

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

17554 *Resolución de 18 de mayo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación emitida por la registradora de la propiedad de Novelda, por la que se deniega la inscripción de un convenio regulador de separación matrimonial aprobado por sentencia.*

En el recurso interpuesto por don V. V. S. contra la nota de calificación emitida por la registradora de la Propiedad de Novelda, doña María Teresa Rubio Quesada, por la que se deniega la inscripción de un convenio regulador de separación matrimonial aprobado por sentencia.

Hechos

I

Mediante sentencia dictada el día 11 de noviembre de 2003 por el magistrado-juez del Juzgado de Primera Instancia número 6 de Elche, don José Luis de la Fuente Yanes, en el procedimiento de separación número 732/2003, se decretaba la separación de los cónyuges doña E. A. C. y don V. V. S., con todas sus consecuencias legales, y se aprobaba el convenio regulador aportado a autos.

En dicho convenio regulador aprobado por la sentencia, suscrito por ambos cónyuges el día 11 de septiembre de 2003, constaba que:

«No se procederá en este acto a la disolución y liquidación del régimen económico de gananciales al quedar el matrimonio sujeto al régimen de separación de bienes, según consta al margen de la Certificación de Matrimonio expedida por el Registro Civil de Elche.

Asimismo, ambas partes, manifiestan que, aun existiendo régimen de separación de bienes, los bienes que a continuación se describirán pertenecen a los dos a partes iguales: (...)

– Finca sita en La Romana, Partida (...), inscrita en el Registro de la Propiedad de Novelda, en el libro 5 del Ayuntamiento de La Romana, folio 172, finca 364, inscripción 4.º

Se acuerda por ambas partes vender los bienes descritos fijando un precio de salida para la finca sita en la Romana, Partida (sic) de (...) En el supuesto que exista alguna oferta de compra dentro de los parámetros económicos establecidos, ambas partes manifiestan expresamente su compromiso y conformidad para realizar la venta. Una vez vendidos los bienes mentados el importe de dicha venta se repartirá entre las partes a partes iguales.»

Por otro lado, según certificación del matrimonio de don V. V. S. y doña E. A. C., inscrito en el Registro Civil de Elche al libro 4.829, página 67, expedida el día 23 de febrero de 2023, constaba nota indicativa al margen de la inscripción de matrimonio de fecha 7 de septiembre de 1992 de quedar sujeto el matrimonio al régimen de separación de bienes, en virtud de escritura pública otorgada el día 27 de julio de 1992 ante la notaria de Elche, doña Pilar Chofre Oroz. Constaba también nota marginal de haberse decretado por la sentencia antes citada de fecha 11 de noviembre de 2003, dictada por el

Juzgado de Primera Instancia número 6 de Elche, la separación de los contrayentes, y, finalmente, constaba inscrito también que, por sentencia de fecha 15 de octubre de 2007 «dictada el/la juez de 1.ª Instancia, número 6 de Elche/Elx, Alicante, España, en autos número 800/07, se ha decretado el divorcio de los contrayentes V. V. S. y E. A. C.».

II

Presentado testimonio de la citada sentencia por la que se decretaba la separación de los cónyuges y se aprobaba el convenio regulador formalizado por los cónyuges en el Registro de la Propiedad de Novelda, junto con el certificado de matrimonio del Registro Civil de Elche, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificación del testimonio de la sentencia de separación con convenio regulador, dado por el Secretario del Juzgado de Elche, Don P. H. C. O., en Elche, el 07/01/2026, del Juzgado de Instancia n.º 6 de Elx, bajo el número 732/2003 de su protocolo, presentada en esta Oficina a las 11:37:33 horas del día diecinueve de enero del año dos mil veintiséis, según Asiento 136 del Libro Diario 2026.

La Registradora de la Propiedad firmante, previo examen y calificación de la misma de conformidad con los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 y siguientes de su Reglamento, ha resuelto denegar su inscripción de conformidad con los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Hechos:

Primero. En el documento presentado se acuerda la separación judicial de Doña E. A. C. y Don V. V. S., aprobándose el convenio regulador suscrito por ambos en fecha 11 de septiembre de 2003. En dicho convenio se pacta expresamente que no procede la disolución ni la liquidación del régimen económico matrimonial, al quedar el matrimonio sujeto al régimen de separación de bienes, según resulta de la nota marginal practicada en la certificación de matrimonio expedida por el Registro Civil de Elche. En consecuencia, del propio título judicial no resulta acto alguno susceptible de inscripción registral, al excluirse expresamente la disolución y liquidación del régimen económico matrimonial, sin adjudicación de finca alguna.

Segundo. Del historial registral de la finca registral número 365 del término de La Romana resulta que la misma figura inscrita a favor de Doña E. A. C., divorciada, en nuda propiedad, y a favor de Don V. V. A., en usufructo temporal, con extinción prevista el 31 de diciembre de 2039, adquirido este último por donación. La citada Doña E. A. C. adquirió previamente la finca en pleno dominio mediante escritura otorgada el 27 de julio de 1992 ante la Notaria de Elche Doña Pilar Chofré Oroz, presentada en el Registro acompañada de certificación de matrimonio expedida por el Registro Civil de Elche el 11 de septiembre de 1992, practicándose el asiento 1276 del Diario 113, que dio lugar a la inscripción 5.ª, fecha 4 de noviembre de 1992, de adjudicación por liquidación de sociedad.

Fundamentos de Derecho:

Considerando, respecto de los hechos, que según el artículo 20 de la Ley Hipotecaria: "Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos. En el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los Registradores denegarán la inscripción solicitada"

Este principio de tracto sucesivo impide el acceso al Registro de actos otorgados por persona distinta del titular registral.

En el presente caso, del documento presentado no resulta acto alguno de disolución ni liquidación del régimen económico matrimonial, ni título hábil que justifique

modificación alguna de la titularidad registral vigente de la finca, la cual consta inscrita conforme a lo expuesto en los hechos precedentes, constando en su historial registral, que ya se inscribió la adjudicación de la finca por liquidación del régimen económico matrimonial de Doña E. A. C. y Don V. V. S.

Resuelvo denegar la inscripción:

Por considerarlo un defecto insubsanable.

Contra esta calificación negativa (...)

La Registradora de la Propiedad de Novelda Fdo.: María Teresa Rubio Quesada Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Teresa Rubio Quesada registrador/a titular de Registro de la Propiedad De Novelda a día dos de febrero del dos mil veintiséis.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don V. V. S. interpuso recurso el día 18 de febrero de 2026 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Hechos.

Primero. En fecha 19 de enero de los corrientes, tuvo su entrada en el Registro de lo Propiedad de Novelda el documento público consistente en la Sentencia de Separación firme del Matrimonio formado por el Compareciente y su todavía esposa Dña E. A. S. (...) junto con el Convenio regulador otorgado por las partes, habiendo sido ratificado ante la presencia judicial y aprobado judicialmente por cuanto que no contiene ninguna cláusula contraria al orden público.

En referido Convenio Regulador, se establecía que ambas partes acordaban que la Finca de la Romana, Partida (...), inscrita en el Registro de la propiedad de Novelda en el libro 5 del Ayuntamiento de la Romana folio 172, finca 365, inscripción 4.º, pertenece a ambos, a partes iguales.

Segundo. En base al anterior acuerdo, aprobado por la Sentencia de Separación es por lo que el Compareciente interesó fuera inscrito dicho acuerdo, en el Registro de la Propiedad de Novelda donde está inscrita la Finca, a la que afecta dicho acuerdo al objeto de que sea público y notorio.

Las Sentencias Judiciales firmes tienen el carácter de documentos públicos y por tanto deben ser inscritos en los Registros donde se establezcan, modifiquen o extingan derechos sobre bienes inmuebles como el supuesto que nos ocupa y por tanto tienen que ser inscritos para salvaguarda de los derechos propios y frente a terceros, quedando a salvo la fe pública registral

Tercero. A pesar de que la Finca objeto del presente aparezca inscrita a nombre de Dña E. A. C., es su intención, (...) que pertenezca por partes iguales junto con D. V. V. S., declaración que en ningún momento ha sido alterada ni modificado a lo largo de los años, convirtiéndose en una declaración fehaciente. Por ello interesa el derecho de esta parte se proceda a la inscripción en la hoja registral el acuerdo adoptado entre las partes y aprobado por el Juez a través de su Sentencia.

A los anteriores Hechos, son de aplicación los siguientes:

Fundamentos de Derecho:

I. En cuanto a la Competencia (...)

IV. En cuanto al fondo del Asunto, deberá aplicarle la normativa relativa a los efectos de las Resoluciones Judiciales en cuanto a la creación, modificación de derechos y obligaciones que nacen de la Ley tal y como se establece en los Artículo 521 y concordantes de la Ley de Enjuiciamiento Civil donde se declara sin ningún género de

dudas que: “1. No se despachará ejecución de las sentencias meramente declarativas ni de las constitutivas. 2. Mediante certificación, y en su caso, el mandamiento judicial oportuno, las sentencias constitutivas firmes podrán permitir inscripciones y modificaciones en Registros públicos, sin necesidad de que se despache ejecución.”

Artículo 522 de la Ley de Enjuiciamiento Civil:

1. 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 jurídicas que surja de ellas, salvo que existan obstáculos derivados del propio Registro conforme a su legislación específica. 2. Quienes hayan sido parte en el proceso o acrediten interés directo y legítimo, podrán pedir al tribunal las actuaciones precisas para la eficacia de las Sentencias constitutivas y para vencer eventuales resistencias a lo que dispongan.”».

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe ratificando su nota de calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 90, 91, 103, 392, 401, 402, 609, 1095, 1261, 1262, 1278, 1279, 1280, 1462, 1463 y 1464 del Código Civil; 2, 3, 17, 18 y 20 de la Ley Hipotecaria; 522 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 7, 9, 33, 34 y 100 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de enero de 1994, 22 de febrero de 2007, 16 de octubre de 2014, 30 de junio de 2015, 24 de octubre de 2016, 27 de junio, 11 de octubre y 20 de diciembre de 2017 y 24 de abril de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 12 de noviembre de 2020, 16 de marzo de 2023, 21 de mayo de 2024 y 26 de febrero y 8 de julio de 2025.

1. En el supuesto de este expediente se presenta a inscripción un convenio regulador de separación matrimonial aprobado por sentencia firme. En dicho convenio regulador se señala que «no procederá en este acto a la disolución y liquidación del régimen económico de gananciales al quedar el matrimonio sujeto al régimen de separación de bienes», y así figura en el certificado de matrimonio del Registro Civil que se acompaña, en el que consta al margen de la inscripción de matrimonio que con fecha 27 de julio del año 1992 los cónyuges pactaron el régimen de separación de bienes mediante escritura autorizada por la notaria de Elche, doña Pilar Chofre Oroz.

También indica el convenio regulador la manifestación de los cónyuges de que, aun existiendo régimen de separación de bienes, determinados bienes, entre los que se encuentra la finca cuya inscripción se pretende, pertenecen a los dos por partes iguales, y se acuerda por ambos -según el mismo convenio- vender esos bienes fijando una determinada horquilla de precios de salida, y en el supuesto de que exista alguna oferta de compra dentro de los parámetros económicos establecidos, ambas partes manifiestan su compromiso y conformidad para realizar la venta, y una vez vendidos los bienes el importe de la venta se repartirá entre ambos a partes iguales.

La finca cuya inscripción se pretende figura inscrita a favor de la esposa, doña E. A. C., con fecha 4 de noviembre de 1992, según su inscripción 5.^a, y ello en virtud de la escritura de capitulaciones matrimoniales mencionada que consta indicada en el Registro Civil al margen de la inscripción de matrimonio. Y posteriormente la citada persona realizó una donación del usufructo de la finca a favor de su hijo, don V. V. A., hasta el día 31 de diciembre de 2039, lo cual resulta de la inscripción 6.^a

La registradora considera que no es posible practicar la inscripción, por haber observado dos defectos: porque del título presentado a inscripción no resulta acto alguno susceptible de inscripción registral, al excluirse expresamente la disolución y liquidación

del régimen económico matrimonial, sin adjudicación de finca alguna, y por falta de tracto, al figurar inscrita la finca a favor de solo la esposa, doña E. A.C., y en virtud de la propia liquidación de la sociedad conyugal que con anterioridad había existido entre los cónyuges, y además, figura inscrita a su favor únicamente en cuanto a la nuda propiedad, pues donó a su hijo el usufructo temporal de la finca, donación que fue objeto de inscripción.

2. Como cuestión previa, relativa al hecho de que el título calificado sea una sentencia que, según resulta del escrito de recurso, no puede contravenir la registradora, ha de tenerse en cuenta que la calificación registral no entra en el fondo de la resolución judicial, ni en la validez del convenio regulador aprobado judicialmente, sino en si tal convenio constituye o no título inscribible para la práctica del asiento registral teniendo en cuenta los aspectos susceptibles de calificación registral conforme a los artículos 100 del Reglamento Hipotecario y 522 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que hacen referencia, entre otros extremos, a la calificación registral de la congruencia de la resolución con el procedimiento en que se ha dictado y de los obstáculos derivados de la legislación registral.

La determinación de si el concreto convenio regulador aprobado judicialmente constituye o no título hábil para la inscripción de los actos realizados en el mismo está sometida a la calificación registral, porque es una cuestión relativa a los obstáculos derivados de la legislación registral, pues 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.

Cabe recordar que el convenio regulador de los efectos de la nulidad, separación y divorcio, tal y como establece el citado artículo 90 del Código Civil, es un pacto entre los esposos por el cual, entre otros extremos, podrán llevar a cabo la completa liquidación del régimen económico matrimonial. Desde el punto de vista formal, según doctrina consolidada de este Centro Directivo (vid. las Resoluciones de 16 de octubre de 2014, 30 de junio de 2015, 24 de octubre de 2016 o de 11 de octubre de 2017, entre otras muchas), 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 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). 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.

Además, está también sujeto a la calificación registral el carácter real u obligacional de los pactos contenidos en dicho convenio. Por ello, sólo si el contenido del convenio regulador aprobado por el juez tiene trascendencia real conforme al citado artículo 2 de la Ley Hipotecaria es apto para provocar la inscripción.

3. En el caso de este expediente, como ya se ha expuesto el convenio no contiene liquidación alguna de régimen económico-matrimonial, pues así lo expresa el propio convenio. Ni siquiera se trata de la disolución de una comunidad sobre una finca que perteneciese a ambos.

Del convenio solo resulta la simple manifestación de los entonces cónyuges de que la finca pertenece a ambos, por partes iguales, y de que acuerdan proceder a su venta por un determinado precio, comprometiéndose a repartir entre ellos por partes iguales el importe que obtengan de la venta.

El convenio no contiene por tanto ningún negocio o acuerdo entre los cónyuges en virtud del cual la finca les pertenezca a ambos por partes iguales, solo la manifestación o declaración de que es así. No se señala tampoco que les pertenezca a ambos en virtud de un título anterior, que por otro lado tampoco habría sido objeto de inscripción y del que tampoco se sabe su causa.

Después de esa manifestación, los cónyuges acuerdan vender el bien y repartirse el precio obtenido una vez que lo vendan, lo cual tampoco es ningún acto o contrato inscribible, pues tiene un contenido solo obligacional y se refiere a un eventual negocio futuro. No comprende transmisión de derecho alguno sobre dicha finca, sino que recoge una obligación para la posterior celebración del correspondiente negocio jurídico.

Contemplados los pactos del convenio en tales términos, debe analizarse si, tal y como se encuentran definidos, pueden tener acceso a los libros del Registro de la Propiedad.

Según el artículo 2 de la Ley Hipotecaria, «en los Registros expresados en el artículo anterior se inscribirán: Primero. Los títulos traslativos o declarativos del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos. Segundo. Los títulos en que se constituyan reconozcan, transmitan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, enfiteusis, hipoteca, censos, servidumbres y otros cualesquiera reales. Tercero. Los actos y contratos en cuya virtud se adjudiquen a alguno bienes inmuebles o derechos reales, aunque sea con la obligación de transmitirlos a otro o de invertir su importe en objeto determinado. Cuarto. Las resoluciones judiciales en que se declaren la ausencia o el fallecimiento o afecten a la libre disposición de bienes de una persona, y las resoluciones a las que se refiere el párrafo segundo del artículo 755 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Las inscripciones de resoluciones judiciales sobre medidas de apoyo realizadas en virtud de este apartado se practicarán exclusivamente en el Libro sobre administración y disposición de bienes inmuebles (...)».

De la interpretación de este precepto, tal y como ha puesto de relieve este Centro Directivo en anteriores ocasiones, resulta que sólo es posible proceder a la inscripción de los actos o contratos que impliquen una verdadera transmisión, constitución, modificación o extinción de un derecho real, quedando vedado el acceso al Registro de los meros pactos obligacionales o personales, carentes de trascendencia real -con limitadas excepciones, aunque ajenas al caso ahora planteado-. Concretamente, y en relación con un convenio personal, ha afirmado (cfr. Resolución de 22 de febrero de 2007) que «consecuentemente, de acuerdo con los términos del convenio, en el que se asume únicamente el compromiso de transmitir la propiedad, no es inscribible en el Registro de la Propiedad, por cuanto no se ha operado la mutación jurídico real inmobiliaria, siendo así que en el Registro de la Propiedad, de acuerdo con el artículo 2 de la Ley Hipotecaria, se inscriben los títulos por los que se transmite la propiedad, pero no los meros compromisos de transmisión, como el presente».

Por ello, caracterizadas e interpretadas las cláusulas del convenio regulador relativas a la declaración de que la finca pertenece a los dos cónyuges por partes iguales y al acuerdo para su venta como meramente obligacionales, estas no pueden ser objeto de inscripción en el Registro.

4. Por otro lado, como señalan la Resoluciones de este Centro Directivo de 27 de junio de 2017 o 21 de mayo de 2024, en nuestro ordenamiento jurídico el sistema de constitución de derechos reales y de transmisión del dominio sobre bienes inmuebles es de naturaleza causal (artículos 609 y 1095 del Código Civil), lo que conlleva que el negocio jurídico por el que se pretende dicho efecto debe obedecer a una causa verdadera y lícita; consecuentemente, el mero consentimiento formal no puede provocar una modificación de la titularidad ni, por ende, una modificación registral.

Afirma el recurrente en su escrito de recurso que: «A pesar de que la Finca objeto del presente aparezca inscrita a nombre de Dña E. A. C., es su intención, (...) que pertenezca por partes iguales junto con D. V. V. S., declaración que en ningún momento ha sido alterada ni modificada a lo largo de los años, convirtiéndose en una declaración fehaciente». Esta Dirección General ya se ha pronunciado acerca de si el reconocimiento de dominio en favor de persona distinta del titular registral o, más propiamente, la voluntad del titular registral es suficiente para inscribir el dominio a favor de un tercero, como parece sostener el recurrente, o si, por el contrario, la inscripción de un derecho en el Registro de la Propiedad presupone necesariamente la acreditación fehaciente del título adquisitivo a quien pretende el asiento.

Ha de tenerse en cuenta que lo que accede a los libros registrales es un título material por el que se produce la transmisión o la declaración del dominio (artículo 2 de la Ley Hipotecaria), que a su vez ha de estar consignado en un título formal de los previstos en el artículo 3 de la misma ley. Solamente si el reconocimiento de dominio tuviese la condición de título material transmisivo o declarativo de dicho dominio, podría acceder al Registro de la Propiedad.

Es indudable que, en nuestro sistema jurídico, el solo acuerdo de voluntades, aun cuando vaya seguido de la traditio, carece de virtualidad para provocar la transmisión del dominio. Se precisa para ello un título material oneroso o gratuito, que ponga de manifiesto la contraprestación o la liberalidad en virtud de la cual se opera y tiene efecto la voluntad transmisiva y cuyo título ha de ir seguido de la tradición.

En este sentido, es doctrina reiterada de este Centro Directivo que para la inscripción de cualquier título traslativo se requiere que aparezca manifiestamente como tal, en virtud de la causa onerosa o gratuita que lo determine, ya que es el único medio de que el registrador, al calificar, tenga en cuenta los requisitos de capacidad y de forma que exige la Ley y, en consecuencia, el carácter de título material adecuado para operar la transmisión; de todo lo cual carece el mero reconocimiento de propiedad, por lo que no puede reputarse como título traslativo.

Tampoco puede considerarse el reconocimiento de propiedad como título declarativo del dominio al que se refiere el artículo 2.1.º de la Ley Hipotecaria. No tiene la voluntad individual por sí sola, único punto de apoyo del reconocimiento, virtualidad suficiente para declarar con efectos erga omnes, sino solamente como reconocimiento o confesión personal, que un bien pertenece a una persona determinada.

Finalmente, aun cuando se tratase de un verdadero negocio traslativo que resultare en la pretendida titularidad por iguales partes, la diferente causa negocial, -pues cualquiera que fuese esta, sería ajena a la liquidación del patrimonio pro indiviso entre los cónyuges, ya que la finca figura inscrita a favor de la esposa con carácter privativo en virtud de una previa liquidación de la sociedad conyugal, sin que tampoco se trate de la vivienda familiar- y las exigencias derivadas del principio de titulación auténtica, unidas a la limitación de contenido que puede abarcar el convenio regulador, conducirían a la imposibilidad de practicar la inscripción por medio del convenio regulador presentado.

5. En cuanto al segundo defecto señalado por la registradora en su nota de calificación, este también debe ser conformado. Esta indica en su nota que consta en el historial registral que ya se inscribió la adjudicación de la finca a favor de doña E. A. C. con carácter privativo por liquidación del régimen económico matrimonial de esta y don V. V. S., por lo que no se puede pretender, por impedirlo los principios hipotecarios de prioridad y de tracto sucesivo, la inscripción a favor de ambos por medio del convenio regulador si la liquidación de la sociedad conyugal existente antes entre ambos fuese la causa de la adjudicación por mitad.

Y, además, según el Registro doña E. A. C. solo es titular de la nuda propiedad, pues transmitió el usufructo, configurado como temporal, a su hijo, de modo que en todo caso el principio de tracto sucesivo impediría la inscripción en cuanto al usufructo. Impone la Ley, y así lo ha declarado este Centro Directivo también de forma reiterada, que para realizar el despacho de los títulos es necesario que por el registrador se proceda a su previa calificación en virtud del principio de legalidad, siendo una de las circunstancias

esenciales que deberá comprobar ineludiblemente al hacer tal calificación la de la previa inscripción del derecho de que se trate a favor de la persona disponente o la que haya de perjudicar la inscripción por practicar, debiendo suspender ésta cuando no resulte inscrito aquel derecho o denegarla cuando resulte inscrito en favor de persona distinta, doctrina general que establece el artículo 20, párrafos primero y segundo, de la Ley Hipotecaria, y que se adapta y reitera en cuanto a las anotaciones de embargo en el artículo 140, reglas primera y segunda, del Reglamento Hipotecario.

Por los motivos expuestos, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la nota de calificación de la registradora.

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, 18 de mayo de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.