

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

21737 *Resolución de 25 de junio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa de la registradora de la propiedad de Mahón, por la que se deniega la inscripción de convenio regulador aprobado por sentencia de divorcio.*

En el recurso interpuesto por don I. P. contra la calificación negativa de la registradora de la Propiedad de Mahón, doña Silvia Núñez Sánchez, por la que denegaba la inscripción de convenio regulador aprobado por sentencia de divorcio.

Hechos

I

Mediante la sentencia de divorcio de mutuo acuerdo dictada el día 22 de marzo de 2018 por don Fernando Pinto Palacios, magistrado-juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 3 de Mahón, en el procedimiento número 45/2018, se declaraba la disolución del matrimonio formado por doña A. G. T. y don I. P., aprobándose el convenio regulador.

II

Presentado testimonio de dicha sentencia en el Registro de la Propiedad de Mahón, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Presentada en este Registro el día 7 de los corrientes bajo asiento 3599 del año en curso, Sentencia de divorcio mutuo acuerdo, número 100/2018, expediente DMA 0000045/2018, dictada el 22 de marzo de 2018 por el Ilmo sr. Fernando Pinto Palacios, Magistrado Juez del Jdo. 1.ª Instancia e Instrucción n.º 3 de Maó, en la que se declara la disolución del matrimonio formado por doña A. G. T. y don I. P., aprobándose el convenio regulador, se devuelve al señor presentante a la espera de aclaración, pues en el punto octavo se dice: "Liquidación del patrimonio conyugal: Los cónyuges han acordado que D.ª A. venderá el único bien cuya titularidad comparten, concretamente sito en Mahón (Menorca), C/ (...) Los cónyuges han decidido que D.ª A. venda su 50% a D. I. por el importe que resta pendiente de la hipoteca, siendo en este momento el importe por valor de 121.633,55€, así pues D. I. pasará a hacerse cargo en exclusiva de la deuda hipotecaria, siendo D. I. único responsable frente al banco de la deuda hipotecaria hasta su vencimiento. Así mismo todos los gastos que vayan devengándose (por ejemplo el impuesto sobre bienes inmuebles, los seguros vinculados a la finca, tasas, contribuciones, etc. etc.) correrán por cuenta exclusiva de D. I.", por lo que para poder inscribir la mitad de la finca a favor del señor I., es preciso otorgar escritura pública de compraventa –art 2.3 y 3 de la Ley Hipotecaria–.

La presente calificación podrá (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Silvia Núñez Sánchez registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Mahón a día dieciséis de abril del dos mil veintiséis».

III

Contra la anterior nota de calificación, don I. P. interpuso recurso el día 8 de mayo de 2026 mediante escrito del siguiente tenor:

«Que mediante el presente escrito, y dentro del plazo legalmente establecido, interpone recurso contra la calificación registral negativa emitida por el Sr. Registrador de la Propiedad de Mahón, relativa al título presentado bajo el asiento 3599 del Diario correspondiente, consistente en testimonio de la Sentencia de divorcio de mutuo acuerdo n.º 100/2018, dictada en el procedimiento DMA 0000045/2018 por el entonces Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 3 de Maó, con base en los siguientes:

Hechos

Primero. Título presentado

En fecha 7 de abril de 2026 se presentó en el Registro de la Propiedad de Mahón, bajo el asiento 3599 del Diario correspondiente, testimonio de la Sentencia firme de divorcio n.º 100/2018, dictada en fecha 22 de marzo de 2018 por el entonces Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 3 de Maó, en el procedimiento DMA 0000045/2018.

Dicha sentencia declaró la disolución por divorcio del matrimonio formado por D.ª A. G. T. y el hoy recurrente, D. I. P., aprobando en todos sus extremos el Convenio Regulador suscrito por ambos cónyuges.

Segundo. Contenido del convenio regulador relativo a la vivienda familiar

El Convenio Regulador aprobado judicialmente, en el marco de la regulación de los efectos del divorcio, contiene diversos pactos relativos a la vivienda familiar y a la liquidación patrimonial de los cónyuges.

En su estipulación sexta, bajo la rúbrica “vivienda y ajuar familiar”, se identifica como domicilio familiar la vivienda sita en Mahón, C/ (...), disponiéndose expresamente que dicha vivienda “quedará como propiedad exclusiva de D. I.”.

Posteriormente, la estipulación octava, bajo el epígrafe “liquidación del patrimonio conyugal”, desarrolla y concreta la extinción de la titularidad compartida existente sobre la vivienda familiar en el marco de la liquidación patrimonial derivada del divorcio, indicando que D.ª A. G. T. transmitirá su 50% a D. I. P., quien, como contraprestación, asumirá en exclusiva la totalidad de la deuda hipotecaria pendiente, cuyo importe se cuantificaba en 121.633,55 euros.

Asimismo, como parte de dicho acuerdo liquidatorio, el convenio prevé que todos los gastos inherentes a la propiedad de la finca –tales como IBI, seguros vinculados a la finca, tasas, contribuciones y demás gastos– correrán por cuenta exclusiva de D. I. P.

La conexión del inmueble con la vida familiar no es meramente incidental: el propio convenio lo identifica como domicilio familiar, regula su atribución en la estipulación relativa a “Vivienda y ajuar familiar” y, posteriormente, desarrolla la atribución patrimonial en la estipulación relativa a la “Liquidación del patrimonio conyugal”.

Tercero. Nota de calificación negativa

El Sr. Registrador de la Propiedad de Mahón emitió nota de calificación negativa, devolviendo el título presentado al entender que, dado que la estipulación octava emplea las expresiones “venderá” y “venda su 50%” para poder inscribir la mitad de la finca a favor de D. I. P. “es preciso otorgar escritura pública de compraventa”, fundamentando su decisión en los artículos 2.3 y 3 de la Ley Hipotecaria.

Cuarto. Disconformidad con la calificación

Esta parte, con el debido respeto, muestra su disconformidad con la calificación registral, por considerarla no ajustada a Derecho al basarse en una interpretación

excesivamente literal y descontextualizada de términos aislados, ignorando la verdadera naturaleza y causa del negocio jurídico documentado.

La operación contenida en el convenio no constituye una compraventa ordinaria, sino la extinción de la titularidad compartida existente sobre la vivienda familiar en el marco de la liquidación patrimonial derivada del divorcio, con adjudicación o atribución de la vivienda a uno de los excónyuges y asunción por este de la deuda hipotecaria pendiente.

A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes:

Fundamentos de Derecho

I. Procedencia del recurso

El presente recurso se interpone al amparo de los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria, contra la calificación negativa del Registrador de la Propiedad de Mahón.

La propia nota de calificación informa de la posibilidad de interponer este recurso potestativo ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en el plazo de un mes desde su notificación, conforme a los artículos 325 y siguientes de la Ley Hipotecaria.

II. Sobre la verdadera naturaleza jurídica del acto: extinción de la titularidad compartida sobre la vivienda familiar en el marco de la liquidación patrimonial derivada del divorcio, y no compraventa ordinaria

La calificación impugnada adolece de un formalismo excesivo al calificar el negocio como compraventa basándose únicamente en el uso de los términos “venderá” y “venta su 50%”.

Dicha interpretación ignora elementos esenciales que determinan la verdadera naturaleza del acto documentado.

1. La causa del negocio

La causa del desplazamiento patrimonial no es el intercambio de cosa por precio propio de la compraventa regulada en el artículo 1445 del Código Civil, sino la extinción de la titularidad compartida existente sobre la vivienda familiar en el marco de la liquidación patrimonial derivada del divorcio.

Se trata de un negocio jurídico de carácter familiar y liquidatorio, cuya finalidad es poner fin a las relaciones patrimoniales existentes entre los excónyuges como consecuencia de la crisis matrimonial.

2. El contexto sistemático del convenio

La interpretación de los contratos y negocios jurídicos debe realizarse de forma sistemática, conforme al artículo 1285 del Código Civil, según el cual las cláusulas de los contratos deberán interpretarse las unas por las otras, atribuyendo a las dudosas, el sentido que resulte del conjunto de todas.

En el presente caso, la estipulación sexta ya establece de forma inequívoca la voluntad de las partes: que la vivienda familiar “quedará como propiedad exclusiva de D. I.”.

La estipulación octava, titulada expresamente “liquidación del patrimonio conyugal”, no hace sino desarrollar e instrumentalizar esa voluntad, detallando el mecanismo compensatorio pactado: la asunción por D. I. P. de la deuda hipotecaria pendiente.

Por tanto, no cabe aislar el verbo “vender” del resto del convenio ni otorgarle una eficacia calificadora absoluta, prescindiendo de la rúbrica de la cláusula, del contexto matrimonial, de la previa atribución de la vivienda y de la finalidad liquidatoria perseguida por las partes.

3. La contraprestación pactada

La contraprestación no consiste en un precio en metálico propio de una compraventa ordinaria, sino en la asunción por parte de D. I. P. de la totalidad de la deuda hipotecaria pendiente, quedando como único responsable frente a la entidad acreedora y asumiendo también los gastos inherentes al inmueble.

Este mecanismo resulta característico de las operaciones de extinción de titularidades compartidas y de liquidación patrimonial entre cónyuges o excónyuges, especialmente cuando se trata de la vivienda familiar.

Por todo ello, el negocio jurídico documentado debe calificarse como una operación de liquidación patrimonial derivada del divorcio, consistente en la extinción de la titularidad compartida sobre la vivienda familiar y su atribución a uno de los excónyuges, con compensación mediante asunción de deuda.

III. Sobre la suficiencia del convenio regulador aprobado judicialmente como título inscribible

El artículo 3 de la Ley Hipotecaria admite como título inscribible, además de la escritura pública, la ejecutoria o el documento auténtico expedido por autoridad judicial.

En el presente caso, no se pretende la inscripción en virtud de un mero documento privado, sino de una sentencia firme de divorcio que aprueba judicialmente el convenio regulador suscrito por los cónyuges.

La sentencia aprobatoria del convenio regulador constituye, por tanto, título judicial auténtico y formalmente apto para acceder al Registro, siempre que el pacto cuya inscripción se pretende forme parte del contenido propio o natural del convenio regulador.

Y eso es precisamente lo que sucede en este caso.

La operación pactada afecta a la vivienda familiar, aparece prevista en las estipulaciones relativas a "Vivienda y ajuar familiar" y "Liquidación del patrimonio conyugal", y tiene por finalidad poner fin a la titularidad compartida existente entre los excónyuges como consecuencia de la disolución del matrimonio.

La doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública antes Dirección General de los Registros y del Notariado permite el acceso registral del convenio regulador aprobado judicialmente cuando el pacto patrimonial tiene causa familiar y liquidatoria y se refiere a bienes vinculados a la vida matrimonial, singularmente la vivienda familiar.

Así, la Resolución de 27 de julio de 2015 admitió la inscripción de una adjudicación derivada de convenio regulador en divorcio de mutuo acuerdo, destacando la relevancia de la vivienda familiar y de la liquidación patrimonial entre cónyuges: Resolución DGRN de 27 de julio de 2015.

En la misma línea, la Resolución de 11 de julio de 2018 reconoció que es posible incluir en un convenio regulador la liquidación de la vivienda familiar titularidad por mitades indivisas de los excónyuges: Resolución DGRN de 11 de julio de 2018.

También la Resolución de 11 de diciembre de 2019 se pronunció sobre la adjudicación de un inmueble mediante convenio regulador de los efectos de un divorcio, reiterando la aptitud del convenio regulador aprobado judicialmente cuando el contenido del pacto se integra en la liquidación propia de la crisis matrimonial: Resolución DGRN de 11 de diciembre de 2019.

La Resolución de 5 de mayo de 2021 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública volvió a examinar la inscripción de la adjudicación de un inmueble mediante convenio regulador de divorcio, confirmando la doctrina favorable a la inscripción cuando el pacto se incardina en el ámbito propio del convenio: Resolución DGSJFP de 5 de mayo de 2021.

Resulta igualmente relevante la Resolución de 8 de junio de 2022, en la que la Dirección General admitió la existencia, junto a la causa onerosa resultante del convenio, de una causa familiar propia de la solución de la crisis matrimonial, lo que permite

reconocer eficacia registral a determinados negocios complejos incluidos en el convenio regulador cuando responden a dicha causa familiar: Resolución DGSJFP de 8 de junio de 2022.

Finalmente, la reciente Resolución de 22 de octubre de 2025 aborda la inclusión en convenio regulador de fincas adquiridas previamente en pro indiviso por razón de divorcio, lo que resulta especialmente relevante para supuestos en que la titularidad registral no responde estrictamente a un bien ganancial, pero sí a una comunidad patrimonial vinculada a la relación matrimonial y a su liquidación: Resolución DGSJFP de 22 de octubre de 2025.

De esta doctrina resulta que el convenio regulador aprobado judicialmente puede servir de título inscribible para operaciones patrimoniales liquidatorias entre cónyuges o excónyuges, siempre que guarden conexión directa con la crisis matrimonial y no constituyan negocios completamente ajenos al contenido propio del convenio.

IV. Sobre la improcedencia de exigir escritura pública de compraventa

La exigencia de una escritura pública de compraventa por parte del Registrador resulta improcedente por las siguientes razones.

1. Desconoce la causa real del negocio

Como se ha expuesto, no estamos ante una compraventa ordinaria, sino ante la extinción de la titularidad compartida existente sobre la vivienda familiar en el marco de la liquidación patrimonial derivada del divorcio.

Imponer la formalización de una escritura de compraventa implica recalificar artificialmente el negocio querido por las partes y aprobado por la autoridad judicial.

2. Ignora la eficacia del título judicial presentado

La sentencia firme que aprueba el convenio regulador constituye un título judicial auténtico suficiente para la inscripción conforme al artículo 3 de la Ley Hipotecaria, en la medida en que documenta un pacto patrimonial propio del convenio regulador.

Exigir un segundo título público notarial para documentar el mismo acto supone una duplicidad innecesaria y contraria a la eficacia propia de las resoluciones judiciales firmes.

3. Desnaturaliza la operación pactada

Obligar a las partes a otorgar una escritura de compraventa alteraría la verdadera naturaleza del negocio, convirtiendo una operación liquidadora derivada del divorcio en una compraventa ordinaria, con posibles consecuencias civiles, registrales y fiscales que no se corresponden con la voluntad real de los excónyuges ni con la causa familiar y liquidadora del pacto.

La doctrina de la Dirección General, interpretada en su conjunto, permite el acceso registral del convenio regulador aprobado judicialmente cuando el pacto patrimonial tiene causa familiar y liquidadora y se refiere a bienes vinculados a la vida matrimonial, singularmente la vivienda familiar.

Este es precisamente el supuesto que aquí concurre.

V. Sobre la necesidad de atender a la voluntad real de las partes

La interpretación del convenio regulador debe atender a la voluntad real de las partes, especialmente cuando del conjunto del documento resulta claramente cuál era la finalidad perseguida.

En este caso, la voluntad de los excónyuges fue que D. I. P. quedase como titular exclusivo de la vivienda familiar, asumiendo en contrapartida la deuda hipotecaria pendiente y los gastos asociados al inmueble.

La utilización de las expresiones “venderá” o “venda su 50%” no puede prevalecer sobre:

1. la rúbrica de la estipulación octava, que habla expresamente de “Liquidación del patrimonio conyugal”;
2. la estipulación sexta, que prevé que la vivienda familiar quedará como propiedad exclusiva de D. I.;
3. la asunción de la deuda hipotecaria como mecanismo compensatorio;
4. la inclusión del pacto en un convenio regulador de divorcio aprobado judicialmente;
5. y la finalidad de desvinculación patrimonial propia de la crisis matrimonial.

Por ello, debe concluirse que el título presentado es inscribible en virtud de la sentencia judicial aprobatoria del convenio regulador, sin necesidad de otorgamiento de escritura pública de compraventa.

Suplico al Registro de la Propiedad de Mahón

Que tenga por presentado este escrito, con sus copias y documentos acompañados, y por interpuesto en tiempo y forma recurso contra la calificación registral negativa recaída sobre el título presentado bajo el asiento 3599 del Diario correspondiente, acordando su elevación, junto con el expediente e informe del Sr. Registrador, a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, conforme a lo dispuesto en los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria.

Suplico a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública

Que, previos los trámites legales oportunos, dicte resolución por la que estime el presente recurso, revoque la calificación negativa emitida por el Registrador de la Propiedad de Mahón y declare la inscribibilidad del título judicial presentado, ordenando la práctica de la inscripción de la adjudicación o atribución del pleno dominio de la vivienda sita en Mahón, C/ (...), a favor de D. I. P., en los términos resultantes de la Sentencia de divorcio y del Convenio Regulador judicialmente aprobado.

Otrosí digo

Que, a efectos de notificaciones, esta parte señala como domicilio el indicado en el encabezamiento del presente escrito, sin perjuicio de cualquier otro medio de comunicación que conste en el expediente registral».

IV

La registradora de la Propiedad mantuvo su nota de calificación y, en unión de su preceptivo informe, elevó el expediente a este Centro Directivo para su resolución. No consta haberse dado traslado del recurso interpuesto al órgano judicial que expidió el título calificado.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 2, 3 y 18 de la Ley Hipotecaria; 90, 1261 y 1281 y siguientes del Código Civil; 7 y siguientes, 99 y 100 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de junio de 2003, 22 de febrero de 2007, 15 de octubre de 2012, 11 de mayo de 2013, 26 de junio, 4 de agosto y 16 de octubre de 2014, 30 de junio de 2015, 24 de octubre de 2016 y 11 de octubre de 2017, 24 de abril de 2018, 2 de julio de 2020, 29 de junio y 27 de abril de 2021, 4 de septiembre de 2023 y 17 de noviembre de 2025.

1. Son hechos relevantes para la resolución del recurso los siguientes:

Se presenta en el Registro de la Propiedad de Mahón, asiento 3.599 del Diario 2026, sentencia de divorcio mutuo acuerdo número 100/2018, procedimiento número 45/2018, dictada el día 22 de marzo de 2018 por don Fernando Pinto Palacios, magistrado-juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 3 de Mahón, en la que se

declaraba la disolución del matrimonio formado por doña A. G. T. y don I. P., aprobándose el convenio regulador.

Uno de los apartados de dicho convenio reza así: «Octava.–Liquidación del patrimonio conyugal: Los cónyuges han acordado que D.^a A. venderá el único bien cuya titularidad comparten, concretamente sito en Mahón (Menorca), C/ (...) –Menorca– (8656301FE0185N0120MR). Los cónyuges han decidido que D.^a A. venda su 50% a D. I. por el importe que resta pendiente de la hipoteca, siendo en este momento el importe por valor de 121.633,55€, así pues D. I. pasará a hacerse cargo en exclusiva de la deuda hipotecaria, siendo D. I. único responsable frente al banco de la deuda hipotecaria hasta su vencimiento. Así mismo todos los gastos que vayan devengándose (por ejemplo el impuesto sobre bienes inmuebles, los seguros vinculados a la finca, tasas, contribuciones, etc. etc.) correrán por cuenta exclusiva de D. I. Cuentas corrientes: (...) Asimismo, el coche (...) propiedad de D. I. pasará a ser propiedad exclusiva de D.^a A. Cada uno de ellos pagará los gastos correspondientes para llevar a cabo los cambios y disposiciones patrimoniales reflejados en este convenio».

Se deniega la inscripción en estos términos: «(...) se devuelve al señor presentante a la espera de aclaración, pues en el punto octavo se dice: “Liquidación del patrimonio conyugal: Los cónyuges han acordado que D.^a A. venderá el único bien cuya titularidad comparten, concretamente sito en Mahón (Menorca), C/ (...) Los cónyuges han decidido que D.^a A. venda su 50% a D. I. por el importe que resta pendiente de la hipoteca, siendo en este momento el importe por valor de 121.633,55€, así pues D. I. pasará a hacerse cargo en exclusiva de la deuda hipotecaria, siendo D. I. único responsable frente al banco de la deuda hipotecaria hasta su vencimiento. Así mismo todos los gastos que vayan devengándose (por ejemplo el impuesto sobre bienes inmuebles, los seguros vinculados a la finca, tasas, contribuciones, etc. etc.) correrán por cuenta exclusiva de D. I.”, por lo que para poder inscribir la mitad de la finca a favor del señor I., es preciso otorgar escritura pública de compraventa –art 2.3 y 3 de la Ley Hipotecaria».

Se recurre la calificación alegándose, en síntesis: «(...) IV. Sobre la improcedencia de exigir escritura pública de compraventa

La exigencia de una escritura pública de compraventa por parte del Registrador resulta improcedente por las siguientes razones.

1. Desconoce la causa real del negocio

Como se ha expuesto, no estamos ante una compraventa ordinaria, sino ante la extinción de la titularidad compartida existente sobre la vivienda familiar en el marco de la liquidación patrimonial derivada del divorcio.

Imponer la formalización de una escritura de compraventa implica recalificar artificialmente el negocio querido por las partes y aprobado por la autoridad judicial.

2. Ignora la eficacia del título judicial presentado

La sentencia firme que aprueba el convenio regulador constituye un título judicial auténtico suficiente para la inscripción conforme al artículo 3 de la Ley Hipotecaria, en la medida en que documenta un pacto patrimonial propio del convenio regulador.

Exigir un segundo título público notarial para documentar el mismo acto supone una duplicidad innecesaria y contraria a la eficacia propia de las resoluciones judiciales firmes.

3. Desnaturaliza la operación pactada

Obligar a las partes a otorgar una escritura de compraventa alteraría la verdadera naturaleza del negocio, convirtiendo una operación liquidadora derivada del divorcio en una compraventa ordinaria, con posibles consecuencias civiles, registrales y fiscales que no se corresponden con la voluntad real de los excónyuges ni con la causa familiar y liquidadora del pacto.

La doctrina de la Dirección General, interpretada en su conjunto, permite el acceso registral del convenio regulador aprobado judicialmente cuando el pacto patrimonial tiene causa familiar y liquidadora y se refiere a bienes vinculados a la vida matrimonial, singularmente la vivienda familiar.

Este es precisamente el supuesto que aquí concurre.

V. Sobre la necesidad de atender a la voluntad real de las partes

La interpretación del convenio regulador debe atender a la voluntad real de las partes, especialmente cuando del conjunto del documento resulta claramente cuál era la finalidad perseguida.

En este caso, la voluntad de los excónyuges fue que D. I. P. quedase como titular exclusivo de la vivienda familiar, asumiendo en contrapartida la deuda hipotecaria pendiente y los gastos asociados al inmueble.

La utilización de las expresiones “venderá” o “venda su 50%” no puede prevalecer sobre:

1. la rúbrica de la estipulación octava, que habla expresamente de “Liquidación del patrimonio conyugal”;
2. la estipulación sexta, que prevé que la vivienda familiar quedará como propiedad exclusiva de D. I.;
3. la asunción de la deuda hipotecaria como mecanismo compensatorio;
4. la inclusión del pacto en un convenio regulador de divorcio aprobado judicialmente;
5. y la finalidad de desvinculación patrimonial propia de la crisis matrimonial.

Por ello, debe concluirse que el título presentado es inscribible en virtud de la sentencia judicial aprobatoria del convenio regulador, sin necesidad de otorgamiento de escritura pública de compraventa».

2. Así las cosas, ha de partirse, en primer término, del tenor literal de lo pactado en el convenio: «(...) Los cónyuges han acordado que D.^a A. venderá el único bien cuya titularidad comparten, concretamente sito en Mahón (Menorca), C/ (...) Los cónyuges han decidido que D.^a A. venda su 50% a D. I. por el importe que resta pendiente de la hipoteca (...)».

Y, en segundo lugar, ha de tenerse en cuenta lo que dispone el artículo 9 del Reglamento Hipotecario, a cuyo tenor: «No son inscribibles la obligación de constituir, transmitir, modificar o extinguir el dominio o un derecho real sobre cualquier inmueble, o la de celebrar en lo futuro cualquiera de los contratos comprendidos en los artículos anteriores, ni en general cualesquiera otras obligaciones o derechos personales, sin perjuicio de que en cada uno de estos casos se inscriba la garantía real constituida para asegurar su cumplimiento o se tome anotación cuando proceda, de conformidad con el artículo cuarenta y dos de la Ley».

Como este Centro Directivo ha declarado reiteradamente, sólo es posible proceder a la inscripción de los actos o contratos que impliquen una verdadera transmisión, constitución, modificación o extinción de un derecho real, quedando vedado el acceso al Registro de los meros pactos obligacionales o personales, carentes de trascendencia real (cfr. Resolución de 24 de abril de 2018); sin que sea en consecuencia inscribible el compromiso adquirido por uno de los cónyuges de transmitir la propiedad del inmueble.

Y relacionado con este supuesto, es frecuente en la práctica que el convenio contenga estipulaciones que, aun siendo válidas, no sean susceptibles de inscripción; como sucede a veces, por ejemplo, con la prohibición de disponer de un inmueble adjudicado a uno de los cónyuges, pacto que en ocasiones se estipula hasta que se pague al cónyuge no adjudicatario su parte en la liquidación de gananciales, estipulación que claramente no sería inscribible al no poder acceder al Registro, conforme a los artículos 26 y 27 de la Ley Hipotecaria, prohibiciones de enajenar en negocios onerosos.

3. Según el artículo 2 de la Ley Hipotecaria: «en los Registros expresados en el artículo anterior se inscribirán: Primero. Los títulos traslativos o declarativos del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos. Segundo. Los títulos en que se constituyan, reconozcan, transmitan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, enfiteusis, hipoteca, censos, servidumbres y otros cualesquiera reales. Tercero. Los actos y contratos en cuya virtud se adjudiquen a alguno bienes inmuebles o derechos reales, aunque sea con la obligación de transmitirlos a otro o de invertir su importe en objeto determinado. Cuarto. Las resoluciones judiciales en que se declaren la ausencia o el fallecimiento o afecten a la libre disposición de bienes de una persona, y las resoluciones a las que se refiere el párrafo segundo del artículo 755 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Las inscripciones de resoluciones judiciales sobre medidas de apoyo realizadas en virtud de este apartado se practicarán exclusivamente en el Libro sobre administración y disposición de bienes inmuebles (...)».

De la interpretación de este precepto y tal y como ha puesto de relieve este Centro Directivo en no pocas ocasiones, resulta que sólo es posible proceder a la inscripción de los actos o contratos que impliquen una verdadera transmisión, constitución, modificación o extinción de un derecho real, quedando vedado el acceso al Registro de los meros pactos obligacionales o personales, carentes de trascendencia real –con limitadas excepciones, aunque ajenas al caso ahora planteado–.

Concretamente, y en relación con un convenio personal, ha afirmado que «consecuentemente, de acuerdo con los términos del convenio, en el que se asume únicamente el compromiso de transmitir la propiedad, no es inscribible en el Registro de la Propiedad, por cuanto no se ha operado la mutación jurídico real inmobiliaria, siendo así que en el Registro de la Propiedad, de acuerdo con el artículo 2 de la Ley Hipotecaria, se inscriben los títulos por los que se transmite la propiedad, pero no los meros compromisos de transmisión, como el presente» (cfr. Resolución de 22 de febrero de 2007).

Cuestión distinta es que, tratándose de una obligación de hacer y a futuro, como inequívocamente resulta del tiempo verbal empleado, pueda eventualmente ser necesario acudir a los remedios previstos para que la misma se cumpla (cfr. artículo 1098 del Código Civil).

4. Por último, no es ocioso recordar los siguientes apartados de la reciente Resolución de este Centro Directivo de 17 de noviembre de 2025: «(...) Cuando la sentencia impone una obligación de hacer, no es aquella el título directamente inscribible en el Registro, sino que lo serán los actos que en su ejecución se lleven a cabo. En tal caso la sentencia no es presupuesto directo de su inscripción, sino de la legitimación del juez para proceder, en ejercicio de su potestad jurisdiccional a su ejecución específica, supliendo la inactividad o resistencia del condenado. 4. En el caso del presente recurso, de la sentencia aportada resulta con claridad que el objeto del fallo es “condenar a la entidad demandada a (...)” En consecuencia, para que dicha titularidad sea inscrita en el Registro, será preciso que la entidad demandada otorgue la titulación necesaria para ello, documentando públicamente la adquisición de la finca, o en su defecto, lo haga la autoridad judicial en ejecución de sentencia, supliendo la correspondiente declaración de voluntad, conforme al artículo 708 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (...)».

Y si esta doctrina se predica de una sentencia condenatoria, con mayor razón, y a la vista de lo pactado en el convenio, procederá aplicarla al supuesto que ha motivado este recurso.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto 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, 25 de junio de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.