

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**21894** *Resolución de 11 de septiembre de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Béjar a inscribir la adjudicación de determinados inmuebles mediante convenio regulador de los efectos de un divorcio.*

En el recurso interpuesto por doña M. R. L. contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Béjar, doña Rebeca Alonso Segura, a inscribir la adjudicación de determinados inmuebles mediante convenio regulador de los efectos de un divorcio.

#### Hechos

##### I

Por sentencia firme, de fecha 4 de noviembre de 2020, resultante de procedimiento de divorcio de mutuo acuerdo número 267/2020 seguido en el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Béjar, se declaró disuelto por divorcio el matrimonio celebrado el día 1 de septiembre de 2007 por don J. M. A. S. y doña M. R. L., y se aprobó el correspondiente convenio regulador, acordando, junto con otras medidas, la liquidación de su sociedad de gananciales, así como la adjudicación de cuatro inmuebles que les pertenecían en comunidad ordinaria pro indiviso, por mitad, de modo que tres de éstos (inventariados bajo los números 1, 2 y 3) se adjudicaban a doña M. R. L. Asimismo, se indicaba que esas tres fincas –situadas en el mismo edificio, dos viviendas en las plantas segunda y tercera y un trastero al que se accedía por pasillo– constituían el domicilio familiar. Asimismo, el «uso del domicilio familiar se atribuye a Dña. M. para que viva en él con sus hijos».

##### II

Presentado el día 17 de abril de 2023 en el Registro de la Propiedad de Béjar testimonio de la referida sentencia, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Datos del documento:

Asiento: 91. Diario: 84.

Número de entrada: 662/2023.

Fecha de presentación: diecisiete de abril del año dos mil veintitrés. Hora: once horas y cuarenta y nueve minutos

Notario autorizante: Juzgado de Primera Instancia e Instrucción N.º 1 de Béjar, con residencia en Béjar

Fecha del documento: diez de noviembre del año dos mil veinte

Número de protocolo: 267/2.020

Presentante: Don M. R. L.

Interesados: Don J. M. A. S., Don M. R. L.

Calificado el precedente documento, conforme a los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria, tras examinar los antecedentes del Registro, la Registradora que suscribe

ha resuelto no practicar parcialmente la inscripción del precedente documento, en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos:

No se practica la inscripción de las fincas descritas bajo los números 1, 2 y 3 del precedente documento –adjudicadas a Doña M. R. L.– por constar inscritas con carácter privativo por mitad e iguales partes indivisas a favor de los intervinientes del precedente documento, al haber sido adquiridas antes de contraer matrimonio.

Fundamentos de Derecho:

Artículo 90 del Código Civil. Resolución de fecha 5 de Agosto de 2.011.

Y por considerarlo un defecto subsanable se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado.

En virtud de la calificación anterior (...)

Béjar a veintiuno de Abril del año dos mil veintitrés.–El registrador de la Propiedad (firma ilegible), Fdo: Doña Rebeca Alonso Segura.»

La calificación se notificó a la interesada el día 11 de mayo de 2023.

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. R. L. interpuso recurso el día 12 de junio de 2023 mediante escrito en el que expresaba lo siguiente:

«Hechos.

Primero.–(...) Pues bien, entiendo procede la inscripción de las fincas en cuestión si respecto del art. 90 del Código Civil y siendo que este establece el contenido mínimo del convenio regulador de las medidas que han de regir el divorcio y estas son las relativas a la familia en sus distintos aspectos; es precisamente en virtud de este artículo 90 del Cc. por el que ha de entenderse que la liquidación del régimen económico del matrimonio y en general del haber común de los cónyuges es materia típica y propia del convenio regulador al igual que todos aquellos actos relativos a la vivienda familiar, esta última por ser un bien afecto al levantamiento de las cargas familiares. La causa negocial de la adjudicación de este bien que es la vivienda familiar es intrínseca al convenio regulador de divorcio si este extingue las relaciones patrimoniales de los cónyuges como ocurre en el presente caso.

Respecto del carácter de vivienda familiar de los bienes 1, 2 y 3 consta acreditado en el expediente, así, consta en el encabezamiento del propio convenio como domicilio de cada cónyuge compareciente y se reitera en el apartado pacto sexto del convenio destinado a la liquidación de los bienes gananciales y privativos.

Por otra parte estos bienes adquiridos antes de la celebración del matrimonio fueron financiados con la suscripción de hipoteca y afectos a su pago según consta en los datos del propio Registro de la Propiedad de Béjar, y es precisamente por que [sic] el pago de las amortizaciones periódicas de la hipoteca que grava el domicilio familiar se ha efectuado en parte con dinero ganancial, de forma que por disposición legal adquieren naturaleza ganancial en virtud del art 1357 del Código Civil.

La resolución de la DGRN de fecha 5 de agosto de 2011, invocada como fundamento de la denegación de inscripción no se corresponde con los elementos concurrentes en este supuesto pues allí se dilucida la inscripción de un bien privativo del esposo cuya adjudicación en convenio liquidatorio se efectúa en favor de la esposa y de los hijos, siendo elemento fundamental en esta resolución que los hijos no han intervenido en el convenio regulador

Respecto de los desplazamientos patrimoniales sobre los bienes adquiridos antes del matrimonio, si con carácter general no resulta admisible, a efectos de su inscripción que

en el convenio regulador se contengan estipulaciones relativas a bienes adquiridos antes del matrimonio sin embargo se admiten excepciones, así, lo refleja la Resolución de 26 de julio de 2016:

– Adjudicación de la vivienda familiar. Aun cuando el artículo 90 del Código Civil alude a la atribución de su uso, entiende el Centro Directivo que no hay razón para excluir aquellas disposiciones relativas al uso de la vivienda que se articulen por vía de cesión de la propiedad, y entender incluida sólo las que se instrumentalicen por el cauce de la constitución de un derecho real de goce. Se admiten también las estipulaciones relativas a la plaza de garaje y trastero vinculados funcionalmente a la vivienda como extensión de la misma, aunque registralmente tengan número de finca propio (Resolución de 27 de febrero de 2015).

– Cuando se justifique la necesidad de extinguir una comunidad ordinaria como operación indirecta pero resultando indispensable y suficientemente conectada para llevar a cabo una completa liquidación del régimen económico-matrimonial (como pudiera ser una adjudicación de un bien privativo o de una cuota sobre éste en pago de una deuda ganancial o del haber ganancial, o como sucede cuando la adjudicación de un bien privativo se realiza en pago de la pensión compensatoria)

– Cuando se haya ejercido conjuntamente la acción de división de cosa común, conforme al artículo 437.4.4.ª de la Ley de Enjuiciamiento Civil, según el cual 'en los procedimientos de separación, divorcio o nulidad y en los que tengan por objeto obtener la eficacia civil de las resoluciones o decisiones eclesiásticas, cualquiera de los cónyuges podrá ejercer simultáneamente la acción de división de la cosa común respecto de los bienes que tengan en comunidad ordinaria indivisa. Si hubiere diversos bienes en régimen de comunidad ordinaria indivisa y uno de los cónyuges lo solicitare, el tribunal puede considerarlos en conjunto a los efectos de formar lotes o adjudicarlos' Resolución de 12 de noviembre de 2014.

Segundo.—Ante la calificación negativa se han aportado al expediente con escrito de alegaciones copia de la demandan de divorcio presentada en la que se ejercitó conjuntamente con la acción de divorcio la de división de la cosa común por proceder en dicho convenio a liquidar todos los bienes que los esposos poseían en común y evitar en la medida de lo posible adjudicaciones que dieran lugar a grandes excesos o defectos que hubieran de ser compensados.

Igualmente se aportó copia de la certificación de la entidad bancaria Caixabank, acreditativa de la fecha en la que se canceló la hipoteca que gravaba los bienes 1, 2 y 3 21 de diciembre de 2017 [sic], y d [sic], esto es diez años después de la celebración del matrimonio durante el cual se han sufragado las amortizaciones de dicha hipoteca.»

#### IV

La registradora de la Propiedad elevó el expediente a este Centro Directivo, con su informe, mediante escrito de fecha 15 de junio de 2023.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 90, 91, 95, 96, 97, 103, 400, 609, 1205, 1216, 1218, 1255, 1278, 1279, 1280, 1323, 1345 y siguientes, 1354, 1355, 1357, 1397 y 1404 del Código Civil; 44 y siguientes, 145, 222, 249, 250, 317.1, 319.1, 437, 438, 522, 523, 769, 770, 771, 774, 777, 806 y 810 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 1, 2, 3, 9, 18, 19, 20, 21, 38, 40 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 281 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial; 17 bis de la Ley del Notariado; 33, 34, 51, 91, 95 y 100 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de mayo de 1978, 6 de noviembre de 1980, 25 de febrero, 9 y 10 de marzo y 31 de octubre de 1988, 6 de marzo de 1997, 16 de octubre y 18 de noviembre de 1998, 21 de diciembre de 1999, 6 de marzo y 8 de octubre de 2001, 5 de diciembre de 2002, 15 y 16

de enero, 22 de julio y 27 de noviembre de 2003, 20 de febrero, 23 de marzo, 4 de mayo y 10 de septiembre de 2004, 21 de marzo, 27 de junio y 25 de octubre de 2005, 21 de enero, 30 y 31 de mayo, 3 de junio y 27 de julio de 2006, 22 de febrero y 13 de noviembre de 2007, 31 de marzo, 22 de mayo, 5 de junio y 29 de octubre de 2008, 5 de febrero, 14 de mayo y 18 de noviembre de 2009, 8 y 18 de enero, 22 de marzo y 14 y 22 y 23 de diciembre de 2010, 13 de enero, 7 de marzo y 5 de agosto de 2011, 29 de febrero, 13 de marzo, 2, 9 y 11 de abril, 8 y 19 de mayo, 4 de junio, 7 de julio, 5 de septiembre, 15 de octubre y 5 de diciembre de 2012, 9 de marzo, 11, 21 y 26 de junio, 28 de agosto y 19 de diciembre de 2013, 11 de marzo, 9 de abril, 6 y 8 de mayo, 2, 4 y 26 de junio, 1, 10 y 26 de julio, 4 de agosto, 4, 6, 16 y 29 de septiembre, 16 de octubre y 12 de noviembre de 2014, 27 de febrero, 13 y 25 de marzo, 9 de abril, 26 de mayo, 16, 19 y 30 de junio, 7, 9 y 17 de septiembre, 1 de octubre y 23 y 24 de noviembre de 2015, 4 de abril, 4 y 5 de mayo, 16 y 26 de julio, 23 de septiembre, 16, 19 y 24 de octubre y 30 de noviembre de 2016, 11 y 31 de enero, 21 de julio, 8 de septiembre, 11 de octubre y 12 de diciembre de 2017, 23 y 28 de febrero, 22 de marzo, 23 de abril, 6, 13 y 21 de junio, 11 de julio y 24 de octubre de 2018, 14 de febrero, 22 de mayo, 2 y 31 de octubre y 11 de diciembre de 2019 y 8 y 28 de enero de 2020, y la Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 2 y 15 de septiembre, 12 de noviembre y 3 de diciembre de 2020, 5, 10 y 17 de mayo y 15 de junio de 2021, 8 de junio, 29 de julio y 11 de octubre de 2022 y 20 de junio de 2023.

1. Debe decidirse en el presente expediente si es o no inscribible la adjudicación de tres fincas mediante un convenio regulador, aprobado el día 4 de noviembre de 2020 por sentencia de divorcio de mutuo acuerdo, con las siguientes circunstancias fácticas determinantes:

Las tres fincas constan inscritas en el Registro «pro indiviso», con carácter privativo, a nombre del marido y de la esposa por haberlas adquirido, en estado de solteros, mediante escritura pública otorgada el día 21 de mayo de 2001. El matrimonio se celebró el día 1 de septiembre de 2007.

En el convenio regulador se indica que esas tres fincas –situadas en el mismo edificio, dos viviendas en las plantas segunda y tercera y un trastero al que se accede por pasillo– constituyen el domicilio familiar. Asimismo, el uso del domicilio familiar se atribuye a la exesposa «para que viva en él con sus hijos».

La registradora suspende la inscripción solicitada por constar las fincas «inscritas con carácter privativo por mitad e iguales partes indivisas a favor de los intervinientes del precedente documento, al haber sido adquiridas antes de contraer matrimonio».

La recurrente alega, en esencia: a que la liquidación del régimen económico del matrimonio y en general del haber común de los cónyuges es materia típica y propia del convenio regulador, al igual que todos aquellos actos relativos a la vivienda familiar, esta última por ser un bien afecto al levantamiento de las cargas familiares; b) que el carácter de vivienda familiar de los tres bienes consta acreditado en el expediente, y c) que estos bienes adquiridos antes de la celebración del matrimonio fueron financiados con un préstamo hipotecario según consta en los datos del propio Registro de la Propiedad, y el pago de las amortizaciones periódicas se ha efectuado en parte con dinero ganancial, de modo que adquieren naturaleza ganancial en virtud del artículo 1357 del Código Civil.

2. Como ha puesto de relieve este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en el apartado «Vistos» de la presente), es inscribible el convenio regulador sobre liquidación del régimen económico-matrimonial que conste en testimonio judicial acreditativo de dicho convenio, siempre que haya sido aprobado por la sentencia que acuerda la nulidad, la separación o el divorcio.

Ahora bien, como también tiene declarado esta Dirección General (véase, por todas, la Resolución de 25 de octubre de 2005), esa posibilidad ha de interpretarse en sus justos términos, atendiendo a la naturaleza, contenido, valor y efectos propios del convenio regulador (cfr. artículos 90, 91 y 103 del Código Civil), sin que pueda servir de

cauce formal para otros actos que tienen su significación negocial propia, cuyo alcance y eficacia habrán de ser valorados en función de las generales exigencias de todo negocio jurídico y de los particulares que imponga su concreto contenido y la finalidad perseguida.

Como recordaron las Resoluciones de 25 de octubre de 2005 y 16 de junio de 2010, entre otras muchas, uno de los principios básicos de nuestro sistema registral es el llamado principio de legalidad que, por la especial trascendencia de efectos derivados de los asientos del Registro (que gozan «erga omnes» de la presunción de exactitud y validez y se hallan bajo la salvaguardia jurisdiccional –artículos 1 y 38 de la Ley Hipotecaria–), está fundado en una rigurosa selección de los títulos inscribibles sometidos a la calificación del registrador, y así el artículo 3 de la Ley Hipotecaria establece, entre otros requisitos, la exigencia de documento público o auténtico para que pueda practicarse la inscripción en los libros registrales, y esta norma se reitera a través de toda la Ley Hipotecaria, así como de su Reglamento, salvo contadas excepciones que son ajenas al caso ahora debatido.

Ciertamente, según los artículos 1216 del Código Civil y 317.1.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, son documentos públicos los testimonios que de las resoluciones y diligencias de actuaciones judiciales de toda especie expidan los letrados de la Administración de Justicia (a quienes corresponde dar fe, con plenitud de efectos, de las actuaciones procesales que se realicen en el Tribunal o ante él –artículos 281 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 145 de la Ley de Enjuiciamiento Civil–); y conforme al artículo 319.1 de dicha ley procesal tales testimonios harán prueba plena del hecho o acto que documentan y de la fecha en que se produce esa documentación (cfr., también, artículo 1218 del Código Civil). Pero es también cierto, según la reiterada doctrina de esta Dirección General, que al exigir el artículo 3 de la Ley Hipotecaria para inscribir en el Registro los títulos relativos a bienes inmuebles o derechos reales que estén consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico, no quiere ello decir que puedan constar en cualquiera de estas clases de documentos indistintamente, sino en aquellos que legalmente sean los propios del acto o contrato que haya de inscribirse; de modo que la doctrina y preceptos hipotecarios no reputan indiferente la especie de documento auténtico presentado en el Registro, y exigen el congruente con la naturaleza del acto inscribible (cfr. Real Orden de 13 de diciembre de 1867 y Resoluciones de 16 de enero de 1864, 25 de julio de 1880, 14 de junio de 1897, 12 de febrero de 1916, 31 de julio de 1917 y 1 de julio de 1943, entre otras).

3. Precisando más los límites de la citada doctrina, la Resolución de 22 de marzo de 2010, reiterando otros pronunciamientos anteriores de este mismo Centro Directivo, y nuevamente confirmada por la Resolución de 11 de abril de 2012, ha puesto de relieve que respecto de la sociedad de gananciales, proclamada en nuestro Derecho la posibilidad de transmisión de bienes entre cónyuges por cualquier título (cfr. artículo 1323 del Código Civil), nada se opone a que éstos, con ocasión de la liquidación de la sociedad conyugal preexistente puedan intercambiarse bienes privativos. Pero no siempre esas transmisiones adicionales de bienes privativos del patrimonio de un cónyuge al del otro tendrán como causa exclusiva la propia liquidación del consorcio. Puede haber, en ocasiones, un negocio complejo, en el que la toma de menos por un cónyuge del remanente consorcial se compense con esa adjudicación –a su favor– de bienes privativos del otro cónyuge o, simplemente, negocios adicionales a la liquidación, independientes jurídicamente de ésta, con su propia causa.

Indudablemente, el negocio de que se trate ha de tener su adecuado reflejo documental, siendo preciso plasmarlo así, nítidamente, en el correspondiente documento, sin que pueda pretenderse en todo caso su inscripción por el mero hecho de que conste en el convenio regulador de la separación, cuyo contenido propio es un negocio que es exclusivamente de liquidación de la sociedad conyugal (cfr. artículos 1397 y 1404 del Código Civil y 18 de la Ley Hipotecaria).

4. Igualmente, según doctrina también consolidada de este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en los «Vistos»), el convenio regulador, suscrito por los interesados

sin intervención en su redacción de un funcionario competente, no deja de ser un documento privado que con el beneplácito de la aprobación judicial obtiene una cualidad específica, que permite su acceso al Registro de la Propiedad, siempre que el mismo no se exceda del contenido que a estos efectos señala el artículo 90 del Código Civil, pues hay que partir de la base de que el procedimiento de separación o divorcio no tiene por objeto, en su aspecto patrimonial, la liquidación del conjunto de relaciones patrimoniales que puedan existir entre los cónyuges sino tan sólo de aquellas derivadas de la vida en común. Así resulta indubitadamente de la regulación legal que restringe el contenido necesario del convenio regulador a la atribución del uso de la vivienda y ajuar familiar y a la liquidación, cuando proceda, del régimen económico matrimonial amén de otras cuestiones como la pensión compensatoria y el sostenimiento a las cargas y alimentos (artículos 90 del Código Civil y concordantes de la Ley de Enjuiciamiento Civil citados en los «Vistos»). Por este motivo, el propio Código restringe la actuación del juez, a falta de acuerdo, a las medidas anteriores (artículo 91), como restringe también la adopción de medidas cautelares al patrimonio común y a los bienes especialmente afectos al levantamiento de las cargas familiares (artículo 103). Por ello, la liquidación del régimen económico-matrimonial y en general del haber común del matrimonio es materia típica y propia del convenio, al igual que aquellos actos relativos a la vivienda familiar.

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

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

5. Los cónyuges, en ejercicio de su libertad civil, pueden incluir en un único convenio la liquidación del conjunto de sus relaciones patrimoniales, tanto las derivadas de la celebración del matrimonio como cualesquiera otras que pudieran existir entre ellos; incluso puede decirse que con ocasión de la ruptura es lógico y posible que así lo deseen. Pero, como reiteradamente ha sostenido este Centro Directivo, el hecho de que el convenio contenga un conjunto de acuerdos que excedan de su contenido legal impone su discriminación a efectos de decidir lo que puede como tal acceder al contenido del Registro y lo que no puede acceder. La aprobación de lo que constituye el contenido legal del convenio no puede servir de cauce formal para otros actos que tienen su significación negocial propia, cuyo alcance y eficacia habrán de ser valorados en función de las generales exigencias de todo negocio jurídico y de los particulares que imponga su concreto contenido y la finalidad perseguida.

Debe tenerse en cuenta que el convenio privado entre las partes, en lo que no es su contenido típico, no queda elevado a público por el hecho de que el juez o letrado de la Administración de Justicia apruebe u homologue lo que constituye su contenido legal. Fuera de lo que constituye su objeto se siguen las reglas generales y las partes pueden compelerse a elevar a público, en la forma determinada por el ordenamiento jurídico y de acuerdo con los procedimientos legales específicamente previstos, lo que constituyen acuerdos privados (vid. Resolución de 26 de junio de 2013). De otro modo se estaría

utilizando un procedimiento que tiene un objeto determinado para el ejercicio de acciones y pretensiones distintas, que deben conocerse por el juez que tenga atribuida la competencia y por el procedimiento correspondiente (cfr. artículos 44 y siguientes, 249, 250, 769 y 770 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y sin perjuicio de la posibilidad del ejercicio simultáneo de la acción de división de la cosa común respecto de bienes que tengan los cónyuges en comunidad ordinaria indivisa, conforme a la nueva redacción dada al artículo 438 número 3.4.<sup>a</sup> de la citada ley de ritos por el apartado doce de la disposición final tercera de la Ley 5/2012, de 6 de julio, de mediación en asuntos civiles y mercantiles). Como ha reiterado este Centro Directivo, la existencia dentro del convenio de negocios complejos, en el que la toma de menos por un cónyuge del remanente común se compensa con adjudicación de bienes privativos del otro cónyuge o, simplemente, negocios adicionales a la liquidación, independientes jurídicamente de ésta, con su propia causa, deben tener su reflejo documental, pero no puede pretenderse su inscripción por el mero hecho de que consten en el convenio regulador de la separación o divorcio cuyo contenido propio es un negocio que es exclusivamente de liquidación del régimen económico matrimonial (cfr. artículos 1397 y 1404 del Código Civil y 18 de la Ley Hipotecaria).

6. Este Centro Directivo así mismo ha considerado que la liquidación de la comunidad surgida sobre la vivienda habitual de los cónyuges, cualquiera que sea la forma de copropiedad existente, entra claramente dentro del objeto natural del convenio regulador, y lo mismo debe entenderse respecto a los anejos de la vivienda, generalmente plaza de garaje y trastero vinculados funcionalmente a la vivienda como extensión de la misma, aunque registralmente tengan número de finca propio (cfr., entre otras, Resolución de 27 de febrero de 2015).

Y, como puso de relieve en Resolución de 26 de julio de 2016, la posibilidad de incorporar negocios o adjudicaciones sobre bienes privativos en un convenio regulador aprobado en el que se procede a la liquidación de la sociedad de gananciales se encuentra perfectamente admitida a los efectos de permitir su acceso al Registro siempre que obedezca a una causa familiar o matrimonial, tal y como ocurre en la adjudicación de la vivienda familiar, o cuando se justificara la necesidad de extinguir una comunidad ordinaria como operación indirecta pero resultando indispensable y suficientemente conectada para llevar a cabo una completa liquidación del régimen económico matrimonial, con independencia de cuál sea éste (como pudiera ser una adjudicación de un bien privativo o de una cuota sobre éste en pago de una deuda ganancial o del haber ganancial y así quedara expresado en el convenio regulador), pero no puede aplicarse de manera genérica y abstracta a la extinción de comunidades constituidas en favor de los cónyuges, ajenas al matrimonio en sí o la liquidación de sus relaciones económicas relacionadas directa o indirectamente con éste.

También ha admitido esta Dirección General que la adjudicación de un bien privativo en convenio regulador se realice en pago de la pensión compensatoria (cfr. Resolución 9 de septiembre de 2015).

7. A la luz de las anteriores consideraciones, el recurso debe prosperar. Consta en el título objeto de calificación que las fincas adjudicadas (inmuebles destinados a vivienda y garaje en el mismo edificio) constituyen el «domicilio familiar». Existe la causa familiar anteriormente expresada perfectamente compatible con el contenido de un convenio regulador aprobado judicialmente, que por ello es título hábil para la inscripción.

Por lo demás, y aunque no impiden la estimación de este recurso, en cuanto a las alegaciones de la recurrente sobre la aplicación del artículo 1357 del Código Civil, por haber financiado la compra de tales inmuebles con un préstamo hipotecario que ha sido amortizado en parte con dinero ganancial, es cierto que, tratándose de la vivienda familiar, si se hubieran realizado pagos del precio aplazado de esta con dinero ganancial, la titularidad privativa inicial habrá devenido –«ex lege»– con los desembolsos realizados, en el nacimiento de una comunidad romana por cuotas entre la sociedad de gananciales y los cónyuges titulares, en proporción al valor de las aportaciones

respectivas (cfr. artículos 1354 y 1357, párrafo segundo, del Código Civil). Esa situación y la consiguiente extinción de ese condominio, para tener acceso registral, tiene que ser así convenida por las partes (cfr. artículo 91.3 Reglamento Hipotecario). El propio Tribunal Supremo en Sentencia de 31 de octubre de 1989 afirma la relevancia que tiene para el carácter de la vivienda familiar adquirida en estado de soltero el hecho de que se haya amortizado un préstamo hipotecario –formalizado el mismo día de la compraventa– con fondos gananciales durante el matrimonio, lo que permite confirmar que es adecuada la conexión de los fondos gananciales empleados en la adquisición de la vivienda familiar con las adjudicaciones que en ese caso se realizan con motivo de la liquidación de la sociedad de gananciales incluyendo la finca adquirida en el reparto de bienes que motiva dicha liquidación, adjudicándola al otro de los cónyuges, quien la deuda hipotecaria, y en compensación por otros bienes gananciales que se adjudican al otro titular (vid. las Resoluciones de 19 de diciembre de 2013, 4 de mayo y 26 de julio de 2016, y 11 de enero y 8 de septiembre de 2017).

No obstante, en el caso presente, en la documentación presentada a calificación no resulta que los referidos inmuebles se hayan adquirido con precio aplazado o con dinero procedente de un préstamo hipotecario y que parte del mismo se haya pagado con dinero ganancial (en el Registro de la Propiedad tampoco consta extendida la nota marginal prevista para tal caso en el artículo 95.6 del Reglamento Hipotecario), sino que se trata de una adjudicación de bienes adquiridos «pro indiviso» y por partes iguales por dos personas solteras, que después contraen matrimonio y quedan sujetas en su régimen económico-matrimonial a la sociedad de gananciales regulada en el Código Civil. Por ello, si hubiera nacido esa comunidad romana por cuotas entre la sociedad de gananciales y los cónyuges titulares, en proporción al valor de las aportaciones respectivas, lo cierto es que falta en el convenio el debido consentimiento de las partes sobre la existencia de dicha comunidad con determinación de esas cuotas y sobre la extinción de esta (cfr. artículo 91.3 Reglamento Hipotecario).

Por ello, aun cuando dicha circunstancia fuera acreditada en el trámite del recurso con la documentación a que se refiere la recurrente, no puede ser tenida en cuenta en la resolución de este, lo que se entiende sin perjuicio de que dicha documentación pudiera ser presentada de nuevo y generar una nueva calificación por parte del registrador. Debe recordarse que, como tiene declarado esta Dirección General, de conformidad con el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso debe 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 (vid., por todas, las Resoluciones de 27 de julio de 2006, 22 de mayo de 2008, 5 de febrero de 2009, 8 y 18 de enero y 23 de diciembre de 2010, 13 de enero de 2011, 21 de junio y 28 de agosto de 2013, 7 de septiembre y 1 de octubre de 2015, 21 de julio de 2017, 6 y 21 de junio y 11 de julio de 2018, 5 de mayo de 2021 y 20 de junio de 2023, entre otras muchas). En definitiva, el objeto del recurso queda delimitado en el momento de su interposición y resulta constreñido tanto por la documentación presentada como por el contenido de la calificación negativa del registrador, sin que pueda el recurrente en el escrito de impugnación introducir nuevos elementos que no se han hecho constar en el título presentado. Es continua doctrina de esta Dirección General, basada en el citado precepto legal (vid., por todas, Resolución de 13 de octubre de 2014), que el objeto del expediente de recurso contra las calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente determinar si la calificación es o no ajustada a Derecho (vid. Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000). Y es igualmente doctrina reiterada (vid., por todas, Resolución de 19 de enero y 13 de octubre de 2015), que el recurso no es la vía adecuada para tratar de subsanar los defectos apreciados por el registrador, sin perjuicio de que, una vez terminado el procedimiento, pudiera ser presentado de nuevo el título, con los

documentos subsanatorios o complementarios correspondientes, y así obtener una calificación nueva sobre los mismos.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación impugnada.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 11 de septiembre de 2023.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago