

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

12257 *Resolución de 4 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 San Vicente del Raspeig a inscribir una escritura de liquidación de gananciales.*

En el recurso interpuesto por don Luis Miguel González Vallés, notario de San Vicente del Raspeig, contra la negativa del registrador de la Propiedad de San Vicente del Raspeig, don Antonio José Sánchez del Campo Ferrer, a inscribir una escritura de liquidación de gananciales.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 20 de marzo de 2025 por el notario de San Vicente del Raspeig, don Luis Miguel González Vallés, con el número 665 de protocolo, se liquidó la sociedad de gananciales que había existido entre doña F. P. L. y don B. B. G., disuelta por divorcio mediante sentencia dictada el día 6 de noviembre de 2000.

En dicha escritura, se adjudicaba a la exesposa una vivienda, que constituía el único bien ganancial existente. Además, hacía constar el notario «como testimonio de la referida sentencia, que en la misma no se procedió a liquidar la sociedad conyugal, ni a la atribución del uso de la finca objeto de la presente».

II

Presentada el día 14 de agosto de 2025 dicha escritura en el Registro de la Propiedad de San Vicente del Raspeig, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«En relación a la escritura autorizada en San Vicente del Raspeig, el veinte de marzo del año dos mil veinticinco, ante su Notario Luis Miguel González Vallés, bajo el número 665/2025 de protocolo, remitida telemáticamente por el citado Notario, el día catorce de agosto de dos mil veinticinco –fuera del horario de Oficina–, y presentada a las nueve horas, del día dieciocho de agosto del año dos mil veinticinco, con el Número de Entrada 7082, Asiento 2927 del Diario 2025; en la que se incorporan Justificantes que acreditan la presentación del título, a la liquidación del Modelo 600 de Autoliquidación del Impuesto, y de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su reglamento, pongo en su conocimiento que he resuelto:

Suspender su inscripción por el defecto subsanable siguiente: “Falta de Aportación, de Testimonio de la Sentencia Firme de Divorcio, inscrita en el Registro Civil correspondiente, en la que conste el convenio regulador suscrito y aprobado por las partes”.

Hechos.

Por el título presentado, “Don B. B. G. y Doña F. P. L., llevan a cabo la liquidación de su sociedad de gananciales, como consecuencia de su divorcio, en virtud de Sentencia en el Procedimiento de Divorcio número 432/00, dictada por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Número Ocho de Alicante, con fecha seis de noviembre de dos mil”, manifestando el Notario autorizante en el documento, “según certificado de matrimonio que incorporo mediante fotocopia testimoniada, haciendo constar, yo, el

Notario, como Testimonio de la referida Sentencia, que en la misma no se procedió a liquidar la sociedad conyugal, ni a la atribución del uso de la finca objeto de la presente”, sin que se acredite documentalmente dicha Sentencia, ni se aporte el convenio regulador, suscrito y aprobado por dichos señores”.

Sin embargo no pueden llevarse a cabo las operaciones registrales solicitadas por los siguientes defectos de carácter subsanables:

1. Es necesario que se acompañe testimonio de la Sentencia de Divorcio Número 432/00, del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Número Ocho de Alicante, de fecha seis de noviembre de dos mil, con expresión de su firmeza, con los requisitos necesarios de sellos y firma de Letrado de Administración de Justicia o, en su caso, C.S.V. que le dote de autenticidad al documento, y se acompañe el convenio regulador, suscrito y aprobado por las partes en dicha sentencia, mediante su acreditación de constancia en autos por firma y sello del Letrado de la Administración del Justicia, ya que estos son propiamente los títulos que causan la inscripción, y son necesarios para una completa calificación del acto a inscribir.

2. Es necesario aportar Certificación del Registro Civil correspondiente, con indicación de la inscripción de la sentencia en el mismo, momento en la dicha sentencia es oponible frente a terceros.

Fundamentos de Derecho.

El artículo 18 de la Ley Hipotecaria obliga al Registrador a calificar, bajo su responsabilidad la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos sujetos a inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas. El cual debe ponerse en relación con el artículo 98.2 y 100 del Reglamento Hipotecario.

En cuanto a los defectos antes señalados:

El artículo 3 de la Ley Hipotecario, referente al principio de titulación pública exige que los actos objeto de inscripción sean presentado en su título formal correspondiente, en este caso la Sentencia Firme de Divorcio, y la aprobación del convenio, mediante la correspondiente resolución judicial en su integridad, bien mediante la incorporación en el Testimonio de la Sentencia de Divorcio, o bien con documentos que contengan sellos y firma de Letrado de Administración de Justicia o, en su caso, C.S.V., que le otorgue la validez y autenticidad, que requiere el principio de legalidad, en su vertiente de documento público auténtico.

Para poder llevar a cabo una calificación completa del título presentado, en los extremos del artículo 18 de la Ley Hipotecaria, será necesario aportar el correspondiente testimonio judicial de Sentencia de Divorcio, y convenio regulador efectivamente aprobado. Así el artículo 90 del Código Civil dispone el contenido del convenio regulador que debe ser aprobado, por lo que será necesario acreditar estos extremos para poder valorar conjuntamente el convenio con la sentencia que lo aprueba. En este caso, no se aporta ninguno de los documentos citados.

Por otro lado, examinados los artículos 85 y 89 del Código Civil, el matrimonio se disuelve por el divorcio, que sólo podrá tener lugar por sentencia firme, que deberá inscribirse en el Registro Civil para que produzca efectos ante terceros. Lo cual debe ponerse en relación los artículos 524 y 207 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 2000, en cuanto a la firmeza de las resoluciones judiciales, y que sólo son susceptibles de inscripción aquéllas que hayan logrado firmeza.

Vistos los expresados hechos y fundamentos de derecho, resuelvo suspender la práctica de las operaciones registrales solicitadas en el documento, por los defectos antes expuestos.

Se practicarán las Notificaciones prevenidas en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, prorrogándose el asiento de presentación, por un plazo de sesenta días, a contar desde la última notificación, de conformidad con el artículo 323 de la Ley Hipotecaria.

San Vicente del Raspeig, con la fecha indicada en el Código de Verificación de la firma electrónica (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Antonio José Sánchez del Campo Ferrer registrador/a titular de Registro de la Propiedad de San Vicente del Raspeig a día veintinueve de septiembre del dos mil veinticinco.»

El día 6 de octubre de 2025, se aportó diligencia por la que se incorporó a la escritura una certificación del Registro Civil sobre el matrimonio de los otorgantes, en la que constaba anotado el divorcio, y fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«En relación a la escritura autorizada en San Vicente del Raspeig, el día veinte de marzo del año dos mil veinticinco, ante su Notario Luis Miguel González Vallés, bajo el número 665/2025 de protocolo, remitida telemáticamente por el citado Notario, el día catorce de agosto de dos mil veinticinco, –fuera del horario de Oficina–, copia autorizada expedida en la misma fecha, y presentada a las nueve horas, del día dieciocho de agosto del año dos mil veinticinco, con el número de entrada 7082, Asiento 2927 del Diario 2025; en la que se incorporan justificantes que acreditan la presentación del título, a la liquidación del Modelo 600 de Autoliquidación del Impuesto, y de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su reglamento, pongo en su conocimiento que he resuelto:

Suspender su inscripción por el defecto subsanable siguiente: “Falta de Aportación, de Testimonio de la Sentencia Firme de Divorcio, inscrita en el Registro Civil correspondiente, en la que conste el convenio regulador suscrito y aprobado por las partes”.

Hechos.

Primero. Por el título presentado, “Don B. B. G. y Doña F. P. L., llevan a cabo la liquidación de su sociedad de gananciales, como consecuencia de su divorcio, en virtud de Sentencia en el Procedimiento de Divorcio Número 432/00, dictada por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Número Ocho de Alicante, con fecha seis de noviembre de dos mil”, manifestando el Notario autorizante en el documento, “según Certificado de matrimonio que incorporo mediante fotocopia testimoniada, haciendo constar, yo, el Notario, como Testimonio de la referida Sentencia, que en la misma no se procedió a liquidar la sociedad conyugal, ni a la atribución del uso de la finca objeto de la presente.”, sin que se acredite documentalmente dicha Sentencia, ni se aporte el convenio regulador, suscrito y aprobado por dichos señores”.

Dicho título, ya fue Calificado Desfavorable, con fecha veintinueve de septiembre de dos mil veinticinco, en base a los siguientes hechos y fundamento de derecho:

1. Es necesario que se acompañe testimonio de la Sentencia de Divorcio Número 432/00, del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Número Ocho de Alicante, de fecha seis de noviembre de dos mil, con expresión de su firmeza, con los requisitos necesarios de sellos y firma de Letrado de Administración de Justicia o, en su caso, C.S.V. que le dote de autenticidad al documento, y se acompañe el convenio regulador, suscrito y aprobado por las partes en dicha sentencia, mediante su acreditación de constancia en autos por firma y sello del Letrado de la Administración del Justicia, ya que estos son propiamente los títulos que causan la inscripción, y son necesarios para una completa calificación del acto a inscribir.

2. Es necesario aportar Certificación del Registro Civil correspondiente, con indicación de la inscripción de la sentencia en el mismo, momento en la dicha sentencia es oponible frente a terceros.

Fundamentos de Derecho.

El artículo 18 de la Ley Hipotecaria obliga al Registrador a calificar, bajo su responsabilidad la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos sujetos a inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos

contenidos en las escrituras públicas. El cual debe ponerse en relación con el artículo 98.2 y 100 del Reglamento Hipotecario.

En cuanto a los defectos antes señalados:

El artículo 3 de la Ley Hipotecario, referente al principio de titulación pública exige que los actos objeto de inscripción sean presentado en su título formal correspondiente, en este caso la Sentencia Firme de Divorcio, y la aprobación del convenio, mediante la correspondiente resolución judicial en su integridad, bien mediante la incorporación en el Testimonio de la Sentencia de Divorcio, o bien con documentos que contengan sellos y firma de Letrado de Administración de Justicia o, en su caso, C.S.V., que le otorgue la validez y autenticidad, que requiere el principio de legalidad, en su vertiente de documento público auténtico.

Para poder llevar a cabo una calificación completa del título presentado, en los extremos del artículo 18 de la Ley Hipotecaria, será necesario aportar el correspondiente testimonio judicial de Sentencia de Divorcio, y convenio regulador efectivamente aprobado. Así el artículo 90 del Código Civil dispone el contenido del convenio regulador que debe ser aprobado, por lo que será necesario acreditar estos extremos para poder valorar conjuntamente el convenio con la sentencia que lo aprueba. En este caso, no se aporta ninguno de los documentos citados.

Por otro lado, examinados los artículos 85 y 89 del Código Civil, el matrimonio se disuelve por el divorcio, que sólo podrá tener lugar por sentencia firme, que deberá inscribirse en el Registro Civil para que produzca efectos ante terceros. Lo cual debe ponerse en relación los artículos 524 y 207 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 2000, en cuanto a la firmeza de las resoluciones judiciales, y que sólo son susceptibles de inscripción aquéllas que hayan logrado firmeza.

Vistos los expresados hechos y fundamentos de derecho, resuelvo suspender la práctica de las operaciones registrales solicitadas en el documento, por los defectos antes expuestos.

Segundo. Ahora, se recibe Telemáticamente, con fecha tres de octubre de dos mil veinticinco, y remitido por el Notario autorizante, Luis Miguel González Valles, copia Electrónica de una Diligencia de Incorporación de Documento, para hacer constar la incorporar al título: I) Justificante que acredita la presentación del documento, a la liquidación del Impuesto de Plus Valía. II) Diligencia extendida con fecha tres de octubre de dos mil veinticinco, para hacer constar la incorporación al título, del Certificado de Matrimonio, expedido por el Registro Civil de San Vicente del Raspeig, entre Don B. B. G. y Doña F. P. L., que por fotocopia cotejada se incorpora a dicho documento, que ha tenido Entrada en este Registro, con el Número 8244/2025.

Sin embargo no pueden llevarse a cabo las operaciones registrales solicitadas por los siguientes defectos de carácter subsanables:

Siguen sin subsanarse, los siguientes defectos:

1. Es necesario que se acompañe testimonio de la Sentencia de Divorcio Número 432/00, del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Número Ocho de Alicante, de fecha seis de noviembre de dos mil, con expresión de su firmeza, con los requisitos necesarios de sellos y firma de Letrado de Administración de Justicia o, en su caso, C.S.V. que le dote de autenticidad al documento, y se acompañe el convenio regulador, suscrito y aprobado por las partes en dicha sentencia, mediante su acreditación de constancia en autos por firma y sello del Letrado de la Administración del Justicia, ya que estos son propiamente los títulos que causan la inscripción, y son necesarios para una completa calificación del acto a inscribir.

2. Es necesario aportar Certificación del Registro Civil correspondiente, con indicación de la inscripción de la sentencia en el mismo, momento en la dicha sentencia es oponible frente a terceros. Se advierte, que la fotocopia cotejada enviada en la Diligencia antes relacionada, no es legible, y por tanto, no se puede verificar la inscripción de la Sentencia de Divorcio en el Registro Civil.

Fundamentos de Derecho.

El artículo 18 de la Ley Hipotecaria obliga al Registrador a calificar, bajo su responsabilidad la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos sujetos a inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas. El cual debe ponerse en relación con el artículo 98.2 y 100 del Reglamento Hipotecario.

En cuanto a los defectos antes señalados:

El artículo 3 de la Ley Hipotecario, referente al principio de titulación pública exige que los actos objeto de inscripción sean presentado en su título formal correspondiente, en este caso la Sentencia Firme de Divorcio, y la aprobación del convenio, mediante la correspondiente resolución judicial en su integridad, bien mediante la incorporación en el Testimonio de la Sentencia de Divorcio, o bien con documentos que contengan sellos y firma de Letrado de Administración de Justicia o, en su caso, C.S.V., que le otorgue la validez y autenticidad, que requiere el principio de legalidad, en su vertiente de documento público auténtico.

Para poder llevar a cabo una calificación completa del título presentado, en los extremos del artículo 18 de la Ley Hipotecaria, será necesario aportar el correspondiente testimonio judicial de Sentencia de Divorcio, y convenio regulador efectivamente aprobado. Así el artículo 90 del Código Civil dispone el contenido del convenio regulador que debe ser aprobado, por lo que será necesario acreditar estos extremos para poder valorar conjuntamente el convenio con la sentencia que lo aprueba. Igualmente podemos citar la R. de 16 de octubre de 2017. En este caso, no se aporta ninguno de los documentos citados.

Por otro lado, examinados los artículos 85 y 89 del Código Civil, el matrimonio se disuelve por el divorcio, que sólo podrá tener lugar por sentencia firme, que deberá inscribirse en el Registro Civil para que produzca efectos ante terceros. Lo cual debe ponerse en relación los artículos 524 y 207 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 2000, en cuanto a la firmeza de las resoluciones judiciales, y que sólo son susceptibles de inscripción aquéllas que hayan logrado firmeza.

Vistos los expresados hechos y fundamentos de derecho, resuelvo suspender la práctica de las operaciones registrales solicitadas en el documento, por los defectos antes expuestos.

Se advierte que la presente no produce nueva prórroga del plazo de vigencia del asiento de presentación.

San Vicente del Raspeig, con la fecha indicada en el Código de Verificación de la firma electrónica (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Antonio José Sánchez del Campo Ferrer registrador/a titular de Registro de la Propiedad de San Vicente del Raspeig a día veintiocho de octubre del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don Luis Miguel González Vallés, notario de San Vicente del Raspeig, interpuso recurso el día 13 de noviembre de 2025 mediante escrito en el que alegaba los siguientes fundamentos de Derecho:

«1. Entiende el Sr. Registrador de la Propiedad, que:

1. Es necesario que se acompañe testimonio de la Sentencia de Divorcio Número 432/00, del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Número Ocho de Alicante, de fecha seis de noviembre de dos mil, con expresión de su firmeza, con los requisitos necesarios de sellos y firma de Letrado de Administración de Justicia o, en su caso, C.S.V que le dote de autenticidad al documento, y se acompañe el convenio regulador, suscrito y aprobado por las partes en dicha sentencia, mediante su acreditación de constancia en autos por firma y sello del Letrado de la Administración del

Justicia, ya que estos son propiamente los títulos que causan la inscripción, y son necesarios para una completa calificación del acto a inscribir.

2. Es necesario aportar Certificación del Registro Civil correspondiente, con indicación de la inscripción de la sentencia en el mismo, momento en la dicha sentencia es oponible frente a terceros. Se advierte, que la fotocopia cotejada enviada en la Diligencia antes relacionada, no es legible, y por tanto, no se puede verificar la inscripción de la Sentencia de Divorcio en el Registro Civil.

2. Entiende este Notario:

Primero. Que, en contra de lo que afirma el Registrador al afirmar que, “ya que estos son propiamente los títulos que causan la inscripción, y son necesarios para una completa calificación del acto a inscribir.”, en realidad es la escritura pública el título que causa la inscripción, y así se hace constar en la propia escritura donde se indica, “haciendo constar, yo, el notario, como testimonio de la referida sentencia, que en la misma no se procedió a liquidar la sociedad conyugal”.

Sobre este punto de la calificación, la mejor doctrina conocida por este Notario, sigue siendo la contenida en la Resolución de 19 de julio de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Alcorcón n.º 2 a la inscripción de una escritura de liquidación de sociedad de gananciales (BOE de 28 septiembre de 2011), que trata precisamente esta misma cuestión, y a la que me remito por ser conocida de esta Dirección General.

No obstante se transcribe de la misma los siguientes particulares, para mayor claridad de lo debatido: “3. Es cierto que la liquidación de los gananciales puede hacerse en el convenio regulador, pero ello no quiere decir que deba hacerse necesariamente en el mismo, pues el artículo 90 del Código Civil no la impone con carácter obligatorio. En consecuencia, en afirmación de los cónyuges, el documento adecuado para practicarla es la escritura pública de liquidación.

4. Se plantea entonces la esencia del problema planteado y es si puede la registradora pedir tal convenio para examinar su concordancia con la escritura. Debe negarse tal posibilidad, pues, en una cuestión puramente patrimonial, los cónyuges no ven limitada su libertad contractual por el contenido de dicho convenio.

5. Ante la preocupación de la registradora por la vivienda habitual hay que decir que, como consecuencia de la naturaleza del derecho al uso de tal vivienda, que, como ha dicho este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en el ‘Vistos’), no es un derecho real sino de carácter familiar, la defensa del mismo está encomendada siempre a uno solo de los cónyuges, el titular de tal derecho, y tal cónyuge puede hasta renunciar al mismo consintiendo la enajenación de la vivienda. En consecuencia, la atribución de la propiedad a uno solo de los cónyuges no puede contradecir nunca el derecho al uso, pues el mismo, si se atribuye al cónyuge titular, lo refuerza, y si se atribuye al otro, no impide que éste inscriba el derecho al uso.”

Y si por parte del Señor Registrador se entendiese que la Ley 8/2021, de 2 de junio ha modificado esta doctrina, se le recuerda también la posición del centro directivo en la Resolución de 5 de junio de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Álora a inscribir una escritura de compraventa (BOE de 29 de junio de 2023), según la cual, “...Debe advertirse que tampoco se exige tal manifestación para todo acto de disposición realizado por una persona divorciada en previsión de que sobre la vivienda sobre la misma se haya constituido a favor del excónyuge el derecho de uso que contempla el artículo 96 del Código Civil. Así, no cabe olvidar: a) que este derecho de uso ex artículo 96 de dicho Código es inscribible en el Registro de la Propiedad (cfr. artículos 1 y 2 de la Ley Hipotecaria y 7 del Reglamento Hipotecario; b) que dicho derecho deberá estar debidamente inscrito para que perjudique a terceros (cfr. artículo 13 de la Ley Hipotecaria), y c) que se presume legalmente que los derechos

inscritos existen y pertenecen a su titular en los términos del asiento respectivo (cfr. artículo 38 de la Ley Hipotecaria). Por ello, debe concluirse que el registrador –que conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria deberá atenerse en su calificación a lo que resulte del documento presentado y de los libros a su cargo–, sólo puede exigir aquel consentimiento o autorización judicial cuando ese derecho de uso de la vivienda de que se va a disponer constare en aquéllos, pues, en otro caso, habrá de estar al pronunciamiento registral de un dominio pleno y libre a favor del excónyuge disponente (cfr. Resolución de 31 de marzo de 2000).

Por último, concluyó este Centro Directivo en la referida Resolución de 5 de junio de 2023 que las anteriores conclusiones no quedan empañadas por la modificación que en la redacción del artículo 96, apartado 3, del Código Civil se ha introducido por el artículo segundo, apartado once, de la Ley 8/2021, de 2 de junio. En esta disposición legal se ha añadido que ‘esta restricción en la facultad dispositiva sobre la vivienda familiar se hará constar en el Registro de la Propiedad. La manifestación errónea o falsa del disponente sobre el uso de la vivienda no perjudicará al adquirente de buena fe’.

En el presente caso no consta en el Registro de la Propiedad ni en el documento calificado que se haya atribuido a otra persona dicho uso de esa vivienda concreta. Antes bien, al manifestar en la escritura el transmitente que la finca objeto de la transmisión no constituye el domicilio habitual y permanente de su familia, y, aunque refiere dicha manifestación ‘a efectos de lo dispuesto en el artículo 1.320 del Código Civil’, debe entenderse que está negando que se haya atribuido a otra persona dicho uso de la vivienda. Y, frente a la exigencia a que se refiere el registrador en la calificación impugnada, no existe norma alguna que imponga la obligación de exhibir el correspondiente convenio regulador aprobado judicialmente, del que resulte que no se atribuye el uso de tal vivienda al excónyuge, o, en otro caso, la ratificación de éste.”

Entiende el Sr. Registrador de la Propiedad, que las anteriores consideraciones decaen ante la doctrina contenida en la Resolución de 16 de octubre de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Ibi (BOE de 6 de noviembre de 2017), que estableció la necesidad de “...aportar el convenio regulador para que la registradora de la Propiedad, en base al ejercicio de su función calificadora, pueda comprobar si se ha atribuido el uso de la vivienda familiar a la hija menor de edad acordada por los padres.”

Centrando el asunto, se discute si la función calificadora obliga a aportar el convenio regulador para comprobar la existencia de ese derecho de uso, y en su caso inscribirlo, como parte inescindible de la liquidación de la sociedad de gananciales. No parece ser este el sentido que se debe dar al artículo 96 del Código Civil, en su punto 3, que señala “3. Para disponer de todo o parte de la vivienda y bienes indicados cuyo uso haya sido atribuido conforme a los párrafos anteriores, se requerirá el consentimiento de ambos cónyuges o, en su defecto, autorización judicial. Esta restricción en la facultad dispositiva sobre la vivienda familiar se hará constar en el Registro de la Propiedad. La manifestación errónea o falsa del disponente sobre el uso de la vivienda no perjudicará al adquirente de buena fe.”

Quiero decir, el derecho de uso familiar y los intereses familiares que protege, ya sea dicho derecho atribuido a los hijos, mayores o menores de edad, o a cualquiera de los cónyuges, constituye una restricción a la facultad dispositiva que cede ante el consentimiento conjunto de los ex cónyuges, no de los hijos titulares o beneficiarios del mismo, por lo que estando ambos de acuerdo a la hora de liquidar la sociedad de gananciales en adjudicar el bien a uno de ellos, sin solicitar el reflejo registral de dicho derecho de uso, exista o no, no debe imponerse su inscripción, ni siquiera la comprobación de su existencia, al ser una cuestión independiente de la propia liquidación de la sociedad de gananciales. Y esta inscripción generada por la liquidación del bien ganancial, en nada afectará a la existencia del derecho de uso, que como derecho familiar, vigente desde su constitución en resolución judicial, seguirá vigente hasta el momento previsto en el título de su constitución, manteniendo la vigencia la

protección derivada de la ley, es decir, la necesidad de consentimiento de ambos cónyuges, o la autorización judicial, para actos dispositivos, y la protección al adquirente de buena fe ante la manifestación errónea o falsa del transmitente.

Obsérvese que de otro modo, carecería de sentido que para los actos dispositivos que resuelven los recursos mencionados en defensa de los argumentos de este notario, se concluya que no existe norma alguna que imponga la obligación de exhibir el correspondiente convenio regulador aprobado judicialmente, del que resulte que no se atribuye el uso de tal vivienda al excónyuge, o, en otro caso, la ratificación de éste.

La interpretación contraria, es decir, la necesidad de aportar el convenio regulador, solo puede tener por finalidad asegurar la inscripción, obligatoria, de dicho derecho de uso, en el caso de haberse establecido. Si es así, desde luego, nada más que decir, sólo conocer las consecuencias de la falta de inscripción.

Segundo. En cuanto a la falta de legibilidad del documento aportado que motiva el defecto “-Se advierte, que la fotocopia cotejada enviada en la Diligencia antes relacionada, no es legible, y por tanto, no se puede verificar la inscripción de la Sentencia de Divorcio en el Registro Civil”, en realidad si consta el tomo y folio respectivo en formato legible, y la dación de fe realizada por este Notario que se refiere al divorcio de los otorgantes, por lo que en realidad no queda claro a este Notario qué extremos de dicha certificación no son legibles y considera sujetos a su calificación el Sr. Registrador, para así poder testimoniarlos en relación o en extracto este Notario, siendo innecesaria la aportación del documento original o testimoniado presencialmente, conforme, entre otras, la doctrina que emana de la Resolución de 26 de julio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado., conforme a la cual, “El artículo 33 del Reglamento Hipotecario define el título a efectos de la inscripción en el Registro y distingue entre el título inscribible propiamente dicho y los documentos complementarios, que son aquellos que completan el carácter fehaciente del documento inscribible. En el caso de la sucesión hereditaria, son documentos complementarios necesarios para la inscripción los dos certificados que se acaban de mencionar, pues sirven para acreditar el efectivo fallecimiento del causante, presupuesto de apertura de toda sucesión hereditaria, y que no existe ningún otro título sucesorio distinto del aportado que pueda contradecir éste o haberlo dejado sin efecto.

Los documentos complementarios pueden ser documentos privados, salvo que por disposición legal requieran la forma pública, como es el caso de los certificados de defunción y del Registro General de Actos de Última Voluntad.

Las certificaciones de los asientos del Registro Civil son el único medio de acreditar el contenido de los mismos y son documentos públicos, como dispone el artículo 7 de la Ley del Registro Civil, y el encargado del Registro Civil y, por su delegación, el secretario son los únicos funcionarios que pueden certificar de los asientos del Registro (artículo 17 del Reglamento del Registro Civil), por lo que es necesario aportar el original del certificado del Registro Civil de defunción del causante o un testimonio notarial del mismo.”

Aun no siendo aplicables al caso del presente expediente, entendemos que la exigencia pueda ser la misma, y la posibilidad de testimonio notarial del certificado, aún abreviado o en extracto, igualmente aplicable.

Ahora bien, si lo que se pretende es considerar indispensable la aportación documental del original o testimonio íntegro (vulg. compulsa) del certificado de matrimonio para su presentación en el Registro de la Propiedad, no se conoce qué norma impone su necesidad de presentación en la forma dicha, ni se entiende qué necesidad para el procedimiento registral impone su exigencia, pues no probará nada más de lo que otro funcionario, en este caso el Notario, ya está acreditando y extractando.

En este sentido, la Resolución de 15 de enero de 2020, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, cuya doctrina entendemos aplicable al supuesto, conforme a la cual: “Las actas presentadas incorporan todos los datos necesarios para la calificación e inscripción relativos a la apertura de la sucesión respectiva, los particulares

de la prueba practicada en que se apoya la declaración de notoriedad, la competencia del notario, fecha de nacimiento y de fallecimiento del causante, la ley reguladora de la sucesión, estado civil y cónyuge, número e identificación de los hijos, último domicilio del causante, con expresión de los parientes concretos que gozan de la preferencia legal de órdenes y grados de sucesión con la específica y nominativa declaración de herederos abintestato, siendo congruente el acta respecto del grupo de parientes declarados herederos, por lo que, según las consideraciones antes expuestas, no puede mantenerse la calificación impugnada en cuanto exige que se aporte, además, el acta previa en que se documentó el inicial requerimiento al notario autorizante; y tampoco en cuanto exige que se incorporen las certificaciones de defunción y del Registro General de Actos de Última Voluntad de los causantes, pues el notario manifiesta que dichas certificaciones se encuentran incorporados a esa acta previa, constatando de este modo un hecho que queda amparado por la fe pública notarial (cfr. artículos 1 y 17 bis de la Ley del Notariado y 1 y 143 de su reglamento)».

IV

Mediante escrito, de fecha 19 de noviembre de 2025, el registrador de la Propiedad elevó el expediente, con su informe, a este Centro Directivo. En dicho informe manifestaba que reconocía la validez de la certificación del Registro Civil sobre el matrimonio de los otorgantes y entendía cumplido el requisito a que se refería el segundo de los defectos expresados en la calificación.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 85, 89, 90 y 96 del Código Civil; 207 y 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 1, 2, 3, 13, 18 y 38 de la Ley Hipotecaria; 1 y 17 bis de la Ley del Notariado; 7, 33, 98 y 100 del Reglamento Hipotecario; 1 y 143 del Reglamento Notarial; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de julio de 2011, 24 de octubre de 2014 y 16 de octubre de 2017, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 5 de junio de 2023.

1. El título objeto de la calificación impugnada es una escritura, otorgada el día 20 de marzo de 2025, por la que se liquida la sociedad de gananciales que había existido entre doña F. P. L. y don B. B. G., disuelta por divorcio mediante sentencia de 6 de noviembre de 2000.

En dicha escritura se adjudica a la exesposa una vivienda, que constituye el único bien ganancial existente. Además, hace constar el notario «como testimonio de la referida sentencia, que en la misma no se procedió a liquidar la sociedad conyugal, ni a la atribución del uso de la finca objeto de la presente».

El único obstáculo que, de los dos expresados en su calificación, mantiene el registrador es que, a su juicio, «para poder llevar a cabo una calificación completa del título presentado, en los extremos del artículo 18 de la Ley Hipotecaria, será necesario aportar el correspondiente testimonio judicial de Sentencia de Divorcio, y convenio regulador efectivamente aprobado. Así el artículo 90 del Código Civil dispone el contenido del convenio regulador que debe ser aprobado, por lo que será necesario acreditar estos extremos para poder valorar conjuntamente el convenio con la sentencia que lo aprueba». Asimismo, afirma que «el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, referente al principio de titulación pública exige que los actos objeto de inscripción sean presentado en su título formal correspondiente, en este caso la Sentencia Firme de Divorcio, y la aprobación del convenio, mediante la correspondiente resolución judicial en su integridad, bien mediante la incorporación en el Testimonio de la Sentencia de Divorcio, o bien con documentos que contengan sellos y firma de Letrado de Administración de Justicia o, en su caso, C.S.V., que le otorgue la validez y autenticidad, que requiere el principio de legalidad, en su vertiente de documento público auténtico». Y concluye que el testimonio judicial de la sentencia de divorcio y el convenio regulador aprobado «son

propriadamente los títulos que causan la inscripción, y son necesarios para una completa calificación del acto a inscribir».

2. En primer lugar, debe afirmarse que –como sostiene el recurrente– el título que causa la inscripción es la escritura de liquidación de la sociedad de gananciales.

Como puso de manifiesto este Centro Directivo en Resolución de 19 de julio de 2011, es cierto que la liquidación de los gananciales puede hacerse en el convenio regulador, pero ello no quiere decir que deba hacerse necesariamente en éste, pues el artículo 90 del Código Civil no la impone con carácter obligatorio. En consecuencia, en el supuesto de que no se haga en el convenio, como ocurre en el presente caso, el documento adecuado para practicarla es la escritura pública de liquidación (vid., en el mismo sentido, la Resolución de 24 de octubre de 2014).

Como se añade en la primera de esas Resoluciones, debe negarse la posibilidad de que el registrador pueda pedir tal convenio para examinar su concordancia con la escritura, pues, en una cuestión puramente patrimonial, los cónyuges no ven limitada su libertad contractual por el contenido de dicho convenio. Y concluye que, aun cuando el convenio atribuyera el uso de la vivienda a uno de los cónyuges, debe tenerse en cuenta que «como consecuencia de la naturaleza del derecho al uso de tal vivienda, que, como ha dicho este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en el “Vistos”), no es un derecho real sino de carácter familiar, la defensa del mismo está encomendada siempre a uno solo de los cónyuges, el titular de tal derecho, y tal cónyuge puede hasta renunciar al mismo consintiendo la enajenación de la vivienda. En consecuencia, la atribución de la propiedad a uno solo de los cónyuges no puede contradecir nunca el derecho al uso, pues el mismo, si se atribuye al cónyuge titular, lo refuerza, y si se atribuye al otro, no impide que éste inscriba el derecho al uso».

Además, en el presente caso, el notario autorizante de la escritura hace constar, con valor de testimonio, que según la referida sentencia no se liquidó la sociedad conyugal ni se atribuyó el uso de la vivienda a persona alguna, afirmación que queda amparada por la fe pública notarial (vid. artículos 1 y 17 bis de la Ley del Notariado y 1 y 143 del Reglamento Notarial).

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, 4 de febrero de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.