

### III. OTRAS DISPOSICIONES

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

**12144** *Resolución de 13 de febrero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Palencia n.º 1 a inscribir determinada adjudicación de inmueble mediante convenio regulador aprobado en un procedimiento judicial de guarda, custodia y alimentos de un hijo menor no matrimonial.*

En el recurso interpuesto por don O. L. C. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Palencia número 1, don Santiago Blasco Lorenzo, a inscribir determinada adjudicación de inmueble mediante convenio regulador aprobado en un procedimiento judicial de guarda, custodia y alimentos de un hijo menor no matrimonial.

#### Hechos

I

Mediante sentencia dictada el día 21 de diciembre de 2015 por el magistrado-juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Palencia, en autos de guarda, custodia y alimentos de hijo no matrimonial promovido de mutuo acuerdo por los progenitores, se estimó la demanda y se aprobó la propuesta de convenio regulador presentada por don O. L. C. y doña M. L. L. A. C., convenio regulador por el cual, además de concretar las medidas precisas en materia de guarda y custodia de un hijo no matrimonial menor de edad, así como el régimen de domicilio, visitas, estancia y comunicaciones, alimentos y cargas familiares, se llevaba a cabo la adjudicación en propiedad a don O. L. C. de determinada vivienda, perteneciente a dichos progenitores en copropiedad, que el adjudicatario cedía en alquiler a doña M. L. L. A. C. hasta el mes de junio de 2016. Y dicho don O. L. C. «se hace cargo del abono de la carga hipotecaria que pesa sobre la vivienda».

En el fundamento de Derecho primero de dicha sentencia se expresaba lo siguiente: «(...) La propuesta de Convenio regulador presentada (...) no contiene nada contrario al orden público, ni a los intereses del hijo menor de edad, por lo que a juicio de ese juzgador procede aprobar el mismo pero únicamente en los aspectos referidos a la guarda, custodia y alimentos del menor». Y en el fallo se afirmaba lo siguiente: «Que estimando la demanda de guarda, custodia y alimentos promovidos de mutuo acuerdo por los progenitores D. O. L. C. y D.<sup>a</sup> M. L. L. A. C., debo aprobar como apruebo la propuesta de Convenio Regulador, aportado con la demanda, que como verdadero convenio pasará a regir la situación del hijo menor de edad D. F. L. A., e intimo a los que lo suscribieron a su más exacto cumplimiento».

II

Presentado testimonio judicial de la referida sentencia en el Registro de la Propiedad de Palencia número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada: 5962 Asiento: 2827 Diario: 2025.

Concepto: disolución de condominio.

Presentante: L. C., O.

Autorizante: Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 2 Palencia.

Procedimiento: guarda, custodia, y alimentos mutuo acuerdo n.º 634/2015.

Calificación registral.

Antecedentes de hecho.

Con fecha veintidós de octubre del año dos mil veinticinco, fue presentado en este Registro el documento referido, para el procedimiento indicado, junto con la carta de pago de la autoliquidación del Impuesto.

Fundamentos jurídicos.

I. Conforme el art. 18.1 de la Ley Hipotecaria y art. 100 del Reglamento Hipotecario, los registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicita la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro.

II. Defectos que impiden la inscripción:

1. La disolución de condominio debe constar en escritura pública notarial para poder acceder a los libros del Registro.

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.

Es cierto que la Dirección General ha admitido la posibilidad de que el convenio regulador aprobado judicialmente pueda ser título suficiente cuando se trata de bienes pertenecientes a la sociedad conyugal o de la vivienda habitual del matrimonio.

Ahora bien, dicha doctrina no implica que –a los efectos de su inscripción– se admita el convenio regulador, aprobado judicialmente, como documento de formalización de una disolución de una comunidad de bienes, adquiridos al margen o en ausencia de todo régimen conyugal.

Así, la Resolución de 13 de octubre de 2016 señala:

“En el caso que ahora se plantea, se produce la adjudicación de varios bienes inscritos por mitad y pro indiviso en favor de dos personas solteras y que nunca han contraído matrimonio entre sí, incluido dentro de un convenio regulador de las medidas de guarda y custodia de los hijos no matrimoniales de los progenitores y titulares registrales. Como ya se ha indicado, la inclusión de este tipo de operaciones de liquidación y adjudicación de bienes en un convenio regulador es factible a los efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad cuando la misma se produzca en ejecución de una situación de crisis matrimonial, es decir, la nulidad, separación o divorcio. Fuera de este contexto, los artículos mencionados de nuestro Código y Ley de Enjuiciamiento Civil carecen de fundamento al supuesto planteado, por lo que, si bien las operaciones relativas a la guarda y custodia de hijos menores deben ser objeto de autorización o aprobación judicial, las operaciones de liquidación de la comunidad de bienes existentes entre los padres resultan ajena a la habilitación que a los efectos de la inscripción en el Registro establece la legislación hipotecaria. Por ello, y volviendo al principio de titulación formal antes mencionado, al tratarse de una transmisión voluntaria y libre, verificada por dos personas plenamente legitimadas, capaces de obrar y no sujeta –como tal extinción de pro indiviso– a la aprobación judicial, debe verificarse a través del medio formal típico para los actos de tráfico jurídico ordinario, es decir, la escritura notarial.”

2. No se acredita la firmeza de la Resolución, –Sentencia 253/15 de fecha 21 de diciembre de 2015– de conformidad con los arts. 289 del Código Civil, 3, 82 y 257 L.H., art. 165, 100, 174 y 283 R.H. y art. 207, 208 y 524 L.E.C.

Es doctrina reiterada de la DGRN (RR. de 21 de abril de 2005, 2 de marzo de 2006, 9 de abril de 2007), que 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.

La resolución de 23 de junio de 1960 dispone que “las resoluciones judiciales en cuya virtud se practiquen asientos en el Registro deben ser flanes, no susceptibles de recursos, excepto del de apelación en un solo efecto, que al no suspender la fuerza ejecutiva del fallo no impide que se cumpla lo ordenado y obliga al Registrador, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, a cumplir lo establecido en el mandamiento”.

3. No constan las circunstancias personales del adjudicatario de conformidad con lo que establece el art. 51 RH, en relación con el art. 9 LH.

III. La presente nota de calificación se expide, para su notificación al presentador del documento, y al funcionario autorizante, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 322 L.H. y artículos 40 y ss. Ley 39/2015 de 1 de Octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Parte dispositiva.

Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación:

Don Santiago Blasco Lorenzo, Registrador del Registro de la Propiedad de Palencia 1, acuerda:

1.º Calificar el documento presentado en los términos que resultan de los Antecedentes de Hecho y Fundamentos de Derecho reseñados.

2.º Suspender, en consecuencia, el despacho del documento presentado.

3.º Prorrogar el asiento de presentación de conformidad con el art 323 de la Ley Hipotecaria de forma automática por un plazo de sesenta días contados desde la fecha de la última notificación, plazo durante el cual podrá solicitarse la anotación preventiva a que se refiere el art. 42.9 de la Ley Hipotecaria.

Contra el presente acuerdo de calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Santiago Blasco Lorenzo registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Palencia n.º 1 a día cuatro de noviembre del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota de calificación, don O. L. C. interpuso recurso el día 27 de noviembre de 2025 por escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Hechos (...)

Fundamentos de Derecho:

- Art. 3 LH: Los títulos judiciales son inscribibles en el Registro.
- Art. 20 LH: Principio de tracto sucesivo, suplido por resolución judicial firme.
- Art. 521 y 524 LEC: Las sentencias firmes son ejecutivas.

Doctrina y Jurisprudencia:

- Resolución DGRN de 13/07/2016: Admite inscripción con sentencia firme aunque el titular esté ausente.
- Resolución DGRN de 21/02/2018: La sentencia judicial sustituye el consentimiento del cotitular.
- STS 26/06/2008: El principio de tracto sucesivo no impide la inscripción cuando existe resolución judicial firme.
- STS 20/07/2012: La ejecución de sentencia permite suplir la voluntad del obligado.

#### Argumentos.

La calificación negativa sostiene que no se acredita la firmeza de la resolución judicial, invocando los artículos 207 y 524 LEC, así como el artículo 82 LH. Sin embargo, esta objeción carece de fundamento por las siguientes razones:

1. Constancia expresa de firmeza en el testimonio judicial: El documento presentado es testimonio expedido por el Letrado de la Administración de Justicia, que certifica que la sentencia ha sido declarada firme. Conforme al artículo 317 LEC, dicho testimonio constituye documento público auténtico y acredita la firmeza.

2. Concepto unitario de firmeza: El artículo 207.2 LEC define la firmeza como la situación en la que no cabe recurso alguno contra la resolución. En este caso, la propia sentencia advierte que únicamente cabe recurso por el Ministerio Fiscal en interés del menor, lo que no afecta a la adjudicación patrimonial del inmueble.

3. Doctrina reiterada de la DGRN/DGSJFP: Resoluciones de 21/04/2005, 09/04/2007, 13/07/2016 y 21/02/2018 admiten inscripción con sentencia firme y adjudicación clara.

4. Eficacia ejecutiva de la sentencia firme: El artículo 524 LEC establece que las sentencias firmes son ejecutivas, y el artículo 3 LH admite como título inscribible las resoluciones judiciales firmes. Por tanto, el testimonio judicial presentado cumple plenamente los requisitos legales para la inscripción.

Conclusión: El defecto señalado debe ser revocado, pues la firmeza está acreditada en el testimonio judicial aportado, que constituye título suficiente para la inscripción conforme a la Ley Hipotecaria, la LEC y la doctrina consolidada.

El defecto relativo a la falta de circunstancias personales del adjudicatario (art. 51 RH en relación con el art. 9 LH) no puede impedir la inscripción por las siguientes razones:

1. El título judicial cumple con el art. 3 LH como documento público auténtico y contiene la adjudicación clara de la finca a favor del recurrente.

2. La falta de inclusión de todas las circunstancias personales en el testimonio judicial no invalida el título inscribible, siendo un defecto meramente formal y subsanable mediante instancia complementaria, conforme a la doctrina reiterada de la DGSJFP (Resoluciones de 18/02/2014, 23/07/2015 y 21/02/2018).

3. El principio de especialidad registral se garantiza con la aportación de dichos datos, que pueden acreditarse fácilmente sin necesidad de escritura pública adicional.

Conclusión: Se solicita la revocación del defecto y la inscripción del título presentado, permitiendo la subsanación mediante instancia complementaria.

#### Solicita.

Que se revoque la calificación negativa y se ordene la inscripción de la finca a favor del recurrente conforme al testimonio de sentencia firme aportada, por ser título suficiente según la Ley Hipotecaria y la doctrina reiterada de la DGSJFP».

#### IV

El registrador de la Propiedad emitió informe el día 17 de diciembre de 2025 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 281 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial; 90, 91, 95, 96, 97, 103, 400, 609, 1216, 1218, 1255, 1278, 1279 y 1280, del Código Civil; 145, 207, 317, 319, 517, 522, 524, 748 y 769 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 1, 2, 3, 18, 34, 38, 40, 79, 80, 82 y 83 de la Ley Hipotecaria; 17 bis de la Ley del Notariado; 33, 34, 51, 98, 100 y 174 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, 14 de mayo, 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, 21 de abril, 27 de junio y 25 de octubre de 2005, 21 de enero, 2 de marzo, 30 y 31 de mayo y 3 de junio de 2006, 22 de febrero, 9 de abril y 13 de noviembre de 2007, 31 de marzo, 5 de junio y 29 de octubre de 2008, 14 de mayo y 18 de noviembre de 2009, 22 de marzo, 16 de junio, 15 de julio y 16, 14 y 22 de diciembre de 2010, 19 de enero, 29 de julio, 5 de agosto y 3 de septiembre 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, 7 de febrero, 9 de marzo, 11 y 26 de junio, 28 de agosto y 18 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, 9 y 17 de septiembre y 24 de noviembre de 2015, 4 de abril, 4 y 5 de mayo, 16 y 26 de julio, 23 de septiembre, 13, 16, 19 y 24 de octubre y 30 de noviembre de 2016, 11 y 31 de enero, 8 de septiembre, 11 de octubre, 21 de junio, 8 de noviembre y 12 de diciembre de 2017, 23 y 28 de febrero, 22 de marzo, 23 de abril y 6, 11, 13 y 21 de junio, 11 de julio y 29 de noviembre de 2018 y 25 de julio de 2019, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 4 de diciembre de 2023, 9 de abril y 10 de diciembre de 2024 y 6 de octubre de 2025, entre otras.

1. Debe decidirse en el presente expediente si es o no inscribible la adjudicación de una finca mediante un convenio regulador aprobado el día 21 de diciembre de 2015 por sentencia en autos de guarda, custodia y alimentos de hijos no matrimoniales.

La finca objeto del convenio consta inscrita en el Registro, pro indiviso, a nombre de ambos progenitores, no casados, quienes habían mantenido una relación de pareja de hecho. En el convenio, además de concretar las medidas precisas en materia de guarda y custodia de un hijo no matrimonial menor de edad, así como el régimen de domicilio, visitas, estancia y comunicaciones, alimentos y cargas familiares, se adjudica en propiedad al ahora recurrente determinada vivienda, perteneciente a dichos progenitores en copropiedad, que el adjudicatario cede en alquiler a doña M. L. L. A. C. hasta el mes de junio de 2016. Y dicho don O. L. C. «se hace cargo del abono de la carga hipotecaria que pesa sobre la vivienda».

En el fundamento de Derecho primero de dicha sentencia se expresa lo siguiente: «(...) La propuesta de Convenio regulador presentada (...) no contiene nada contrario al orden público, ni a los intereses del hijo menor de edad, por lo que a juicio de ese juzgador procede aprobar el mismo pero únicamente en los aspectos referidos a la guarda, custodia y alimentos del menor».

El registrador fundamenta su negativa a la inscripción en que, a su juicio, existen tres defectos: a) la disolución de condominio debe constar en escritura pública notarial para poder acceder a los libros del Registro; b) no se acredita la firmeza de la referida sentencia, y c) no constan las circunstancias personales del adjudicatario de conformidad con lo que establece el artículo 51 del Reglamento Hipotecario en relación con el artículo 9 de la Ley Hipotecaria.

El recurrente impugna la calificación en cuanto a los tres defectos, si bien respecto del tercero se limita a afirmar que es subsanable mediante instancia complementaria, algo que el registrador admite en su informe, al no haberse referido a la forma documental para la subsanación, por lo que únicamente deben analizarse los dos restantes defectos.

2. En relación con la necesidad de que la disolución del condominio conste en escritura pública, es doctrina reiterada de esta Dirección General (vid. Resoluciones citadas en el apartado «Vistos» de la presente), 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, 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, sentencia de aprobación del convenio regulador en el que, entre otras medidas, se incluye la extinción de una comunidad ordinaria– con el procedimiento en que se ha dictado –en este supuesto, autos de guarda, custodia y alimentos de hijos no matrimoniales–).

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.

3. Ciertamente, este Centro Directivo ha puesto de manifiesto que 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.

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 doctrina reiterada 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). En el ámbito que a efectos del presente recurso interesa, puede concluirse que el contenido del documento judicial que le confiere plena viabilidad para acceder a los libros del registro de la propiedad, dentro de los cauces previstos en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, es aquél que configura el resultado de un litigio o un pleito, y no como un simple conducto formal de constatación de un acuerdo entre las partes interesadas.

4. Según la referida doctrina, esta Dirección General ha entendido en casos análogos al del presente recurso que, a los efectos de su inscripción, no puede admitirse el convenio regulador, aprobado judicialmente, como documento de formalización de la extinción de una comunidad de bienes adquiridos al margen o en ausencia de todo régimen conyugal (vid. las Resoluciones de 16 de junio de 2010, 13 de octubre de 2016, 21 de junio de 2017, 24 de octubre de 2018, 25 de julio de 2019 y 9 de abril y 10 de diciembre de 2024).

En el convenio objeto de la calificación impugnada, además de proceder a regular las relaciones paterno-filiales «stricto sensu» los progenitores aprovechan para extinguir el condominio existente entre ambos sobre un inmueble, llevando a cabo su liquidación.

Debe tenerse en cuenta que dicho acuerdo entre los progenitores del hijo menor de edad se encuadra principalmente en los artículos 748 y 769 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que imponen la debida aprobación de las medidas adoptadas en relación con el régimen de guarda y custodia de los hijos comunes, con independencia del tipo de filiación existente –matrimonial o no matrimonial– pero cuyo contenido típico no puede extenderse a la eventual liquidación de las comunidades habidas entre los progenitores sin relación alguna con el cumplimiento de los deberes de ejercicio de la guarda y custodia.

El contenido típico del convenio regulador de los efectos de la extinción de la pareja estable se circunscribe –dentro del ámbito de intervención judicial imperativa– a la regulación de las relaciones paterno-filiales, es decir a las normas que rijan la guarda y custodia de los hijos comunes.

Esta misma línea es la seguida por el juez, al expresar en los fundamentos de Derecho de la sentencia que procede aprobar el convenio «pero únicamente en los aspectos referidos a la guarda, custodia y alimentos del menor».

Por ello, la eficacia de la aprobación judicial –dentro de los límites jurisdiccionales y competenciales legalmente reconocidos al órgano juzgador– sólo puede extenderse a las medidas relativas a la guarda, custodia y alimentos del hijo, por lo que otras disposiciones contenidas en el convenio regulador resultarían ajenas a ella.

Debe concluirse, por tanto, que el acuerdo suscrito no tiene en cuanto a esas otras disposiciones más valor que el de un documento privado cuyo acceso al Registro no quedaría amparado por el artículo 90 del Código Civil. Y, sin entrar a valorar su eficacia y validez entre las partes como cualquier otro contrato o acuerdo privado, el título analizado debe ser observado conforme a las exigencias del principio de titulación formal plasmado en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, que como antes se ha expresado exige el otorgamiento en escritura pública notarial de aquellos acuerdos de voluntad de las partes que deseen ser incorporados a los libros del Registro de la Propiedad.

Por ello, el primero de los defectos invocados por el registrador debe ser confirmado.

5. En relación con la necesidad de acreditar la firmeza de sentencia objeto de la calificación impugnada, cabe recordar que la exigencia de firmeza de las resoluciones judiciales que hayan de provocar asientos definitivos en el Registro (inscripciones y cancelaciones) encuentra su fundamento en la necesidad de proteger al titular registral.

El principio de legitimación registral parte de la presunción de que los derechos inscritos existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo y de que los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la Ley Hipotecaria.

El hecho de que solo se exija la firmeza de la resolución judicial para la práctica de asientos definitivos, como las inscripciones y las cancelaciones, y no para tomar una anotación preventiva, se explica por la circunstancia de que solo los asientos definitivos pueden provocar el nacimiento de terceros amparados por la fe pública, conforme al artículo 34 de la Ley Hipotecaria.

El artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil dispone que: «Mientras no sean firmes, o aun siéndolo, no hayan transcurrido los plazos indicados por esta Ley para ejercitar la acción de rescisión de la sentencia dictada en rebeldía, sólo procederá la anotación preventiva de las sentencias que dispongan o permitan la inscripción o la cancelación de asientos en Registros públicos».

Para que una resolución judicial pueda ser considerada firme hay que estar a lo establecido en el artículo 207.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil: «Son resoluciones firmes aquéllas 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».

Con fundamento en dichos preceptos legales es doctrina reiterada de este Centro Directivo (puesta de manifiesto, entre otras, por las Resoluciones de 21 de abril de 2005, 2 de marzo de 2006, 9 de abril de 2007, 15 de julio de 2010, 28 de agosto y 18 de diciembre de 2013, 29 de noviembre de 2018 y, entre las más recientes, la de 6 de octubre de 2025), que la práctica de asientos definitivos en el Registro de la Propiedad, como las inscripciones o cancelaciones, ordenados en virtud de documento judicial sólo pueden llevarse a cabo cuando de los mismos resulte la firmeza de la resolución de la que, a su vez, resulte la mutación jurídico real cuya inscripción se ordene o inste (cfr. artículos 40, 79, 80, 82 y 83 de la Ley Hipotecaria y 174 del Reglamento Hipotecario).

En el presente caso, la sentencia objeto de calificación no es firme, por ser susceptible de recurso de apelación. Por ello, el segundo de los defectos también debe ser confirmado.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar 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, 13 de febrero de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.