

### III. OTRAS DISPOSICIONES

## MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

**11146** *Resolución de 29 de enero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Dolores, por la que se suspende la inscripción de un decreto de divorcio de mutuo acuerdo.*

En el recurso interpuesto por don J. R. C., abogado, en nombre y representación de doña C. L. E., contra la calificación del registrador de la Propiedad de Dolores, don Pedro Fandos Pons, por la que se suspende la inscripción de un decreto de divorcio de mutuo acuerdo.

#### Hechos

I

Mediante decreto dictado el día 4 de diciembre de 2017 por el Juzgado de Primera Instancia número 5 de Orihuela, en procedimiento de divorcio de mutuo acuerdo, se decretaba la disolución del matrimonio entre don M. E. P. C. y doña C. L. E. y se aprobaba el convenio regulador y en el que interesa, a los efectos de este expediente, lo siguiente: «La vivienda que fuera domicilio conyugal en (...) es común, los comparecientes acuerdan no adjudicarla a ninguno de ellos y proceder a su arrendamiento hasta su venta, compartiendo los cónyuges por mitad los ingresos y gastos de la misma, incluido el préstamo hipotecario que la graba (...) Decretar la disolución del régimen económico matrimonial y aprobar su liquidación en los términos establecidos en el Convenio Regulador de mutuo acuerdo por los cónyuges (...)».

II

Presentado el día 13 de agosto de 2025 testimonio del referido decreto en el Registro de la Propiedad de Dolores, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«En relación al documento de fecha 04/12/2017 del Juzgado de Orihuela, Juzgado de Primera Instancia número 5 de Orihuela, número de familia divorcio [sic] mutuo acuerdo 421/2017, presentado por R. C., J. el día 13/08/2025 a las 12:07:00, con el número de entrada 5863, asiento 2702 del Diario 2025, pongo en su conocimiento que, para su inscripción/anotación, es necesario:

#### Hechos:

En el convenio regulador aprobado por el juez, respecto al bien inmueble único de la sociedad de gananciales, que constituye su domicilio habitual, se dice expresamente que no es objeto de adjudicación a ninguno de los cónyuges, lo que constituye una inexactitud, puesto que la disolución del matrimonio por divorcio implica la disolución de la sociedad de gananciales, que tiene el carácter de comunidad germánica, en la que no hay cuotas, precisamente porque se pertenece a ella por razón de la condición de cónyuges de los titulares, que conlleva la necesaria liquidación del mismo, transformándose la naturaleza de la comunidad, que pasa de ser germánica a ser romana, o por cuotas. Por tanto, si lo que quieren los cónyuges es permanecer en el condominio del bien, deben adjudicarse la finca en proindiviso y fijar las cuotas en las que han de ser comuneros.

#### Fundamentos de Derecho:

Los registradores calificarán bajo su responsabilidad la legalidad de las formas extrínsecas de los títulos en cuya virtud se solicita la inscripción, por lo que resulte de ellos y del contenido del Registro, que tratándose de un título judicial, conforme a art. 100 de la LH, se extenderá, entre otras circunstancias a los obstáculos que surjan del Registro. Pero, al no intervenir en su redacción un funcionario competente, no deja de ser un documento privado, al que la aprobación judicial atribuye una cualidad específica: constituir título inscribible en el Registro de la Propiedad; eso sí, siempre que su contenido no exceda del que a estos efectos fija el art. 90 CC, como ha declarado la RDGSJFP de 4 de diciembre de 2.023, por lo que la extensión de la calificación es la fijada en el art. 18 de la LH, que se extiende a la validez de los actos dispositivos.

Estando el bien inscrito como ganancial, el divorcio es causa de disolución de la sociedad de gananciales, ex art. 1.392 y 1393 del CC, por lo que los cónyuges deberán proceder a su liquidación en el convenio regulador aprobado judicialmente, conforme a art. 90 del CC. La liquidación impone necesariamente la adjudicación, puesto que, aunque el convenio, judicialmente aprobado, diga que no hay adjudicación del inmueble, existe un obstáculo que surge del Registro, puesto que la sociedad de gananciales no puede subsistir tras el divorcio, toda vez que se ha disuelto, imponiendo el Código Civil su liquidación. Si lo que quiere es que los ex-cónyuges sigan siendo titulares, procede señalar las cuotas en el que han de serlo, por aplicación de lo dispuesto en el art. 54 del RH, sin que sea aplicable, a efectos registrales la presunción de igualdad de cuotas del art. 393 del CC. Así lo ha entendido la RDGSJFP de 8 de julio de 2.013, cuando declara precisa la determinación de cuotas de cada comunero, para que no existan dudas sobre el derecho correspondiente a cada titular, que ha de ser aprobada judicialmente, por existir convenio regulador, puesto que el principio hipotecario de especialidad del art. 9 de la LH y el de seguridad jurídica del art. 9.3 de la Constitución, impide la aplicación de lo dispuesto en el art. 393, a efectos registrales, sin que sea suficiente la declaración de que los cónyuges procederán a arrendarla y dividirse por mitad las rentas y los gastos, sino que deben fijar expresamente su cuota de copropiedad.

Durante la vigencia del asiento de presentación, que queda prorrogado de conformidad con el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, puede solicitarse anotación preventiva de suspensión.

Contra la presente nota de calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Pedro Fandos Pons registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Dolores a día dos de octubre del dos mil veinticinco.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don J. R. C., abogado, en nombre y representación de doña C. L. E., interpuso recurso el día 12 de noviembre de 2025 mediante escrito en el que, en síntesis, alegaba lo siguiente:

«Alegaciones.

Primera. (...)

Segunda. Considera la parte recurrente que el Sr. Registrador de la Propiedad, dicho sea, con los debidos respetos y en estrictos términos de defensa, no tiene en cuenta que, habiendo disuelto y liquidado la sociedad de gananciales el Decreto cuya inscripción promueve esta parte, la comunidad germánica se convirtió con el dictado de dicho Decreto en comunidad romana, consecuencia directa de la liquidación de la sociedad de gananciales efectuada por el Decreto.

Es en este momento, en el de la liquidación de la sociedad de gananciales cuando opera la presunción del artículo 393 del Código Civil, pues no habiendo fijado los

cónyuges en el convenio, de forma expresa, el porcentaje o cuotas de propiedad respecto del único inmueble que integraba la sociedad de gananciales ha de presumirse y entenderse que las cuotas de los dos comuneros son iguales, esto es, en proindiviso al 50%.

De hecho, del propio texto del convenio regulador se desprende que esa es la voluntad de ambos cónyuges, pues cuando manifiestan que “los comparecientes acuerdan no adjudicarla a ninguno de ellos” es porque pretenden mantener el proindiviso siendo titulares del pleno dominio al 50%, en lugar de adjudicarse el inmueble al 100% uno solo de ellos. Eso es lo que quiere decir el que no se adjudica la vivienda ninguno de ellos: que se la adjudican en proindiviso y en partes iguales, esto es, al 50%.

De hecho, en la propia Estipulación Segunda del Convenio Regulador, a continuación, manifiestan que: “los comparecientes acuerdan no adjudicarla a ninguno de ellos compartiendo los cónyuges por mitad los ingresos y gastos de la misma, incluido el préstamo que la grava”.

Entiende esta parte que nos encontramos ante una afirmación que evidencia la consecuencia de la adjudicación de ambos cónyuges en proindiviso y con una cuota del 50%; porcentaje en el que expresamente manifiestan que compartirán los ingresos y gastos sobre la misma, en el mismo porcentaje en el que se adjudicaron la vivienda.

Si bien es cierto que no fijaron expresamente el guarismo del 50% relativo a la proporción en el que se adjudicaron la vivienda sí que expresamente dejaron constancia que participarían de los gastos de la vivienda y pagarían también el préstamo hipotecario que la grababa “por mitad”, así lo manifestaron a continuación, por lo que la presunción establecida por el artículo 393 del Código Civil constituiría un complemento o refuerzo a esa falta de establecimiento de guarismo o porcentaje de cuota expresa de adjudicación, siendo evidente que esa era la voluntad y el convencimiento de ambos comuneros, pues su intención era adjudicarse la vivienda y sus cargas al 50%, motivo por el que expresamente acuerdan que no se la adjudique en su totalidad ninguno de ellos, si no por mitad.

Es importante el momento del dictado del Decreto, ya que disuelve y liquida la sociedad de gananciales, siendo éste el momento en el que la comunidad germánica se convierte en romana, por lo que los comuneros se adjudicaron la finca en cuotas iguales, esto es, del 50%.

Nos referimos al ordinal 3.º de la Estipulación Tercera del Convenio Regulador, donde además de la disolución de la sociedad de gananciales, consecuencia directa del divorcio, también liquidó la sociedad de gananciales, momento en el que los excónyuges se convirtieron en comuneros en partes iguales:

“3.º Decretar la disolución del régimen económico matrimonial y aprobar su liquidación en los términos establecidos en el Convenio Regulador de mutuo acuerdo por los cónyuges, anteriormente reproducido” (...)

Como decimos, este es el momento en el que la comunidad germánica en la que consiste la sociedad de gananciales se convierte en comunidad romana, adjudicándose en ese mismo momento el de la disolución, los comuneros la vivienda en cuotas iguales o “por mitad”, tal y como expresamente se pronunciaron en el capítulo relativo a los gastos y cargas inherentes a la vivienda y en la misma proporción en la que se la adjudicaron.

Tercera. Que los cónyuges se adjudicaron la vivienda, único bien que componía la sociedad de gananciales, en proindiviso y en cuotas iguales del 50% al momento de la liquidación de la sociedad de gananciales mediante el referido Decreto cuya inscripción se pretende, consta en la Base de Datos Nacional del Catastro, tal y como acreditamos mediante el Certificado Catastral Telemático de fecha 07/10/2025 (...).

En dicho certificado, consta que la recurrente, D.<sup>a</sup> C. L. E. con D.N.I. (...) es propietaria del 50% de la vivienda respecto de la cual se interesa la inscripción del ya referido Decreto, la ubicada en Catral en (...) y con referencia catastral 1956608XH9215N0005JQ.

Igualmente concluye la Agencia Tributaria en su acuerdo de Resolución de Recurso de Reposición, de fecha 9 de Septiembre de 2.025, en el que la AEAT resuelve y afirma

respecto del IRPF de la recurrente en relación con la vivienda relacionada con la inscripción que se pretende, que:

“Respecto al fondo de la liquidación la interesada plantea las siguientes cuestiones:

En la liquidación provisional que he recibido se me ha imputado la totalidad de los ingresos del alquiler de la vivienda con referencia catastral 1956608XH9215N0005JQ, lo que es incorrecto. Soy propietaria del cincuenta por ciento de la vivienda, siendo el otro copropietario D. E. P. C. con DNI (...) Se aporta nota simple del Registro de la Propiedad para acreditar las siguientes manifestaciones. También se puede comprobar que la cuenta en la que se ingresaron las rentas del alquiler tiene titularidad compartida con ambos, cuyo justificante se aportó en la contestación al requerimiento de documentación anterior. Se aporta los movimientos y datos de la cuenta. Resultando que el otro copropietario anteriormente fue mi cónyuge, aportó copia del Decreto del Juzgado de Primera Instancia n.º 5 de Orihuela del 04/12/2017 de divorcio y en el que se aprueba el convenio regulador de fecha 16/10/2017. Por lo tanto, solo me corresponde la mitad de las cantidades recibidas en concepto de alquiler, esto es, 3.300,00 euros.»

#### IV

Mediante escrito, de fecha 18 de noviembre de 2025, el registrador de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 3, 6, 9, 20, 21, 40, 51, 82, 198, 254 y 326 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 33, 51, 54, 98 y 101 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de mayo de 1997, 30 de septiembre de 2005, 19 de febrero de 2007, 14 de junio de 2010, 1 de marzo de 2013 y 10 y 12 de diciembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 14 de enero, 4 de febrero y 5 y 16 de julio de 2021, 13 de enero, 11 de abril, 29 de mayo, 10 de octubre y 7 de noviembre de 2022, 30 de enero y 13, 14 y 19 de abril de 2023 y 19 de junio de 2025.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible un decreto de divorcio de mutuo acuerdo en el que concurren las circunstancias siguientes: en el decreto, de fecha 4 de diciembre de 2017, dictado en procedimiento de divorcio de mutuo acuerdo, se decreta la disolución del matrimonio entre don M. E. P. C. y doña C. L. E. y se aprueba el convenio regulador en el que consta lo siguiente: «La vivienda que fuera domicilio conyugal en (...) es común, los comparecientes acuerdan no adjudicarla a ninguno de ellos y proceder a su arrendamiento hasta su venta, compartiendo los cónyuges por mitad los ingresos y gastos de la misma, incluido el préstamo hipotecario que la graba (...) Decretar la disolución del régimen económico matrimonial y aprobar su liquidación en los términos establecidos en el Convenio Regulador de mutuo acuerdo por los cónyuges (...)».

El registrador señala que si lo que quieren los cónyuges es permanecer en el condominio del bien, deben adjudicarse la finca en proindiviso y fijar las cuotas en las que han de ser comuneros.

El recurrente alega lo siguiente: que, no habiendo fijado los cónyuges en el convenio, de forma expresa, el porcentaje o cuotas de propiedad respecto del único inmueble que integraba la sociedad de gananciales ha de presumirse y entenderse que las cuotas de los dos comuneros son iguales, esto es, en proindiviso al 50%; que lo que quiere decir al no adjudicar la vivienda ninguno de ellos es que se la adjudican en proindiviso y en partes iguales; que comparten los cónyuges por mitad los ingresos y gastos de la misma, incluido el préstamo que la grava, y, en definitiva, que al disolver la sociedad de gananciales, se convierte la comunidad germánica automáticamente en una comunidad

romana; que así resulta de los datos del catastro y del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas de ambos propietarios.

2. El registrador entiende que de los términos del convenio no resulta una adjudicación por mitad de la vivienda a favor de los excónyuges. El recurrente considera que, con la disolución de la sociedad de gananciales, se presume la mutación del régimen de comunidad germánica en otra romana de forma automática. Pero lo cierto es que, disolución y liquidación de la sociedad de gananciales son dos operaciones distintas, aunque aquélla aboque a ésta. La primera se produce por la muerte de uno de los cónyuges, por la separación legal o por el divorcio, o por el pacto de otro régimen económico matrimonial en capitulaciones; la segunda por un convenio entre las partes en cuanto a la liquidación y adjudicación de los bienes. Así, disuelta la sociedad de gananciales sin haberse hecho la liquidación y adjudicación, los bienes constituyen una comunidad posganancial, de discutida naturaleza jurídica, si bien la mayor parte de la doctrina la mantiene en los parámetros de la comunidad germánica. Por tanto, lo que se debate es si se ha producido una adjudicación efectiva o al menos la petición en el convenio de que se practique una inscripción de participaciones en esa comunidad.

Por ello, la cuestión que se plantea es si se han cumplido las exigencias derivadas de los principios hipotecarios de rogación de la inscripción y especialidad (vid., en cuanto a éste, el artículo 54 del Reglamento Hipotecario).

3. Uno de los principios básicos del sistema registral español es el principio de especialidad, en virtud del cual, la finca, el derecho y la persona titular del mismo deben quedar perfectamente determinados. En tal sentido, tal como ya indicó la Resolución de 30 de septiembre de 2005, todos los documentos inscribibles deben cumplir las exigencias del sistema registral español (cfr. Resolución de 26 de mayo de 1997), entre las que está la debida descripción de la finca, pues en estas exigencias están implicados intereses que, por afectar al estatuto jurídico de la propiedad inmueble, suponen la protección de los intereses públicos, como son los que imponen la determinación del objeto del derecho a que se refiere la inscripción.

En primer lugar, en cuanto al principio de especialidad, los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 54 del Reglamento Hipotecario, al tratarse de una comunidad romana, exigen se expresen concretamente las cuotas ideales que corresponden a cada adjudicatario en la comunidad.

En segundo lugar, de los términos literales del convenio resulta que es voluntad de los cónyuges no adjudicar la vivienda a ninguno de ellos, es decir, que parecen no querer liquidar la sociedad de gananciales respecto de esa finca, manifestando que van a proceder a su arrendamiento, hasta su venta; a continuación declaran ser su voluntad compartir los ingresos y gastos por mitad, lo que no es incompatible con la comunidad postganancial, dado que requiere una gestión y distribución de rendimientos. Lo cierto es que no se deduce la atribución expresa de la titularidad por mitad entre ambos excónyuges o en distintas cuotas entre ellos, ni hay una rogación clara que se produzca así. Por tanto, no se cumple el principio de rogación ni el de especialidad.

4. Por tanto, no existe una determinación de los actos o derechos cuya inscripción haya de practicarse, en contra de los principios de especialidad y rogación (artículos 6 y 9 de la Ley Hipotecaria, y 51.6.<sup>a</sup> del Reglamento Hipotecario). Como afirmó esta Dirección General en la Resolución de 14 de junio de 2010, en un sistema registral de inscripción, como es el nuestro, en que los asientos registrales no son transcripción del acto o contrato que provoca la modificación jurídico real que accede al Registro, sino un extracto de los mismos («expresión circunstanciada», dispone el artículo 51.6.<sup>a</sup> del Reglamento Hipotecario, que refleje la naturaleza, extensión y condiciones suspensivas o resolutorias, si las hubiere, del derecho que se inscriba), es evidente que la claridad en la redacción de los títulos que pretendan acceder al Registro es presupuesto de su fiel reflejo registral, con los importantes efectos que de la inscripción se derivan, entre ellos la presunción de existencia y pertenencia de los derechos reales inscritos «en la forma determinada por el asiento respectivo» (artículo 38 de la Ley Hipotecaria). Que dicha claridad se logre es exigible no sólo respecto de los documentos notariales (artículo 176

del Reglamento Notarial), sino también respecto de los documentos judiciales por aplicación del artículo 218 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, si bien apreciar si se ha conseguido, a los exclusivos efectos registrales de proceder o no a su inscripción, compete al registrador mediante la calificación registral (artículo 101 del Reglamento Hipotecario) que ha de comprobar si se expresan, con la claridad suficiente, todas las circunstancias que según la Ley y el propio Reglamento deba contener la inscripción bajo sanción de nulidad (cfr. artículos 21 de la Ley Hipotecaria y 98 y 101 del Reglamento Hipotecario, y Resolución de 19 de febrero de 2007).

5. Alega el recurrente que en el convenio acordaron que iban a arrendar la finca y que compartirían los cónyuges por mitad los ingresos y gastos de la misma, incluido el préstamo que la grava. Esto no es más que una declaración de intenciones sobre la gestión de esa comunidad postganancial. Debe recordarse la doctrina de este Centro Directivo (cfr. Resolución de 11 de septiembre de 2003) según la cual no tiene acceso al Registro un convenio de estas características por no contener una auténtica liquidación de la sociedad conyugal, sino un compromiso de futuro. Es decir, se arrienda la vivienda, con el compromiso de venderla en el futuro.

En definitiva, en el título no se expresa que la adjudicación sea por mitad; por el contrario, se dice que no hay adjudicación a ninguno de los excónyuges, manifestando su intención de arrendarlo y compartir por mitad los ingresos y gastos. Basta para su inscripción expresar por ambos excónyuges que se adjudica por mitad. En el escrito de interposición del recurso se asevera que esa es la voluntad evidente, pero ello no implica que la misma se haya expresado correctamente y no de modo inexacto y sin cumplir las exigencias del principio hipotecario de especialidad.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la 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, 29 de enero de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.