

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

15625 *Resolución de 8 de julio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Pedreguer, por la que se suspende la inscripción de una sentencia de divorcio.*

En el recurso interpuesto por don A. J. F. R., abogado, en nombre y representación de don P. C. C. y doña A. C., contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Pedreguer, doña María Isabel Navarro Torán, por la que se suspende la inscripción de una sentencia de divorcio.

Hechos

I

Mediante sentencia dictada el día 5 de diciembre de 2014 por el Juzgado de Primera Instancia número 5 de Denia, se declaró el divorcio entre los cónyuges doña R. G. M. y don T. N. G. C., quienes estaban casados en separación de bienes, en la que el convenio regulador aprobado contiene en el inventario los bienes de «cualquier naturaleza». Entre ellos había una finca rústica, privativa de don T. N. G. C., y que se adjudicaba a doña R. G. M.; la otra registral de que trataba el convenio regulador fue inscrita en el Registro de la Propiedad en su día a favor del esposo y se trataba de la vivienda habitual del matrimonio.

La citada rústica se pretendía inscribir fue adquirida por su titular, don T. N. G. C., con el carácter de privativa en virtud de compraventa hecha en estado de casado en separación de bienes; el título era la escritura otorgada el día 10 de abril de 2001 ante el notario de Teulada, don Víctor Ortega Álvarez, que constaba inscrito en el Registro de la Propiedad con carácter privativo a favor del citado don T. N. G. C. por inscripción de fecha 15 de abril de 2003.

II

Presentado el día 13 de febrero de 2025 testimonio de la referida en el Registro de la Propiedad de Pedreguer, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Previo calificación del precedente documento de conformidad con lo establecido en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, he resuelto suspender la inscripción del documento de referencia y calificar negativamente el mismo, con base a los siguientes,

I. Hechos.

1. Documento de referencia, sentencia de divorcio, por la que se disuelve el matrimonio entre T. N. G. C. y R. G. M., en el que “en la liquidación del régimen económico matrimonial” inventarían bienes de “cualquier naturaleza” pertenecientes a los cónyuges; y se adjudica, la vivienda habitual, finca registral 3126, a don T. N. G. C. y la registral 233 a doña R. G. M.

2. Consta en el registro que ambas fincas pertenecen privativamente a don T. N. G. C., por compra, siendo su régimen económico matrimonial el de separación de bienes.

II. Causas de calificación negativa y fundamentos jurídicos.

1. Calificación: Arts 18,19, 322 y 323 de la Ley Hipotecaria.

2. Tiene declarado el Centro Directivo en estos casos, donde el régimen económico matrimonial que rige es el de separación de bienes, que solamente es posible aquella liquidación de los bienes que tienen "causa matrimonii", en particular únicamente los derechos que ostenten o puedan ostentar los cónyuges sobre la vivienda habitual, -finca registral 3126, que ya era del adjudicatario- (Vid: Rs de la DGSJFP de 8 de septiembre de 2017) mientras que la otra finca -registral 233 de Beniarbeig- que también pertenece, según registro, al señor G. C., excede del ámbito del convenio regulador y sigue el régimen de propiedad ordinaria propia del código civil y se precisa para transferirlo a favor de la señora G. M., el otorgamiento de la correspondiente escritura pública (Rs de 22 de diciembre de 2010 y 5 de agosto de 2011)

Contra la presente (...)

Pedreguer, a fecha firma electrónica Fdo: María Isabel Navarro Torán Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Isabel Navarro Torán registrador/a titular de Pedreguer a día veintiocho de febrero del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don A. J. F. R., abogado, en nombre y representación de don P. C. C. y doña A. C., interpuso recurso el día 11 de abril de 2025 mediante escrito en el que, en síntesis, alegaba lo siguiente:

«Motivos.

Primero. (...)

Segundo. Que esta parte considera que la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia n.º 5 de Denia el 2 de febrero de 2018, y respecto a la finca registral n.º 233 inscrita en el Registro de Pedreguer, debe ser inscrita y ello en la medida de que, a pesar de que la finca, pertenecía de forma privativa a D. T. N. G. C., nada impide que en dicha sentencia de divorcio y liquidación del régimen económico, la misma se le atribuya a Doña R. G. M., siendo ello un negocio traslativo válido en virtud del principio de la autonomía de la voluntad de las partes.

Dicha sentencia ha de ser inscrita, en la medida que el principio de la autonomía privada tiene su fundamento positivo en el art. 1 de la CE que proclama la libertad como valor superior del ordenamiento jurídico, así como, en el art. 10 de la referida Carta Magna, en tanto en cuanto reconoce el derecho al libre desarrollo de la personalidad y a la dignidad humana, y, por ende, a establecer los pactos que se consideren convenientes para configurar las relaciones jurídicas privadas. Estas facultades de autorregulación, de determinar el contenido de una relación convencional, fijando sus cláusulas y condiciones, no son ajenas al Derecho de Familia.

De esta forma, la jurisprudencia se ha manifestado en la sentencia 572/2015, de 19 de octubre, en la que, con reproducción de la sentencia 392/2015, de 24 de junio, decíamos que: "(...) en el profundo cambio del modelo social y matrimonial que se viene experimentando (artículo 3.1 del Código Civil (EDL 1889/1)) la sociedad demanda un sistema menos encorsetado y con mayor margen de autonomía dentro del derecho de familia, compatible con la libertad de pacto entre cónyuges que proclama el art. 1323 C. Civil, a través del cual debe potenciarse la facultad de autorregulación de los cónyuges (art. 1255 C. Civil). Por consiguiente, los pactos, que celebran los cónyuges, regulando sus relaciones personales y patrimoniales, son perfectamente válidos y exigibles, siempre que concurren los requisitos de toda clase de contratos; es decir, consentimiento, objeto y causa (art. 1261 del CC), se respeten las exigencias de forma *ad solemnitatem*, requeridas para determinados actos jurídicos, y siempre que los

acuerdos adoptados no sobrepasen los límites que a la libre autonomía de la voluntad de las partes impone el art. 1255 del CC, que exige no sean contrarios a la ley imperativa, a la moral y al orden público. La sentencia 116/2002, de 15 de febrero, en relación con los acuerdos en contemplación de situaciones de crisis matrimoniales, afirma que los cónyuges: "(...) en ejercicio de su autonomía privada (art. 1255 CC), pueden celebrar convenios sobre cuestiones susceptibles de libre disposición, entre las que se encuentran las económicas o patrimoniales (...). Se trata de una manifestación del libre ejercicio de la facultad de autorregulación de las relaciones privadas, reconocida por la Jurisprudencia (Sentencias, entre otras, de 26 de enero 1993, 7 marzo 1995, 22 abril y 19 diciembre 1997 y 27 enero y 21 diciembre 1998) y la doctrina registral (Resoluciones de la DGRyN de 31 de marzo y 10 noviembre 1995 y 1 septiembre 1998), que no está condicionada en su validez y fuerza vinculante inter-partes a la aprobación y homologación judicial". En el mismo sentido, más recientemente, las sentencias 615/2018, de 7 de noviembre, y 102/2022, de 2 de febrero. No ha de ofrecer duda, por lo tanto, que encajan en el marco de los negocios jurídicos de familia, los pactos que los cónyuges celebren para autorregular sus relaciones horizontales, tanto personales como patrimoniales, con carácter vinculante para ellos.

En definitiva como establece la SAP de Granada 145/2022 de 23 de Mayo del 2.022 relativa a un caso de atribución de ganancialidad de una vivienda, a través de un convenio regulador, a pesar de que la misma constaba inscrita de forma privativa en favor de uno de los cónyuges, establece la misma que dicha vivienda puede atribuirse a uno de los cónyuges, ya que, "así lo expresaron de común acuerdo los cónyuges en el Convenio regulador que fue aprobado en la sentencia de divorcio, en el ejercicio del principio de autonomía de la voluntad. El origen privativo del solar sobre el que se construyó la casa no es suficiente para inferir que siga siendo privativa, como tampoco lo es que figure inscrita a nombre exclusivo del demandado, teniendo en cuenta la presunción de veracidad de los asientos registrales, establecida en el art. 38 de la LH".

Concluyendo que "El principio de la fe pública registral atribuye a las inscripciones vigentes carácter de veracidad en cuanto a la realidad jurídica, pero no con carácter absoluto e ilimitado, ya que ampara datos jurídicos y opera sobre la existencia, titularidad y extensión de los derechos reales e inmobiliarios inscritos, no alcanzando la presunción de exactitud registral a los datos y circunstancias de mero hecho (cabida, condiciones físicas, límites y existencia real de la finca), –SS. de 6-2-1947, 13-5-1959, 16-11-1960, 31-10-1961 29-4-1967, 16-4-1968 y 3-6-1989–, de tal manera que la presunción "iuris tantum" que establece el art. 38 de la Ley Hipotecaria (...), cabe ser desvirtuada por prueba en contrario, que acredite la inexactitud del asiento registral SS. de 27-2-1979, 20-6-1975, 26-10-1981, 16-9-1985 y 24-4-1991, en cuanto la realidad jurídica registral acredite ser distinta a la que se expresa tabularmente. (S.T.S 2 de junio de 2008 ROJ 2587/2008).

Así pues en el presente caso, si bien la finca n.º 233 del registro de Pedreguer, está inscrita privativamente a favor de D. T. N. G. C., nada impide atribuir a la misma a doña R. G. M., en la Sentencia de divorcio y liquidación de régimen económico, dictada por el Juzgado de Primera Instancia n.º 5 de Denia el 2 de febrero de 2018, siendo ello un título inscribible en virtud de lo establecido en el artículo 2.4 de la ley hipotecaria que establece que "En los Registros expresados en el artículo anterior se inscribirán las resoluciones a las que se refiere el párrafo segundo del artículo 755 de la Ley de Enjuiciamiento Civil", entre las que se encuentra el título inscribible al ser una resolución dictada por autoridad judicial sobre materia de divorcio y liquidación del régimen económico, y por ende procede la inscripción de dicha sentencia y finca en favor de esta y sus posteriores titulares, ya que el negocio traslativo es legal, ya que concurre en él mismo, consentimiento, objeto y causa, desvirtuando ello, el principio de buena fe registral de la finca descrita, en favor del principio de autonomía de la voluntad de las partes.»

IV

Mediante escrito, de fecha 5 de mayo de 2025, la registradora de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo. Notificada la interposición del recurso al Juzgado de Primera Instancia número 5 de Denia, se contestó por su titular que «no ha lugar a realizar alegación alguna, toda vez que la Sentencia (...) fue dictada por Jueza distinta a la que suscribe».

Fundamentos de Derecho

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

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una adjudicación en convenio regulador de sentencia de divorcio en la que concurren las circunstancias siguientes:

– mediante sentencia de fecha 5 de diciembre de 2014 se dicta divorcio entre los cónyuges doña R. G. M. y don T. N. G. C., que estaban casados en separación de bienes, y en el convenio regulador aprobado se incluyen en el inventario los bienes de «cualquier naturaleza». Entre ellos hay una finca rústica, privativa de don T. N. G. C., y que se adjudica doña R. G. M.; la otra finca registral de que trata el convenio regulador fue inscrita en su día a favor del esposo y se trataba de la vivienda habitual del matrimonio.

– la citada finca rústica que ahora se pretende inscribir fue adquirida por su titular don T. N. G. C. con el carácter de privativa en virtud de compraventa hecha en estado de casado en separación de bienes; el título es la escritura, de fecha 10 de abril de 2001, que consta inscrita con carácter privativo a favor del citado don T. N. G. C. por inscripción de fecha 15 de abril de 2003.

La registradora señala como defecto que la adjudicación de la finca privativa excede del ámbito del convenio regulador y sigue el régimen de propiedad ordinaria propia del Código Civil y se precisa para transferirlo a favor de doña R. G. M. el otorgamiento de la correspondiente escritura pública.

El recurrente alega lo siguiente: que la sentencia es un negocio traslativo válido en virtud del principio de la autonomía de la voluntad de las partes; que los pactos que celebran los cónyuges, regulando sus relaciones personales y patrimoniales, son perfectamente válidos y exigibles, siempre que concurren los requisitos de toda clase de contratos; que encajan en el marco de los negocios jurídicos de familia los pactos que los cónyuges celebren para autorregular sus relaciones horizontales, tanto personales como patrimoniales, con carácter vinculante para ellos; que el negocio traslativo es legal, ya que concurre en el mismo consentimiento, objeto y causa, con base en el principio de autonomía de la voluntad de las partes.

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

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

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

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

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

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

3. En el aspecto material, en el concreto supuesto de este expediente, debe advertirse que en el convenio objeto de calificación no se liquida ninguna comunidad de bienes existente entre los cónyuges, pues en aquél cada uno de los inmuebles se inventarían como propiedad exclusiva del respectivo cónyuge, cediéndose recíprocamente el pleno dominio de los mismos.

Como ha afirmado este Centro Directivo (cfr. entre otras la Resolución de 28 de enero de 2020), en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria se prevén diferentes clases de documentos públicos en consonancia con cada uno de los actos a que se refiere el artículo 2 de la propia ley, sin que sean documentos intercambiables sino que cada uno de ellos está en consonancia con la naturaleza del acto que se contiene en el correspondiente documento y con la competencia y congruencia según el tipo de transmisión de que se trate (conclusión que igualmente es predicable respecto de la calificación de la congruencia de la resolución –en este caso, decreto de aprobación del convenio regulador en el que se inventarían bienes de propiedad exclusiva de cada cónyuge, adquiridos antes de la celebración del matrimonio o en régimen de separación de bienes– con el procedimiento en que se ha dictado –en este supuesto, divorcio–).

Por eso, esta Dirección General ha venido dilucidando qué actos o transmisiones cabe inscribir en virtud de un convenio regulador aprobado judicialmente, cuya validez no se discute, y qué actos precisan de una escritura pública otorgada con posterioridad al convenio y sin prejuzgar la validez de éste.

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

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

Ciertamente, según los artículos 1216 del Código Civil y 317.1.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, son documentos públicos los testimonios que de las resoluciones y diligencias de actuaciones judiciales de toda especie expidan los letrados de la Administración de Justicia (a quienes corresponde dar fe, con plenitud de efectos, de las actuaciones procesales que se realicen en el Tribunal o ante él –artículos 281 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 145 de la Ley de Enjuiciamiento Civil–); y conforme al artículo 319.1 de dicha ley procesal tales testimonios harán prueba plena del hecho o acto que documentan y de la fecha en que se produce esa documentación (cfr., también, artículo 1218 del Código Civil). Pero es también cierto, según la reiterada doctrina de esta Dirección General, que al exigir el artículo 3 de la Ley Hipotecaria para inscribir en

el Registro los títulos relativos a bienes inmuebles o derechos reales que estén consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico, no quiere ello decir que puedan constar en cualquiera de estas clases de documentos indistintamente, sino en aquellos que legalmente sean los propios del acto o contrato que haya de inscribirse; de modo que la doctrina y preceptos hipotecarios no reputan indiferente la especie de documento auténtico presentado en el Registro, y exigen el congruente con la naturaleza del acto inscribible (cfr. Real Orden de 13 de diciembre de 1867 y Resoluciones de 16 de enero de 1864, 25 de julio de 1880, 14 de junio de 1897, 12 de febrero de 1916, 31 de julio de 1917 y 1 de julio de 1943, entre otras).

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

En el presente caso, la magistrada-juez que dicta la sentencia se ha limitado a aprobar el convenio regulador, en tanto no resulta dañoso para ninguno de los hijos menores ni gravemente perjudicial para ninguno de los cónyuges. En dicho convenio regulador se adjudican bienes privativos de uno de los cónyuges, que, si para la vivienda familiar ha causado inscripción, no lo ha sido para una rústica perteneciente al excónyuge y que se adjudica al otro.

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 indubitablemente 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 o en separación de bienes, no especialmente afectos a las cargas del matrimonio), constituyen un negocio independiente, que exige acogerse a la regla general de escritura pública para su formalización. La diferente causa negocial, ajena a la liquidación del patrimonio común adquirido en atención al matrimonio, y las exigencias derivadas del principio de titulación auténtica, unidas a la limitación de contenido que puede abarcar el convenio regulador, según doctrina reiterada (vid. «Vistos»), deben resolverse en favor de la exigencia de escritura para la formalización de un negocio de esta naturaleza.

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

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