

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

15627 *Resolución de 8 de julio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Sitges, por la que se suspende la inscripción de una sentencia de divorcio y aprobación de convenio regulador.*

En el recurso interpuesto por doña M. C. M. G. contra la calificación del registrador de la Propiedad de Sitges, don Juan Carlos Segoviano Astaburuaga, por la que se suspende la inscripción de una sentencia de divorcio y aprobación de convenio regulador.

Hechos

I

Mediante testimonio de la sentencia de divorcio dictada por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número de 2 de Vilanova i la Geltrú, expedido el día 29 de abril de 2011, en unión del convenio regulador, en los autos de divorcio número 222/2010, se decretaba el divorcio de doña M. C. M. G. y don J. F. S. y se aprobaba el referido convenio, en el que constaba, referido a una vivienda, en el pacto relativo al domicilio y ajuar familiar, bajo la rúbrica «extinción del proindiviso condominio», lo siguiente: «(...) declarar la extinción del proindiviso (...) Se decide su extinción por donarlo en este acto y mediante el presente pacto, al único hijo común del matrimonio, Don O. F. M., por ser este mayor de edad y carecer de primera y única vivienda, conservado para sí el usufructo de la misma mientras viva (su madre); D.^a M. C. M. G. que permanecerá en la vivienda, en compañía de su hijo».

Ahora, mediante instancia de fecha 12 de febrero de 2025, doña M. C. M. G. solicitaba por sí sola la inscripción del usufructo.

II

Presentado el día 12 de febrero de 2025 dicho testimonio, junto con la instancia, en el Registro de la Propiedad de Sitges, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«En calificación de Sentencia número 106/2010 de fecha veinte de Septiembre de dos mil diez librada por el Juzgado de Primera Instancia número dos de Vilanova i la Geltrú en procedimiento de divorcio mutuo acuerdo 222/2010, según testimonio de la citada Sentencia librado el veintinueve de Abril de dos mil once por dicho Juzgado de Primera Instancia número dos de Vilanova i la Geltrú, que fue presentado junto instancia de fecha doce de Febrero de dos mil veinticinco librada por Doña Doña [sic] M. E. R. I. a las catorce horas quince minutos del día doce de Febrero de dos mil veinticinco, asiento 613 del Diario 2025 de este Registro de la Propiedad.

Hechos:

I. Por Doña M. E. R. I. se presentó en este Registro de la Propiedad el testimonio de la Sentencia de referencia. En la citada Sentencia Doña M. C. M. G. y Don J. F. S., donan la finca registral número 17000 del término municipal de Sant Pere de Ribes al único hijo en común del matrimonio, don O. F. M. por ser este mayor de edad y carecer de primera y única vivienda, conservado para sí el usufructo de la misma mientras viva

su madre doña M. C. M. G. que permanecerá en la vivienda, en compañía de su hijo, solicitándose a este Registro mediante instancia de la presentante únicamente la inscripción del usufructo a favor de doña M. C. M. G.

II. Suspendida la inscripción del precedente documento por haberse observado los siguientes defectos: 1. falta consignar la firmeza de la resolución; 2. Falta inscribir en el Registro civil, con carácter previo a la inscripción en el de la Propiedad la sentencia que pretende inscribirse. 3. No es posible la inscripción del usufructo a favor de Doña M. C. M. G. porque el mismo deriva de una donación, que no es efectiva toda vez que no consta la aceptación del donatario, que es mayor de edad, y en el que los padres no ostentan su representación, conforme al artículo 531.12 del Código Civil de Cataluña libro V. La aceptación de donación deberá realizarse en escritura pública. (Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de Julio de 2014).

Vistos los artículos 24 de la Constitución española; 18 y 19 de la Ley Hipotecaria; 207 y 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 531.12 del Código Civil de Cataluña libro V; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de noviembre de 1990 12 de mayo de 1992; 9 de marzo de 2001 y 21 de abril de 2005.

Fundamentos de Derecho:

Primero. El concepto que de firmeza pueda predicarse de determinada resolución judicial es unitario (para el ordenamiento en general), y viene claramente definido en el artículo 207.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil: son firmes aquellas resoluciones contra las que no cabe recurso alguno; bien por no preverlo la ley, bien porque, estando previsto, ha transcurrido el plazo legalmente fijado sin que ninguna de las partes lo haya presentado.

No existe, pues, un concepto de firmeza a efectos registrales distinto de su concepto procesal "strictu sensu". Este último, pues, es unitario –unívoco cabría decir– para el ordenamiento jurídico en su conjunto.

Segundo. La calificación de los Registradores respecto de los documentos judiciales se extiende, sin lugar a dudas, a los obstáculos que surjan del Registro; en este sentido, es indudable que la proscripción de la indefensión establecida por el artículo 24 de la Constitución Española y su corolario registral de salvaguardia judicial de los asientos, impiden practicar determinadas inscripciones y cancelaciones que perjudican a titulares registrales que no han tenido en el procedimiento la intervención prevista en las leyes para evitar su indefensión. Y –en tal sentido–, que duda cabe que una de las posibilidades del titular registral (en ese caso aquél a cuyo favor se practicó la anotación) es la de recurrir la providencia, algo claramente explicitado en dicha resolución, por lo que hay que esperar a que se produzca su firmeza procesal –la única posible– para que la misma pueda acceder al Registro.

Tercero. A fin de evitar la discordancia entre el Registro de la Propiedad y el Registro Civil el legislador ha previsto que la inscripción en el Registro más específico en la materia (el Civil en el caso de regímenes económico-matrimoniales) sea previa a la que pueda practicarse en cualquier otro, por ello el artículo 266 del Reglamento del Registro Civil dispone que "En las inscripciones que, en cualquier otro Registro, produzcan las capitulaciones y demás hechos que afecten al régimen económico se expresará el Registro Civil, tomo y folio en que consta inscrito o indicado el hecho. Se acreditarán los datos exigidos por certificación, por el Libro de Familia o por la nota a que se refiere el párrafo anterior, y de no acreditarse se suspenderá la inscripción por defecto subsanable". Si se tiene en cuenta que la determinación del régimen económico matrimonial de los adquirentes de un derecho es una circunstancia esencial de la inscripción, se concluye que es indispensable la necesidad de inscripción previa de los capítulos en los términos expresados. La práctica de la inscripción debe acreditarse por documento auténtico (Art. 34 del Reglamento hipotecario), sin que sea suficiente el exhorto (que no acredita la inscripción).

Cuarto. El artículo 531.12 del Código Civil de Cataluña establece "1. Las donaciones de bienes inmuebles solo son válidas si los donantes las hacen y los

donatarios las aceptan en escritura pública. La aceptación realizada en escritura posterior o por medio de una diligencia de adhesión debe notificarse de forma auténtica a los donantes. 2. Las donaciones de bienes muebles deben realizarse por escrito. Las donaciones verbales solo son válidas si simultáneamente se entrega el bien dado. Se exceptúan las donaciones que se realizan con motivo de colectas públicas de carácter benéfico, en las cuales la entrega del bien puede diferirse". Por ello la donación deberá ser aceptada mediante escritura pública.

Resolución: Por cuanto antecede el Registrador que suscribe acuerda suspender en fecha de hoy la práctica del asiento solicitado.

Anotación de suspensión: No se ha extendido anotación preventiva de suspensión por no haberse solicitado.

Prórroga del asiento de presentación: Conforme a lo dispuesto en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria el asiento de presentación ha quedado prorrogado por el plazo de sesenta días y se ha practicado las notificaciones al juzgado y al presentante.

La anterior nota de calificación podrá (...)

El registrador Juan Segoviano Astaburuaga Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Juan Carlos Segoviano Astaburuaga registrador/a titular de Registro de Propiedad de Sitges a día trece de marzo del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. C. M. G. interpuso recurso el día 10 de abril de 2025 mediante escrito en el que, en síntesis, alegaba lo siguiente:

«Primero. (...)

Lo aquí recurrido es la calificación negativa por la que no se inscribe el usufructo, relacionándola con la no aceptación de la donación.

Segundo. Esta parte considera, en estrictos términos de defensa y con el debido respeto al Sr. Registrador, que la calificación negativa que impide la inscripción del usufructo, no se ajusta a derecho.

En el año 2010, quien suscribe y su ex-marido (J. F.), haciendo uso de la autonomía de su voluntad consagrado en el art.º 1255 del C. Civil, acordaron en un documento previsto legalmente en C. Civil y en el C.C. Català, (Convenio Regulador) con naturaleza jurídica de contrato, qué consecuencias jurídicas y concretamente qué consecuencias patrimoniales debían producirse tras su divorcio.

En cuanto a los efectos patrimoniales, decidieron que el inmueble del que los dos son titulares, lo donaban al hijo de ambos y el usufructo quedaba en manos de quien suscribe.

Este Convenio (contrato), tras el correspondiente procedimiento judicial, fue validado y aprobado por Sentencia (ST n.º 106/2010 de 20/09/2010). En definitiva, fue elevado a documento público.

Hay que tener en cuenta que de dicha sentencia han pasado 15 años, en los que se ha venido dando cumplimiento a lo que allí se establece; quien suscribe ha tenido el dominio útil de la finca como usufructuaria. También ha mantenido la nuda propiedad del 50 % del inmueble, junto a su ex-marido que tiene la nuda propiedad del otro 50 %, puesto que el hijo de ambos no ha aceptado hasta este momento la donación.

Entendemos que en el negocio jurídico de constitución del usufructo, se dieron todos los requisitos para su validez, como son el consentimiento, el objeto y la causa. Así mismo se ha producido mediante documento público.

La causa del negocio jurídico del usufructo, ya fue revisada en el procedimiento judicial del divorcio y a los efectos presentes de inscripción, nada importa si fue por pago de una indemnización, por pago de una compensación, etc.

Según el C. Civil Catalán, el usufructo se rige por el título de constitución. En nuestro caso por el Convenio Regulador aprobado por Sentencia. En este título en ningún momento se condiciona la validez del usufructo al hecho de que el donatario previsto, aceptara o no la donación del inmueble.

Solo consta una condición resolutoria y es que ambas partes quisimos que el usufructo se mantuviese en tanto que quien suscribe siguiera viviendo en la casa. No hubo ninguna otra voluntad explícita o implícita de condicionar el nacimiento del derecho de usufructo.

El derecho de usufructo sobre el inmueble ya mencionado, nació con la emisión de la Sentencia antes dicha y se ha ejercido pacíficamente durante 15 años.

También prevé el C. Civil Catalán que para todo aquello que no prevea el título constitutivo se estará a la regulación que hace el propio Código. Pues bien el art.º 561.3 del C. Civil Catalán hace un listado de determinadas condiciones que se pueden establecer en el título constitutivo y ninguna de ellas figuran en el acuerdo firmado por las partes cuando constituyeron el usufructo.

En definitiva, entendemos que el derecho de usufructo es un negocio jurídico que nació en el año 2010 con la Sentencia de divorcio que aprobó el Convenio firmado por los propietarios del inmueble, que desde entonces se ha ejercido pacíficamente por la usufructuaria; y que la donación prevista también en el mismo acuerdo, hasta este momento no se ha producido porque la persona destinataria no la ha aceptado, tratándose este de un negocio jurídico diferente».

IV

Mediante escrito, de 7 de mayo de 2025, el registrador de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo. Notificada la interposición del recurso al Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número de 2 de Vilanova i la Geltrú, no se ha producido alegación alguna.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 18 y 19 de la Ley Hipotecaria; 207 y 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 531-12 de la Ley 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del Código Civil de Cataluña, relativo a los derechos reales; la Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de diciembre de 1998, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de noviembre de 1990, 12 de mayo de 1992; 9 de marzo de 2001 y 21 de abril de 2005.

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

– mediante sentencia de divorcio de fecha 20 de septiembre de 2010, en unión del convenio regulador, de los cónyuges doña M. C. M. G. y don J. F. H., se decreta el divorcio de dichos cónyuges y, se aprueba el referido convenio, en el que consta, referido a una vivienda, en el pacto relativo al domicilio y ajuar familiar, bajo la rúbrica «extinción del proindiviso condominio», lo siguiente: «(...) declarar la extinción del proindiviso (...) Se decide su extinción por donarlo en este acto y mediante el presente pacto, al único hijo común del matrimonio, Don O. F. M., por ser este mayor de edad y carecer de primera y única vivienda, conservado para sí el usufructo de la misma mientras viva (su madre); D.ª M. C. M. G. que permanecerá en la vivienda, en compañía de su hijo».

– mediante instancia de fecha 12 de febrero de 2025, doña M. C. M. G. solicita por sí sola la inscripción del usufructo.

El registrador señala tres defectos de los que solo es objeto de recurso el tercero de ellos, esto es, que se deniega la solicitud de inscripción exclusivamente del usufructo a favor de doña M. C. M. G. toda vez que la atribución de dicho usufructo deriva de la extinción de condominio preexistente que exige la previa aceptación de la donación del bien por parte del donatario mediante escritura pública.

La recurrente alega lo siguiente: que en el convenio regulador y en ejercicio del principio de autonomía de la voluntad, las partes constituyen un usufructo a favor de la

recurrente que se registrá por las disposiciones del Convenio y en lo no previsto por las disposiciones del Código Civil de Cataluña; que la recurrente ha ostentado el dominio útil de la finca como usufructuaria durante 15 años manteniendo la nuda propiedad en proindivisión junto al otro cotitular; que en ningún momento se condiciona el nacimiento del usufructo a la previa aceptación por parte del donatario, y que la causa del negocio fue revisada en el procedimiento judicial de divorcio de suerte que el usufructo nació al dictarse sentencia.

2. Previamente hay que analizar lo que se pretendió al pactar el convenio. En el mismo, la recurrente entiende que se constituye un usufructo como negocio jurídico diferente a la extinción del condominio y cuyo nacimiento no está ligado a dicha extinción. El registrador entiende que dicha cláusula recoge un negocio jurídico complejo, toda vez que la finalidad primordial que resulta de su redacción es la extinción de la situación de proindiviso existente mediante la donación del bien al hijo común y la subsiguiente conservación del usufructo por la recurrente.

Ciertamente, en el convenio regulador no se recoge de manera específica y singular la constitución de un usufructo a favor de doña M. C. M. G., ni existe una cláusula de regulación y atribución del usufructo. Su atribución aparece recogida en el pacto –antes transcrito– relativo al domicilio y ajuar familiar, bajo la rúbrica «extinción del proindiviso condominio» y solo se menciona tal usufructo exclusivamente al hacer referencia a la extinción del proindiviso.

La cláusula recoge la extinción del condominio mediante la donación del bien del que son cotitulares ambos cónyuges, a favor de su hijo común y a resultas de ello, doña M. C. M. G. conservará el usufructo. Pero para ello debe producirse la transmisión a favor del hijo común, lo que no consta se haya hecho, y mientras no se produzca la transmisión de la titularidad del bien al hijo donatario no puede nacer como consecuencia la atribución del usufructo de la totalidad de la finca a favor de doña M. C. M. G.

Ciertamente, la redacción del convenio regulador, al menos en este pacto, no es afortunada, pues la expresión «conservando» implica necesariamente mantenimiento o retención de algo que ya se tenía porque hay otra parte que se pierde o de la que el que conserva se desprende. Es decir que si hay conservación de parte es porque hay pérdida o disposición de algo.

Desde un punto teleológico hay que analizar la finalidad que puede desprenderse de la redacción del convenio. La intención de las partes puede ser una, pero a efectos interpretativos solo podrá acudir a la plasmación gramatical que los intervinientes hayan dado a su voluntad en el convenio. Del mismo parece deducirse que el propósito último de los redactores es poner fin a la situación de comunidad sobre el único bien común existente, concluyendo las relaciones patrimoniales nacidas durante la vigencia del matrimonio. Así, la expresión extinción del proindiviso se utiliza en tres ocasiones: en el epígrafe de la cláusula –«extinción del proindiviso condominio»–, en el párrafo primero –«(...) declarar la extinción del proindiviso»– y en el párrafo segundo –«Se decide su extinción (...)»–. Queda pues reflejada la verdadera intención de los redactores que no es otra que poner fin a la indivisión. Y para ello optan por donar el bien del que son cotitulares a un tercero, su hijo común, atribuyendo el usufructo a la recurrente y todo ello configurado como un negocio complejo en el que el propósito último no es otro que extinguir el condominio. Por tanto, no hay una constitución de usufructo como negocio independiente, sino que el mismo es una consecuencia o efecto de la cesación del estado de indivisión.

3. De lo expuesto, resulta de forma clara que se tiene la intención de hacer una donación de la nuda propiedad de la vivienda al hijo común, reservando los cónyuges el usufructo vitalicio a favor de doña M. C. M. G.

El artículo 531-12 del Código Civil de Cataluña establece lo siguiente: «1. Las donaciones de bienes inmuebles solo son válidas si los donantes las hacen y los donatarios las aceptan en escritura pública. La aceptación realizada en escritura posterior o por medio de una diligencia de adhesión debe notificarse de forma auténtica a los donantes». Por tanto, tratándose de la donación de un bien inmueble, deberá ser

aceptada mediante escritura pública. Pues bien, no consta en el expediente aceptación alguna de la donación por el hijo común de los excónyuges, por lo que debe confirmarse el defecto señalado.

4. Alega la recurrente el ejercicio ininterrumpido durante 15 años del derecho de usufructo, pero esto se trata de una situación de hecho que se produce en un ámbito extrarregistral y cuya apreciación excedería de los límites del recurso, toda vez que el registrador en su función calificadoradora se ve constreñido, de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, a los documentos que se presenten para su inscripción en el Registro y a lo que resulte de sus asientos. Este argumento puede tener cabida en un procedimiento ante un órgano jurisdiccional, donde los medios de prueba no están tasados, pero no en el procedimiento registral.

También alega la recurrente que no cabe condicionar el nacimiento del usufructo a la aceptación de la donación, pero, ciertamente, los otorgantes del convenio sujetaron la extinción de la comunidad del bien al hecho futuro de la donación. Aunque la redacción de la cláusula parece indicar que se produce en ese momento la extinción del proindiviso al utilizar expresiones como «se declara la extinción del proindiviso» o «se decide su extinción por donarlo en este acto y mediante el presente pacto», lo cierto es que la misma queda pendiente de la aceptación del donatario. Se aplaza, por tanto, la transmisión de la nuda propiedad y la atribución del usufructo hasta que se produzca, en un momento posterior, la aceptación por parte del donatario.

Por último, alega la recurrente que el usufructo nació con la aprobación judicial del convenio. Pero la naturaleza jurídica del convenio regulador ha sido fijada por reiterada jurisprudencia del Tribunal Supremo (vid., por todas, Sentencia de 21 de diciembre de 1998) que reconoce que en aquellas cuestiones afectadas por la separación que no sean indisponibles, como son las económicas o patrimoniales entre los cónyuges, los convenios tienen un carácter contractual, siendo la aprobación judicial un requisito de eficacia del convenio, no de su validez, y atributiva de fuerza ejecutiva al quedar integrado en la sentencia. Por tanto, la redacción y alcance del convenio es cuestión que atañe a las partes, siendo de obligado cumplimiento entre ellos de conformidad con su voluntad.

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.