

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

21742 *Resolución de 29 de junio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Oviedo n.º 3, por la que se suspende la inscripción de una sentencia de divorcio aprobatoria de convenio regulador en el que se liquida la sociedad de gananciales.*

En el recurso interpuesto por doña G. I. F. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Oviedo número 3, doña Ana Ámez Aparicio, por la que se suspende la inscripción de una sentencia de divorcio aprobatoria de convenio regulador en el que se liquida la sociedad de gananciales.

Hechos

I

Mediante sentencia dictada el día 23 de mayo de 2025 por el Juzgado de Primera Instancia número 7 de Oviedo en el procedimiento divorcio de mutuo acuerdo número 395/2025, se acordaba el divorcio de los cónyuges doña G. I. F. y don F. E. F. A. y se aprobaba el convenio regulador formalizado por el que se liquidaba la sociedad de gananciales, adjudicando una finca correspondiente a la demarcación del Registro de la Propiedad de Oviedo número 3 a la ex esposa.

II

Presentado testimonio de dicha sentencia en el Registro de la Propiedad de Oviedo número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario:

Prevía calificación de la Sentencia dictada el 23/05/2025 por el Juzgado de Primera Instancia N.º 7 de Oviedo para el procedimiento de D.M.A. 0000395/2025 a instancia de doña G. I. F. y don F. E. F. A., que ha sido presentada a las 14:00:00 horas del día 22/01/2026, causando el asiento de presentación 161 del Diario 2026, por la presente le notifico que con esta fecha he suspendido la inscripción en el mismo solicitada, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 18, 19, 19 bis y 322 de la Ley Hipotecaria.

Y ello en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos:

I. En dicha Sentencia se declara la disolución por causa de divorcio del matrimonio formado por doña G. I. F. y don F. E. F. A. y se aprueba el convenio regulador suscrito por ambos el día 11 de abril de 2025 en el que proceden a la liquidación de la sociedad de gananciales existente entre ellos, adjudicando la finca 1.219 de la Sección 4.ª, única radicante en la demarcación de este Registro, a doña G. I. F., en pago de gananciales. Asimismo se adjudicó a Doña G. y a Don F. el 66% y el 34% del préstamo hipotecario que grava esta finca.

II. Consultados los libros del Registro resulta que dicha finca fue adquirida por don F. E. F. A., en estado de soltero, con carácter privativo, en virtud de la escritura

autorizada por el notario don Ángel María Martínez Ceyanes para el protocolo del notario de Oviedo don Francisco Javier Ramos Calles el día diecinueve de Julio de dos mil diecinueve, número 2.197/2019 de protocolo, que motivó la inscripción 15.^a, practicada en fecha doce de Agosto del mismo año.

En la inscripción 16.^a de la citada finca consta que dicho señor en estado de soltero constituyó hipoteca en garantía de un préstamo hipotecario al mismo concedido una escritura otorgada en Oviedo el día diecinueve de julio de dos mil diecinueve, ante el notario don Ángel María Martínez Ceyanes, como sustituto de su compañero de residencia don Francisco Javier Ramos Calles, bajo el número 2.199 de su Protocolo

III. En la certificación de matrimonio aportada expedida por el Registro Civil de Oviedo el día 18/10/2024 consta que los citados cónyuges contrajeron matrimonio en Oviedo el día veinte de Abril de dos mil dieciocho y que fue inscrito en la misma fecha en el citado Registro.

IV. No consta acreditada la inscripción de la sentencia de divorcio.

Fundamentos de Derecho:

I. La finca que se adjudica figura inscrita a favor de don F. E. por compra, en estado de soltero, con carácter privativo tal y como resulta de la escritura de compraventa por dicho señor otorgada el día diecinueve de Julio de dos mil diecinueve si bien según la documentación aportada dicho señor contrajo matrimonio con Doña G. el día veinte de Abril de dos mil dieciocho.

Dado que la finca consta inscrita con carácter privativo a favor de don F. quien manifestó que su estado civil era el de soltero si bien de la documentación presentada resulta lo contrario, para hacer constar el carácter ganancial de la finca y poder inscribir el convenio regulador presentado es preciso rectificar previamente la inscripción en el Registro de la Propiedad tanto de la compraventa como de la hipoteca. Dicha rectificación requiere el otorgamiento de la correspondiente escritura pública otorgada por los cónyuges y la entidad acreedora o en su defecto que se dicte la oportuna resolución judicial.

Y es que la rectificación del estado civil del causante afecta al régimen jurídico del bien adquirido, régimen publicado por el Registro de la Propiedad y amparado por el principio de legitimación del artículo 38 de la Ley Hipotecaria, conforme al cual “a todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo”. Se presume en consecuencia en este supuesto que el bien inscrito pertenece a su titular con carácter privativo.

La Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública ha declarado de forma reiterada y constante que es principio básico del sistema registral español que la modificación de los asientos del Registro presupone el consentimiento de su titular o la oportuna resolución judicial supletoria (cfr. artículos 1 y 40 de la Ley Hipotecaria). Como ya se reflejó en la Resolución de 17 de enero de 2020 reiterada por muchas otras, toda la doctrina elaborada a través de los preceptos de la Ley y del Reglamento Hipotecarios y de las Resoluciones de este Centro Directivo relativas a la rectificación del Registro parte del principio esencial según el cual los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria). Por ello, como ha reiterado este Centro Directivo (cfr., por todas, las Resoluciones de 2 de febrero de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011 y 5 y 20 de febrero y 27 de marzo de 2015), la rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho – lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad–, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho.

II. De conformidad con lo establecido con el artículo 2 de la Ley del Registro Civil, “el registro constituye la prueba de los hechos inscritos” para poder practicar la inscripción es necesario acreditar la inscripción del divorcio en el registro civil, mediante el oportuno certificado de matrimonio.

Contra la precedente nota de calificación (...).

La Registradora de la Propiedad, Fdo: Ana Ámez Aparicio Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Ana Ámez Aparicio registrador/a titular de Oviedo n.º 3 a día once de febrero del dos mil veintiséis.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña G. I. F. interpuso recurso el día 27 de marzo de 2026 mediante escrito con base en las siguientes alegaciones:

«Primero. Doña G. I. F. y don F. E. J. A. contrajeron matrimonio civil en Oviedo el 24 de abril de 2018 en régimen de gananciales.

Dicho matrimonio fue resuelto por divorcio por Sentencia de 23 de mayo de 2025 dictado por el Juzgado de Primera instancia n.º 7 de Oviedo tal y como consta inscrito en el Registro Civil con fecha 14 de julio de 2025 (...)

Segundo. La citada Sentencia en la que se acuerda la disolución por divorcio de mutuo acuerdo, aprueba también el convenio regulador de las relaciones futuras de las parte y la liquidación de los bienes gananciales, que recoge entre otras cosas:

- Expositivo cuarto: “El ultimo domicilio familiar lo constituye la vivienda sita en (...) de Oviedo”.
- Estipulación sexta: “El uso y disfrute del domicilio se adjudica a D [sic] G. I. F., a quien será atribuido en la liquidación de la sociedad de gananciales”.
- Para, posteriormente, adjudicarle a quien suscribe la vivienda familiar que no es otra que la finca 1219 de la cual se nos niega su inscripción.

Tercero. Señala la Sra. Registradora que no es posible inscribir a nombre de D. [sic] G. la vivienda que le fue adjudicada en convenio de mutuo acuerdo pues D. F. E. F. A., y una vez consultados los libros del Registro la adquirió “en estado de soltero con carácter privativo” en virtud de la escritura autorizada por el notario don Ángel María Martínez Ceyanes, 19 de julio 2019 protocolo 2187/2019 y que ese mismo día “dicho señor en estado de soltero constituyó hipoteca en garantía de préstamo hipotecario, ante el mismo Notario con n.º de protocolo 2199/2019.

Cuarto. Del certificado de matrimonio aportado junto con nuestra solicitud (y que volvemos a acompañar) se desprende que D. F. E. no compró ni se hipoteca en estado de soltero pues llevaba casado, en la fecha de sendas firmas más de un año, evidenciándose que se trata de un mero error no voluntario, muy probablemente cometido por la entidad bancaria que gestionó la compra y la hipoteca.

Quinto. Señala el artículo 1347 del Código Civil que serán bienes gananciales “los adquiridos a título oneroso a costa del caudal común, bien se haga la adquisición para la comunidad, bien para uno de los esposos”, por lo que resulta evidente que el bien del que se solicita la inscripción tiene carácter ganancial, pero a mayores, estamos hablando del domicilio conyugal lo que sin duda determina su carácter ganancial.

No debiendo obviar el artículo 1361 del CC que presume la ganancialidad de todo bien existente en el matrimonio.

Es más, el artículo 1.355 del CC señalan [sic] que los cónyuges de común acuerdo podrán atribuir la condición de gananciales a los bienes que adquieran a título oneroso durante el matrimonio, cualquiera que se la procedencia del precio o contraprestación y la forma y plazos en el que se satisfaga, lo que indudablemente se hace en el convenio regulador acordado de mutuo acuerdo.

Y el artículo 1357 del CC señala que los bienes comprados a plazo por uno de los cónyuges antes de comenzar la sociedad tendrá siempre carácter privativo, aun cuando la totalidad o parte del precio aplazado se satisfaga con dinero ganancial. Se exceptúan la vivienda y ajuar familiares respecto de los cuales se aplicará el artículo 1354.

Tal y como restablece la Resolución de 8 de mayo de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, recuerda su doctrina según la cual tratándose de la vivienda familiar existe una causa tipificadora o caracterizadora propia del convenio regulador, determinante del carácter familiar del negocio realizado, con lo que existe título inscribible suficiente por referirse a un negocio que tiene su causa típica en el carácter familiar propio de los convenios de separación, nulidad o divorcio, por referirse a la vivienda familiar y a la adjudicación de la misma, que entra dentro del interés familiar de los cónyuges y de sus hijos. (Art. 90.c CC) que considera la atribución del uso de la vivienda familiar como uno de los contenidos necesarios del convenio (...)

Fundamentos de Derecho:

1. La cuestión que se plantea en el presente recurso consiste en decidir si la adjudicación de la vivienda conyugal a la ex esposa es directamente inscribible pese a la existencia de un error material que queda desmentido con la certificación de matrimonio (y que podría subsanarse con una manifestación de voluntad de los ex esposos)."

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 30 de abril de 2026 ratificando su nota de calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 8, 9, 18, 20, 38, 40, 79, 80, 82, 85, 212, 213 y 326 de la Ley Hipotecaria; 9 del Código Civil; 51, 92, 93 y 94 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 y 16 de enero de 2003, 2 de febrero de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011, 30 de mayo de 2013, 20 de febrero, 27 de marzo y 7 de julio de 2015 y 21 de mayo de 2018.

1. En el presente expediente se solicita la inscripción de una sentencia de divorcio por la que se aprueba el convenio regulador y se disuelve la sociedad de gananciales adjudicando la finca objeto de este expediente a la esposa. La finca consta inscrita a favor del marido como adquirida en estado de soltero y, no con carácter ganancial como se recoge en el convenio regulador presentado, expresándose en el mismo que la vivienda es, además, el domicilio conyugal.

De la documentación aportada resulta que al momento de otorgar la escritura de compraventa que causó la citada inscripción el adquirente estaba, en realidad, casado.

La nota de calificación señala dos defectos siendo recurrido el primero por lo que el objeto de este expediente debe limitarse al mismo.

2. En primer lugar, debe recordarse, aunque sea de manera somera, cuál es la línea doctrinal seguida por este centro directivo a la hora de analizar el valor formal y material del convenio regulador como título inscribible en el Registro de la Propiedad. A modo de resumen de dicha doctrina, la Resolución de 11 de octubre de 2017 puso de relieve que «el convenio regulador como negocio jurídico –tanto en su vertiente material como formal– propio y específico, goza de una aptitud privilegiada a los efectos de permitir su acceso a los libros del Registro. Si bien no deja de ser un acuerdo privado, la preceptiva aprobación judicial del mismo y el reconocimiento que se le confiere en los artículos 90 y siguientes del Código Civil, establecen un marco válido para producir asientos registrales definitivos, siempre que las cláusulas del mismo no excedan de su contenido típico y normal, como pudiera predicarse de la liquidación del régimen

económico matrimonial». Por ello, la liquidación del régimen económico-matrimonial y en general del haber común del matrimonio es materia típica y propia del convenio, al igual que aquellos actos relativos a la vivienda familiar.

Y es que el convenio regulador, otorgado directamente por los interesados sin intervención en su redacción de un funcionario competente, al no constituir un documento público propiamente, no puede exceder de ese contenido tasado, por lo que en caso de extralimitarse (y sin influir en la validez y eficacia del acto de que se trate, naturalmente, siempre y cuando concurren los requisitos previstos en el artículo 1261 del Código Civil) deberían los interesados acudir a la escritura pública notarial. Tal y como se ha indicado en pronunciamientos previos, dicha liquidación ha de referirse al haber conyugal generado durante el vínculo matrimonial –o a otros pactos relativos a la vivienda habitual–, siendo indiferente si se trata de una comunidad romana o en mano común, es decir, con independencia del tipo y características del régimen económico matrimonial bajo cuya vigencia se generó la masa patrimonial objeto de liquidación”.

3. Sentado lo anterior, la discusión radica en si dicho convenio regulador es directamente inscribible habida cuenta de que consta inscrita la finca a favor del esposo por haberla adquirido en estado de soltero, cuando de la documentación aportada, y tal y como reconoce la registradora, consta acreditado que estaba casado en el momento del otorgamiento de la escritura de compraventa previamente inscrita, o si por el contrario es preciso el otorgamiento de una escritura pública titulando la pretendida rectificación con el consentimiento de los cónyuges y del acreedor hipotecario o, en su defecto, resolución judicial.

4. En relación con la rectificación del carácter privativo con el que la finca aparece inscrita en el Registro, sobre este tema se pronunció esta Dirección General, entre otras, en Resolución de 7 de julio de 2015: «Constituye una regla básica en nuestro Derecho Hipotecario la de que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria). Por ello, como ha reiterado este Centro Directivo (cfr., por todas, las Resoluciones de 2 de febrero de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011 y 5 y 20 de febrero y 27 de marzo de 2015), la rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho –lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad–, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho. Este principio se plasma en el artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria referido a las inexactitudes del Registro que procedan de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y en general de cualquier otra causa no especificadas en la Ley: en todas estas, la rectificación precisará del consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial».

Por tanto, es preciso, en general, el consentimiento de titular registral para la rectificación de errores en el título, no obstante, en la misma Resolución antes citada, entre otras, esta Dirección General «ha declarado en diversas ocasiones (cfr., entre otras, las Resoluciones de 5 de mayo de 1978, 6 de noviembre de 1980, 10 de septiembre de 2004, 13 de septiembre de 2005, 19 de junio de 2010, 7 de marzo, 24 de junio, 23 de agosto y 15 de octubre de 2011, 29 de febrero de 2012 y 14 de mayo de 2013) que cuando la rectificación se refiere a hechos susceptibles de ser probados de un modo absoluto con documentos fehacientes y auténticos, independientes por su naturaleza de la voluntad de los interesados, no es necesaria la aplicación del artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria, pues bastará para llevar a cabo la subsanación tabular la mera petición de la parte interesada acompañada de los documentos que aclaren y acrediten el error padecido. No obstante, en el presente caso no es suficiente para practicar la rectificación pretendida que se acredite fehacientemente el estado de casados en régimen de separación de bienes de los compradores al tiempo de la adquisición mediante el certificado del Registro Civil, pues debiendo hacerse constar la porción que cada uno de los dos compradores adquiere pro indiviso, es ineludible el

consentimiento de ambos, sin que baste el prestado por uno solo de ellos con determinación unilateral de dicha cuota (cfr. artículos 1269 del Código Civil y 54 del Reglamento Hipotecario). En consecuencia, para la práctica de la rectificación objeto de este expediente, es necesaria la prestación de consentimiento por parte de ambos y habiéndolo hecho tan solo uno de ellos, es necesaria la resolución judicial firme entablada en juicio declarativo contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho».

En cuanto a la posibilidad de ser el convenio regulador suficiente para rectificar errores, la Resolución de 21 de mayo de 2018 de este Centro Directivo resolvió una cuestión similar al señalar: «A la vista de los datos obrantes en el expediente, y en concreto del texto del título presentado (convenio regulador), el presente caso quedaría subsumido dentro de la letra d) del referido artículo, descartando un eventual error de concepto, puesto que ni éste ha sido alegado por la recurrente (ni en el convenio ni en el escrito de recurso), ni se presenta tampoco con ocasión de la calificación el título que provocó la inscripción a efectos de comprobar si concurre o no tal error –cfr. artículos 40.c) y 216 y siguientes de la Ley Hipotecaria–. Si existió un error en el título de compraventa, al expresarse que estaban sujetos al régimen de separación de bienes si en realidad su régimen era de gananciales, ese error sería rectificable mediante el consentimiento de todos los que intervinieron en el negocio, conforme al artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria, pero para ello será necesario, al menos, que se declare el error que en su día se padeció, y, como consecuencia de ello, el asiento por practicar será la correspondiente inscripción de rectificación, que producirá los efectos que le son propios. De ese modo, se ajustaría la adjudicación a la liquidación de gananciales formalizada».

La citada Resolución añade «no habría inconveniente alguno para que, una vez especificada la pretensión de que se trate y cumpliendo los requisitos expresados en los fundamentos de derecho anteriores, se reconociera al convenio regulador la virtualidad de servir de título apto para llevar a cabo la rectificación del Registro respecto del carácter privativo de la finca adjudicada, de suerte que la adjudicación formalizada se ajustara al contenido propio del convenio en cuanto a la liquidación de la sociedad de gananciales. Si el convenio regulador es título para inscribir adjudicaciones realizadas por liquidación de gananciales, debe también reconocerse su aptitud como medio para practicar las rectificaciones de inexactitudes registrales que procedan al tratarse, por una parte, de una medida que afecta al carácter privativo con que figura inscrita la finca, y, por otra parte, de un documento fehaciente en el que consta de modo indubitado el consentimiento que exige el artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria, siempre y cuando, naturalmente, se cumplan los requisitos necesarios para llevar a efecto tal rectificación según lo antes expuesto».

En el presente caso, debe analizarse si concurren los requisitos expuestos para la rectificación mencionados en la doctrina anterior y la respuesta debe ser positiva en tanto, a diferencia de los casos resueltos en las resoluciones antes mencionadas, la existencia del error no es alegada en el escrito de recurso, sino que resulta de los datos del Registro y de la documentación presentada, extremo éste confirmado por la propia registradora en su nota de calificación. Se acredita, por tanto, objetivamente la situación de casado en el momento del otorgamiento de la escritura de compraventa por medio de certificado del Registro Civil y, constando presentado el convenio regulador que según lo expuesto debe ser título suficiente para la rectificación, en el que han sido parte ambos cónyuges, reconociendo que el régimen económico-matrimonial es el de sociedad de gananciales, se inventaría la finca como ganancial y se expresa como título de adquisición la escritura de compra que fue objeto de inscripción. A esto se añade el hecho de constituir la finca vivienda habitual de la familia por lo que, incluso en el caso de ser privativo, podría ser objeto de adjudicación en el propio convenio regulador tal y como se ha expuesto.

De todo ello resulta que la calificación de la registradora, en cuanto a la exigencia de otorgamiento de escritura pública de rectificación por ambos cónyuges, no puede ser

mantenida, en tanto de la documentación presentada resultan todos los requisitos precisos para rectificar el error advertido.

5. Por otro lado, en cuanto a la necesidad de intervención del acreedor hipotecario señalada en la nota de calificación, el artículo 40 de la Ley Hipotecaria en su último inciso señala que «en ningún caso la rectificación del Registro perjudicará los derechos adquiridos por tercero a título oneroso de buena fe durante la vigencia del asiento que se declare inexacto». A este respecto esta Dirección General, en Resolución de 16 de enero de 2003, expresó que «no es necesario el consentimiento de dicho acreedor, pues la rectificación de la inscripción que se producirá con la inscripción de la Sentencia no tendrá ningún efecto para el mismo, el cual sigue conservando la misma posición jurídica que tenía anteriormente». En consecuencia, igual suerte estimatoria debe correr el anterior motivo de recurso.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación de la registradora.

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, 29 de junio de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez