régimen económico matrimonial, que incluye el bien en el inventario como ganancial, título suficiente para causar la inscripción registral de la transmisión.»

IV

El registrador de la Propiedad mantuvo su nota de calificación y, en unión de su preceptivo informe, elevó el expediente al Centro Directivo para su resolución. No consta haberse conferido traslado del recurso interpuesto a la autoridad 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, 12 de junio de 2020, 23 de diciembre de 2022 y 16 de septiembre de 2025; 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, 16 de septiembre y 20 de octubre de 2016, 18 de mayo y 27 de diciembre de 2017, 11 de enero, 8 de marzo, 30 de mayo y 22 de noviembre 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, 31 de marzo y 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 9 de enero, 8 de julio y 22 de octubre de 2025.

1. La presente Resolución tiene por objeto la inscripción de una sentencia firme dictada en un procedimiento para la liquidación del régimen económico-matrimonial regulado en el Libro IV de la Ley de Enjuiciamiento Civil, como procedimiento especial, en los artículos 806 y siguientes.

En la indicada sentencia firme se incluye en el inventario, como activo ganancial, la finca 16.423 adquirida en su día por doña M. A. G., e inscrita privativamente a su favor, procediéndose a su adjudicación en los siguientes términos en proindiviso: a razón de un 60,79 % al aquí recurrente, don G. G. S J., y el 39,21 % a la ex esposa, doña M. A. G.

Son hechos relevantes para la resolución del recurso los siguientes:

a) se presenta en el Registro de la Propiedad de Gernika-Lumo el día 29 de mayo de 2025 testimonio, expedido el día 3 de marzo de 2025, de la sentencia dictada el día 1 de julio de 2019 por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 3 de Gernika-Lumo, procedimiento de liquidación de sociedad de gananciales número 226/2015, seguido por doña M. A. G. contra el aquí recurrente.

b) la citada sentencia aprobó el inventario y liquidación realizado por el contador-partidor, don F. J. S. A., de fecha 26 de septiembre de 2018, desestimando la oposición formulada por la esposa, doña M. A. G. En dicho cuaderno, el contador-partidor adjudicó la mitad indivisa de la finca registral 16.423, adquirida en su día por esta última por donación, e inscrita privativamente a su favor, en proindiviso: a razón de un 60,79 % al aquí recurrente y el 39,21 % a la esposa, doña M. A. G.

c) de la citada sentencia, ofrecen interés al caso estos particulares: «(...) Segundo.—Los motivos de oposición al cuaderno particional suscitados por la Sra. A. G. se refieren a la inclusión y cómputo en la liquidación de la participación del 50 % del negocio de hostelería (...) y la mita indivisa del inmueble que constituye la finca registral sita en Bermeo 16.423, sosteniendo que dichos bienes fueron adquiridos a título gratuito por doña M. por medio de donación, que incluye la hipoteca del inmueble, lo que no cambia la naturaleza de la donación, por lo que sostiene que de acuerdo a lo establecido en el artículo 1.346 del Código Civil son bienes privativos (...) Tercero.—(...) Pero tales afirmaciones son, cuando menos discutibles (la otra parte las cuestiona) y están fuera del proceso presente, en el sentido de que no pueden ya ser resueltas ni objeto de pronunciamiento alguno en el mismo, por la razón -simple, pero contundente- de que para la realización de la liquidación de la sociedad de gananciales y las correspondientes operaciones divisorias, ha de estarse necesariamente al inventario realizado en el proceso, con el contenido que quedó fijado en el mismo, sin que en la fase de liquidación división puedan incluirse elementos nuevos, ni en el activo ni en el pasivo, salvo que ambas partes estén de acuerdo (...) cualquier cuestión sobre la inclusión o exclusión de otros bienes, derechos o deudas, queda fuera del procedimiento...confirmar el cuaderno particional realizado por el contador partidor, en el que se atuvo al inventario aprobado en el proceso y dividió el patrimonio inventariado atribuyendo bienes y/o derechos a una y otra parte por igual valor, sin que se advierta arbitrariedad ni error, según las bases a las que tuvo que atenerse, debiendo dilucidare en el juicio declarativo que corresponda los derechos que las partes crean que tienen sobre los bienes adjudicados, tal como establece el artículo 787.5, segundo párrafo (al que remite el artículo 810.5) en el que se indica que la sentencia que se dicte en el proceso de liquidación del régimen económico matrimonial no tiene el carácter de cosa juzgada (...) porque una vez establecido el inventario de bienes y derechos sobre el que ha de operar la liquidación de la sociedad de gananciales, no es propio del mismo dilucidar si la transmisión a título gratuito de un

inmueble con hipoteca, supuesto de que ese haya sido el caso, desvirtúa o no la naturaleza del acto, y tampoco estamos en un proceso declarativo ordinario (...).

d) como antecedentes, han de citarse también la sentencia del mismo Juzgado, de 11 de junio de 2015 (procedimiento número 67/2015), que decretó el divorcio de los citados esposos y aprobó el convenio regulador de fecha 23 de febrero de dicho año; y el decreto número 85/2015 dictado por el letrado de la Administración de Justicia de dicho Juzgado (procedimiento de liquidación de régimen económico-matrimonial número 226/2015).

La calificación negativa deniega la inscripción: «(...) El bien inmueble que se inventaría, es un bien privativo de Doña M. A. G. No puede “incluirse” la transmisión/aportación de bienes privativos dentro de la liquidación de gananciales o del convenio regulador. Para que acceda al Registro, debe formalizarse en la correspondiente escritura pública (o, en su caso, por sentencia en el procedimiento adecuado) (...).

Se recurre la calificación, alegándose, resumidamente:

«(...) Tercero.–Eficacia del Decreto firme que incluye el bien como ganancial

El Decreto judicial firme que aprueba el inventario de bienes de la sociedad de gananciales, incluyendo como ganancial el bien que el Registrador considera privativo, tiene efectos de cosa juzgada material respecto de la calificación jurídica del bien, por las siguientes razones:

1. En el procedimiento de formación de inventario, las partes debatieron y el juzgado resolvió expresamente sobre el carácter ganancial del bien. Este pronunciamiento judicial, una vez firme, no puede ser revisado por el Registrador en virtud del principio de autoridad de cosa juzgada (...)

4. El artículo 100 y 101 del Reglamento Hipotecario limita la calificación registral de los documentos judiciales a la competencia del juzgado, la congruencia del mandato con el procedimiento, las formalidades extrínsecas del documento y los obstáculos del Registro, pero no alcanza a revisar los fundamentos jurídicos que han llevado al juzgado a incluir determinado bien en el inventario ganancial.

Cuarto.–Eficacia del Decreto firme como título traslativo

El Decreto judicial firme que determina el carácter ganancial de un bien constituye título traslativo suficiente para causar la inscripción registral, por los siguientes motivos:

1. La Resolución DGRN de 6 de septiembre de 2016 señala que “la inclusión de un bien en el inventario aprobado judicialmente supone una modificación del título de adquisición, que puede tener acceso al Registro cuando el procedimiento liquidatorio ha terminado con sentencia firme”.

2. Los artículos 2 y 3 de la Ley Hipotecaria admite como títulos inscribibles los actos o contratos que con arreglo a las leyes sean aptos para transmitir el dominio, incluyendo expresamente los documentos judiciales en que se declare, transmita, modifique o extinga el dominio.

3. La inclusión de un bien como ganancial en un procedimiento judicial contradictorio donde se debate específicamente tal carácter, supone el reconocimiento judicial de una aportación tácita o presunta a la sociedad de gananciales, que debe tener acceso al Registro sin necesidad de un negocio jurídico adicional.

Quinto.—Imposibilidad de exigir escritura pública adicional

Resulta jurídicamente improcedente exigir una escritura pública adicional para formalizar la transmisión o aportación del bien al patrimonio ganancial, por las siguientes razones:

1. El artículo 3 de la Ley Hipotecaria menciona expresamente los documentos auténticos expedidos por autoridad judicial entre los títulos inscribibles.
2. La exigencia de una escritura pública adicional supondría desconocer la eficacia del pronunciamiento judicial firme sobre el carácter ganancial del bien.
3. La Ley de Enjuiciamiento Civil establece que “los documentos judiciales que acrediten la existencia de sentencias firmes con efectos de cosa juzgada serán título suficiente para inscribir, modificar o extinguir los derechos que resulten de lo establecido en ella”.
4. Exigir una escritura pública adicional contraviene el principio de economía procesal y el derecho a la tutela judicial efectiva, al obligar a las partes a reproducir en forma de negocio jurídico lo que ya ha sido establecido con carácter firme en sede judicial.»

Como cuestión previa debe señalarse que conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria «el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma».

2. La cuestión que se plantea en el presente recurso es determinar si la inscripción de una finca que consta en el Registro de la Propiedad como privativa y que goza, en consecuencia, de la presunción «iuris tantum» de exactitud, conforme al artículo 38 de la Ley Hipotecaria, puede rectificarse (cfr. artículo 40 de la Ley Hipotecaria) en virtud de una sentencia firme dictada en un procedimiento para la liquidación del régimen económico-matrimonial, regulado en los artículos 806 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, como proceso especial del Libro IV, o si debe acudir a un procedimiento declarativo.

En la nota de calificación, el registrador hace constante referencia a los convenios reguladores y a diversas Resoluciones dictadas por este Centro Directivo sobre la materia.

Sin embargo, en el presente expediente no estamos ante un convenio regulador, sino ante una sentencia dictada en procedimiento de liquidación del régimen económico-matrimonial.

En este sentido, es primordial diferenciar el cauce procesal utilizado. Mientras que el convenio regulador se incardina en los procesos de separación y divorcio (artículos 769 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil), la liquidación del régimen económico matrimonial tiene su propio procedimiento especial en los artículos 806 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

En relación con el convenio regulador, como afirma la Resolución de este Centro Directivo de 13 de marzo de 2024 siguiendo el criterio de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de octubre de 2017 «el convenio regulador como negocio jurídico -tanto en su vertiente material como formal- propio y específico, goza de una aptitud privilegiada a los efectos de permitir su acceso a los libros del Registro. Si bien no deja de ser un acuerdo privado, la preceptiva aprobación judicial del mismo y el reconocimiento que se le confiere en los artículos 90 y siguientes del Código Civil, establecen un marco válido para producir asientos registrales definitivos, siempre que las cláusulas del mismo no excedan de su contenido típico y normal, como pudiera predicarse de la liquidación del régimen económico-matrimonial».

Respecto de los procesos especiales de liquidación del régimen-matrimonial la Resolución de 21 de marzo de 2022 señala que «la liquidación de cualquier régimen

económico-matrimonial que determine la existencia de una masa común de bienes y derechos sujeta a determinadas cargas y obligaciones puede llevarse a cabo, en defecto de acuerdo entre los cónyuges, por el procedimiento judicial regulado en el Capítulo II del Título II del Libro IV («de los procesos especiales») de la Ley de Enjuiciamiento Civil (cfr. artículo 806)». Señalando expresamente en su fundamento de Derecho tercero: «3. En el presente caso ha quedado probado que los derechos objeto de adjudicación tienen carácter ganancial, según sentencia firme, en un procedimiento con unos elementos de juicio mucho más amplios que los propios del procedimiento registral, y con intervención del titular registral, por lo que no hay obstáculo que impida la modificación del contenido del Registro (cfr. artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria). Por ello, el defecto invocado por la registradora debe ser revocado». Criterio reiterado en la Resolución de 9 de enero de 2025.

3. Como ya dijera esta Dirección General en su Resolución de 9 de enero de 2025:

«Para la resolución del presente expediente se debe partir del principio de la salvaguardia judicial de los asientos del Registro. El párrafo tercero del artículo 1 de la Ley Hipotecaria establece que “los asientos del Registro practicados en los libros están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley”.

La rectificación registral se practica conforme al artículo 40 de la Ley Hipotecaria, que contempla diversos supuestos que pueden originar la inexactitud del Registro. Estos supuestos son: a) no haber tenido acceso al Registro alguna relación jurídica inmobiliaria; b) haberse extinguido algún derecho que conste inscrito o anotado; c) la nulidad o error de algún asiento, y d) la falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y en general cualquier otra causa no especificada en la ley: en este último supuesto, la rectificación precisará del consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial.

Asimismo, constituye una exigencia de nuestra legislación (cfr. artículos 20, 38, 40 y 79 de la Ley Hipotecaria) que la modificación de los asientos del Registro cuente con la conformidad de sus titulares, formalizado en uno de aquellos documentos que el artículo 3 de la Ley Hipotecaria especifica, a menos que haya recaído una sentencia judicial firme dictada en un procedimiento en el que aquéllos hayan sido debidamente emplazados. Por ello, para que tenga acceso registral cualquier modificación, objetiva o subjetiva, de la titularidad de una finca inscrita, es condición necesaria (y no siempre suficiente, si de tal alteración o rectificación pudieren resultar afectados terceros) que conste en instrumento público el consentimiento de los titulares registrales, consentimiento que ha de venir articulado, en su caso, en un título material idóneo, salvo que haya recaído la correspondiente sentencia judicial –dictada en un proceso del que aquéllos hayan sido parte– en que así se ordene.

Como ha puesto de relieve este Centro Directivo (cfr. 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).

4. Por las anteriores consideraciones, en el presente caso es indudable que la aptitud del documento judicial presentado para la inscripción es una cuestión susceptible de calificación por parte del registrador en los términos que prevé el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, porque la clase de título inscribible afecta a los obstáculos derivados de la legislación registral, pues en el citado artículo 3 de la Ley Hipotecaria se prevén diferentes clases de documentos públicos en relación 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.

Respecto de las sentencias dictadas en procedimiento de liquidación de sociedad de gananciales y, posteriormente, en apelación, cuyo testimonio es objeto de calificación, debe tenerse en cuenta que la liquidación de cualquier régimen económico matrimonial que determine la existencia de una masa común de bienes y derechos sujeta a determinadas cargas y obligaciones puede llevarse a cabo, en defecto de acuerdo entre los cónyuges, por el procedimiento judicial regulado en el capítulo II del título II del libro IV ("De los procesos especiales") de la Ley de Enjuiciamiento Civil (cfr. artículo 806), en el que una de las operaciones esenciales es la formación del inventario de activo y pasivo de la sociedad de gananciales disuelta, por lo que: "La sentencia resolverá sobre todas las cuestiones suscitadas, aprobando el inventario de la comunidad matrimonial, y dispondrá lo que sea procedente sobre la administración y disposición de los bienes comunes" (artículo 809.2 "in fine"). Y, a falta de acuerdo entre las partes sobre la ejecución de la sentencia (artículo 810.5), la liquidación se lleva a cabo mediante la designación de un contador que es el encargado de realizar las operaciones de conformidad con las previsiones de la propia Ley de Enjuiciamiento Civil, entre ellas, las de los artículos 785 y siguientes. Conforme a tales previsiones, un momento de especial trascendencia es aquél en que los interesados, una vez llevadas a cabo las labores de avalúo, liquidación y división con adjudicación a cada uno de los partícipes (artículo 786), dan o no su conformidad a las mismas. Si las partes no consienten en la partición propuesta, el procedimiento se transforma en contencioso siguiéndose por los trámites del juicio verbal, a cuyo fin la sentencia que lo resuelva, una vez firme, será título suficiente a los efectos de la alteración del contenido del Registro de la Propiedad (artículo 40 de la Ley Hipotecaria), sin perjuicio de que los interesados ejerciten cualesquiera otras acciones en los procedimientos judiciales que correspondan (artículo 787.5).

Si en ese procedimiento queda probado que los bienes inventariados objeto de adjudicación tienen carácter ganancial (y que son los únicos que tienen tal carácter), según sentencia firme, con unos elementos de juicio mucho más amplios que los propios del procedimiento registral, y con intervención del titular registral, no hay obstáculo que

impida la modificación del contenido del Registro (cfr. artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria).»

Ciertamente el procedimiento de liquidación del régimen económico matrimonial es el procedimiento idóneo para la determinación exacta de los bienes que lo integran, lo que tendrá lugar mediante la elaboración del inventario.

En este sentido, el artículo 809.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil dispone que «la sentencia resolverá sobre todas las cuestiones suscitadas, aprobando el inventario de la comunidad matrimonial, y dispondrá lo que sea procedente sobre la administración y disposición de los bienes comunes».

Lo mismo resulta del artículo 794.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil al que se remite el artículo 810. 5 de la misma ley, al decir: «La sentencia que se pronuncie sobre la inclusión o exclusión de bienes en el inventario dejará a salvo los derechos de terceros».

Y, el artículo 788 de la Ley de Enjuiciamiento Civil señala: «1. Aprobadas definitivamente las particiones, el Letrado de la Administración de Justicia procederá a entregar a cada uno de los interesados lo que en ellas le haya sido adjudicado y los títulos de propiedad, poniéndose previamente en éstos por el actuario notas expresivas de la adjudicación. 2. Luego que sean protocolizadas, el Letrado de la Administración de Justicia dará a los partícipes que lo pidieren testimonio de su haber y adjudicación respectivos (...)».

Este mismo es el criterio que se deduce de las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 23 de diciembre de 2022 y 16 de septiembre de 2025.

Esta determinación exacta de un bien como privativo o ganancial dictada en sentencia firme, y la posible consecuencia registral de rectificación del Registro, es una cuestión no susceptible de calificación por el registrador por cuanto de conformidad con el artículo 100 del Reglamento Hipotecario 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, sin que en ningún caso pueda el registrador entrar en el fondo de la sentencia ordenando la rectificación, siempre y cuando hayan sido parte los titulares registrales conforme a los artículos 1, 38 y 40 de la Ley Hipotecaria, como ocurre con la sentencia que motiva el presente recurso.

Todo ello, se entiende sin perjuicio de que los interesados ejerciten cualesquiera otras acciones en los procedimientos judiciales que correspondan, conforme al artículo 787.5 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, al decir este precepto: «La sentencia que recaiga se llevará a efecto con arreglo a lo dispuesto en el artículo siguiente, pero no tendrá eficacia de cosa juzgada, pudiendo los interesados hacer valer los derechos que crean corresponderles sobre los bienes adjudicados en el juicio ordinario que corresponda».

4. Respecto a la idoneidad del título formal presentado, sentencia firme, o la exigencia del registrador de que se formalice en escritura pública, cuando se acude al procedimiento de liquidación del régimen económico-matrimonial previsto en la Ley de Enjuiciamiento Civil (artículos 806 y siguientes), las exigencias formales para la inscripción varían según el proceso haya sido contencioso o haya finalizado por acuerdo.

Si la liquidación culmina de manera no contenciosa y las partes alcanzan un acuerdo dentro del procedimiento de liquidación (artículo 806 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), la regla general es la necesidad de escritura pública o, en su defecto, la protocolización notarial del testimonio judicial. Por aplicación por remisión del artículo 787.2 al decir: «Pasado dicho término sin hacerse oposición o luego que los interesados hayan manifestado su conformidad, el Letrado de la Administración de Justicia dictará decreto aprobando las operaciones divisorias, mandando protocolizarlas». En este sentido, la Resolución de 22 de noviembre de 2018 es tajante al afirmar: «En los procesos judiciales de división de herencia que culminan de manera no contenciosa se precisa escritura

pública (...) esta misma regla es aplicable (...) al caso de la liquidación judicial de gananciales».

Si, por el contrario, el procedimiento de liquidación ha sido efectivamente contencioso y finaliza mediante una sentencia que desestima una oposición y valora pruebas (como un peritaje judicial), el título es directamente inscribible sin necesidad de protocolización notarial.

Así la Resolución de este Centro Directivo de 9 de enero de 2025, que reitera lo manifestado en la Resolución de 21 de marzo de 2022, manifiesta: «Si las partes no consienten en la partición propuesta, el procedimiento se transforma en contencioso siguiéndose por los trámites del juicio verbal, a cuyo fin la sentencia que lo resuelva, una vez firme, será título suficiente a los efectos de la alteración del contenido del Registro de la Propiedad (artículo 40 de la Ley Hipotecaria), sin perjuicio de que los interesados ejerciten cualesquiera otras acciones en los procedimientos judiciales que correspondan (artículo 787.5)».

Por todo lo expuesto, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación.

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, 27 de enero de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.