

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

21916 *Resolución de 12 de junio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación negativa de la registradora de la propiedad de Valencia n.º 18 del testimonio de una sentencia de modificación de convenio regulador dictada en procedimiento divorcio de mutuo acuerdo.*

En el recurso interpuesto por don P. P. S. y doña M. A. N. contra la nota de calificación negativa de la registradora de la Propiedad de Valencia número 18, doña María del Carmen Soto de Prado Otero, del testimonio de una sentencia de modificación de convenio regulador dictada en procedimiento divorcio de mutuo acuerdo.

Hechos

I

Se presentó en el Registro de la Propiedad de Valencia número 18 testimonio de sentencia, de fecha 17 de noviembre de 2025, de modificación de convenio regulador, modificación de medidas supuesto [sic] mutuo acuerdo número 971/2025, expedido por doña M. C. C., letrada de la Administración de Justicia de la Sección de Familia, Infancia y Capacidad del Tribunal de Instancia de Valencia, Plaza número 2, junto a testimonio de la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 9 de Valencia, procedimiento divorcio de mutuo acuerdo número 23/2023-X.

II

Presentada el día 27 de febrero de 2026 dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Valencia número 18, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«El Registrador que suscribe, previo examen y calificación del documento que se dirá, ha resuelto no practicar la inscripción solicitada, conforme a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos:

Documento presentado: Testimonio de Sentencia de modificación de convenio regulador n.º 467/2025 de fecha 17 de noviembre de 2025 expedido el 9 de enero de 2026. Procedimiento: Familia. Modificación de medidas supuesto mutuo acuerdo 971/2025.

Funcionario autorizante: Doña M. C. C., Letrado de la Admón. Justicia Sección de Familia, Infancia y Capacidad del Tribunal de Instancia de Valencia. Plaza n.º 2.

Asiento de presentación: N.º 660 Diario 2026.

Finca (datos registrales): N.º 8168/56 y n.º 8168/57.

Fundamentos de Derecho:

Se suspende la inscripción del presente documento por existir los siguientes defectos subsanables:

1.º Las fincas registrales n.º 8168/56 y n.º 8168/57 figuran inscritas a nombre de M. A. N. y P. P. S. con carácter ganancial.

En el documento presentado arriba referenciado, en la estipulación sexta rubricada vivienda de la madre se dice que, en el día de hoy la madre ha recuperado la titularidad de los siguientes inmuebles entre los que figuran las fincas registrales n.º 8168/56 y n.º 8168/57, si bien no consta la liquidación de la sociedad de gananciales (inventario, avalúo, formación de lotes y adjudicación), que acredite el título material que justifica por qué esos bienes gananciales han pasado a ser privativos de M. A. N.. Principio de Tracto Sucesivo, Art. 20 Ley Hipotecaria.

De modo que, para inscribir las fincas registrales n.º 8168/56 y n.º 8168/57 a favor de M. A. N., es necesario la previa liquidación de la sociedad de gananciales en la que se le adjudiquen formalmente dichas fincas.

2.º Falta la inscripción en el Registro Civil correspondiente de la sentencia de divorcio que sirve de causa para la liquidación de la sociedad de gananciales tal y como resulta del artículo 1392 del Código Civil. Artículos 85 y ss y 1392 y ss del Código Civil, art. 18 y 20 LH y 51 RH y artículo 266.6 RRC., art. 266.6 Reglamento Registro Civil y art. 1333 Código Civil.

El artículo 266.6 Reglamento Registro Civil exige que "En las inscripciones que, en cualquier otro Registro, produzcan las capitulaciones y demás hechos que afecten al régimen económico se expresará el Registro Civil, tomo y folio en que consta inscrito o indicado el hecho. Se acreditarán los datos exigidos por certificación, por el Libro de Familia o por la nota a que se refiere el párrafo anterior, y de no acreditarse se suspenderá la inscripción por defecto subsanable."

Contra la presente calificación (...)

Valencia a fecha de la firma Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María del Carmen Sota de Prado Otero registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Valencia 18 a día cuatro de marzo del dos mil veintiséis.»

El día 13 de marzo de 2026, se aportó documentación complementaria para subsanar los defectos advertidos en la nota de calificación, y se procedió a reiterar la nota de calificación, en estos términos:

«El Registrador que suscribe, previo examen y calificación del documento que se dirá, ha resuelto no practicar la inscripción solicitada, conforme a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos:

Documento presentado: Testimonio de Sentencia de modificación de convenio regulador n.º 467/2025 de fecha 17 de noviembre de 2025 expedido el 9 de enero de 2026. Procedimiento: Familia. Modificación de medidas supuesto mutuo acuerdo 971/2025.

Funcionario autorizante: Doña M. C. C., Letrado de la Admón. Justicia Sección de Familia, Infancia y Capacidad del Tribunal de Instancia de Valencia. Plaza n.º 2.

Asiento de presentación: N.º 660 Diario 2026.

Finca (datos registrales): N.º 8168/56 y n.º 8168/57.

Fundamentos de Derecho:

El documento arriba referenciado fue presentado en esta oficina para proceder a su inscripción y fue objeto de calificación registral desfavorable con fecha 4 de marzo de 2026.

Aportado nuevamente el citado documento el 13 de marzo de 2026, se subsanan sólo en parte los defectos advertidos en la precedente nota de calificación desfavorable, en concreto el defecto advertido en el punto n.º 2 si bien no se subsana el defecto advertido en el punto n.º 1 pues se aporta le testimonio de la sentencia 52/2023 dictada por el Juzgado de 1.ª Instancia n.º 9 de Valencia, procedimiento divorcio de mutuo acuerdo 23/2023-X, en la que se decreta el divorcio de los cónyuges M. A. N. y P. P. S. y

se aprueba el convenio regulador de fecha 23/12/2022 en el que se procede a realizar la liquidación de la sociedad de gananciales, si bien en el inventario de bienes que se relaciona no se incluyen las fincas registrales n.º 8168/56 y n.º 8168/57 sino únicamente un derecho de crédito contra Don B. S. A. por la venta de las citadas fincas registrales adjudicándose el 50% del citado derecho de crédito.

Por tanto, continua vigente el asiento de presentación y en aplicación del artículo 323 de la Ley Hipotecaria, en la redacción dada por la Ley 62/2003, de 30 de diciembre, se deduce que:

- a) No existe por la presente nota nueva de calificación.
- b) Se mantiene el mismo cómputo para el plazo de interposición del recurso, es decir, desde la notificación de la calificación primitiva.
- c) No cabe, pues, nueva prórroga ni notificación, continuando vigente la calificación primitiva con la prórroga y notificación derivadas de ella.

Valencia a fecha de la firma Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María del Carmen Sota de Prado Otero registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Valencia 18 a día veintitrés de marzo del dos mil veintiséis.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don P. P. S. y doña M. A. N. interpusieron recurso el día 15 de abril de 2026 mediante escrito del siguiente tenor:

«Expone:

Que en fecha 4 de marzo de 2026 me ha sido notificada la calificación negativa del Registro de la Propiedad de Valencia núm. 18 (Asiento 660, Diario 2026) relativo a las fincas registrales núm. 8.168/56 y 8.168/57, suspendiendo la inscripción interesada respecto de la sentencia de divorcio, y de la sentencia de modificación de medidas de D. P. P. S. y D.ª M. A. N.

Mostrando total desacuerdo con la calificación emitida por el Registrador y dentro del plazo legal de un mes, se interpone recurso gubernativo con base en los siguientes

Hechos:

I. Por Sentencia de Divorcio núm. 52/23, de fecha 2 de febrero de 2023, procede a aprobarse la propuesta del convenio regulador de divorcio de las partes, la cual relaciona los bienes y derechos de los cónyuges y procede, a los efectos de liquidar el régimen económico matrimonial de gananciales, a efectuar -entre otras- la división de los activos mediante los oportunos pactos de adjudicación entre las partes.

De este modo, se constata que los cónyuges ostentaban un derecho de crédito por la venta de los siguientes inmuebles:

Disolución de comunidad y extinción de condominio de los siguientes inmuebles:
Los cónyuges ostentan los siguientes bienes y derechos:

- A) Cuenta.
- B) Un derecho de crédito contra don B. S. A. (...) por la venta de los siguientes inmuebles en la ciudad de Valencia, adquiridos durante la vigencia de su régimen matrimonial de gananciales:

1. Vivienda situada en calle (...) Inscrita en el Registro de la Propiedad de Valencia 14, al tomo 2743, libro 566, folio 121, finca 39.645.
2. Local Sótano destinado a aparcamiento de vehículos (...) Inscrita en el Registro de la Propiedad de Valencia 14, al tomo 2741, libro 564, folio 121, finca 39.487 (...)
3. Plaza de garaje (...) Inscrita en el Registro de la Propiedad de Valencia 14, al tomo 2346, libro 564, folio 169, folio 49, finca registral 8.168-56.

4. Trastero (...) Inscrita en el Registro de la Propiedad de Valencia al tomo 2346, libro.

En lo que respecta al alcance de la presente, atenderemos únicamente a los inmuebles núm. 3 y 4 (fincas registrales núm. 8.168/56 y 8.168/57, respectivamente).

Así las cosas, se puede constatar que al tiempo de la disolución de la comunidad ganancial no existían las fincas integradas en el patrimonio de los cónyuges, sino únicamente el derecho de crédito frente a tercero por la venta de dichos inmuebles. Por consiguiente, es este derecho el que es objeto de adjudicación entre las partes para la referida liquidación:

División y pactos de adjudicación:

Las partes acuerdan liquidar su régimen económico matrimonial tanto el de separación de bienes como el de la Sociedad de gananciales, del siguiente modo:

Doña M. A. N. se adjudica el 50% del crédito presente de cobro a D. B. S. A. (...).

Don P. P. S. se adjudica y cede el 50% del crédito pendiente de cobro a D. B. S. A. (...).

Se puede apreciar que el derecho de crédito se adjudica al 50% a ambas partes. No obstante, en extinción del condominio de otra de las propiedades en el haber ganancial, D. P. P. adquiere de D.^a M. A. el 50% que ostenta del inmueble sito en Madrid por importe de 124.977€, cediéndole como pago de dicha cantidad el crédito que titulariza frente al tercero adquiriente por el mismo importe.

Es claro que, en este momento nos encontramos con que D.^a M. A. ostenta el 100% del derecho de crédito derivado de la venta de los inmuebles enumerados.

A mayor abundamiento, se detalla explícitamente la existencia de una cláusula resolutoria en caso de que la referida operación de compraventa se viese resuelta por incumplimiento del comprador:

Impago del crédito por D. B. S. A.

Existe una cláusula resolutoria en caso de que D. B. S. A. no cumpla los pagos parciales pactados por la compra de los inmuebles referidos anteriormente. Si fuera el caso que se resolviera el contrato de compraventa por incumplimiento del comprador, los comparecientes, una vez detraído el pago de las cuotas hipotecarias comprendidas entre el día de hoy y el momento de resolución del contrato, que compartirán al 50%, se quedarán al 50% las cantidades entregadas a cuenta y los inmuebles se adjudicarán en su totalidad a doña M. A. N., cesando en ese momento la consideración de vivienda nido (...).

II. Con posterioridad, y conforme a la Sentencia núm. 467/2025, de Modificación de Medidas, se recoge expresamente "la recuperación de la madre la titularidad de los siguientes inmuebles", entre los que se encuentran, precisamente, las fincas registrales núm. 8.168/56 y 8.168/57 a las que se hace referencia, especificándose, además, la contraprestación económica asumida para dicha recuperación en virtud de lo expuesto en la resolución precedente.

Sexta. Vivienda de la madre.

La madre ha recuperado en el día de hoy, 21 de octubre de 2025, la titularidad de los siguientes inmuebles:

3. Plaza de garaje (...) Inscrita en el Registro de la Propiedad de Valencia 14, al tomo 2346, libro 564, folio 169, folio 49, finca registral 8.168-56.

4. Trastero (...) Inscrita en el Registro de la Propiedad de Valencia 14, al tomo 2346, libro 564, folio 169, folio 50, finca registral 8.168-57.

Es decir, el propio título judicial posterior incorpora una recuperación de titularidad dominical por parte de la madre, conectada causalmente (i) con la frustración o resolución de la operación con el tercero adquirente y (ii) con la atribución patrimonial previa derivada de los pactos de adjudicación entre las partes, de la que se desprende que D.^a M. A. titulariza el 100% de ese derecho de crédito derivado de la venta de dichos inmuebles (...).

III. Comoquiera que esta parte trató de inscribir a nombre de D.^a M. A. las fincas 8.168/56 y 8.168/57 en virtud de los pactos de adjudicación precedentes, se encontró con la calificación negativa del Registro de la Propiedad núm. 18 de Valencia, que resolvió no practicar la inscripción solicitada con motivo de la causa que se extracta a continuación:

Fundamentos de Derecho:

Se suspende la inscripción del presente documento por existir los siguientes defectos subsanables:

1.º Las fincas registrales n.º 8168/56 y n.º 8168/57 figuran inscritas a nombre de M. A. N. y P. P. S. con carácter ganancial.

En el documento presentado arriba referenciado, en la estipulación sexta rubricada vivienda de la madre se dice que, en el día de hoy la madre ha recuperado la titularidad de los siguientes inmuebles entre los que figuran las fincas registrales n.º 8168/56 y n.º 8168/57, si bien no consta la liquidación de la sociedad de gananciales (inventario, avalúo, formación de lotes y adjudicación), que acredite el título material que justifica por qué esos bienes gananciales han pasado a ser privativos de M. A. N.. Principio de Tracto Sucesivo, Art. 20 Ley Hipotecaria.

De modo que, para inscribir las fincas registrales n.º 8168/56 y n.º 8168/57 a favor de M. A. N., es necesario la previa liquidación de la sociedad de gananciales en la que se le adjudiquen formalmente dichas fincas.

Asimismo, se acompañó a la solicitud la inscripción del Divorcio en el Registro Civil siendo que, ello no obstante, se indicó su falta como defecto a subsanar:

2.º Falta la inscripción en el Registro Civil correspondiente de la sentencia de divorcio que sirve de causa para la liquidación de la sociedad de gananciales tal y como resulta del artículo 1392 del Código Civil. Artículos 85 y ss y 1392 y ss del Código Civil, art. 18 y 20 LH y 51 RH y artículo 266.6 RRC., art. 266.6 Reglamento Registro Civil y art. 1333 Código Civil (...)

IV. Si bien es cierto que la documentación original aportada comprendía únicamente la Sentencia de Modificación de Medidas, en subsanación del defecto advertido en el ordinal primero de la resolución del Registrador de la Propiedad -pues, como se ha indicado, el número 2 sí se encontraba entre los documentos que acompañaron a la solicitud- esta parte aportó la referida Sentencia de Divorcio, la cual resulta "el título material que justifica por qué esos bienes gananciales han pasado a ser privativos de M. A. N..".

Pese a su aportación para subsanar los defectos advertidos, el Registrador de la Propiedad resolvió nuevamente no practicar la inscripción interesada, ahora por el motivo que se extracta a continuación:

Fundamentos de Derecho:

El documento arriba referenciado fue presentado en esta oficina para proceder a su inscripción y fue objeto de calificación registral desfavorable con fecha 4 de marzo de 2026.

Aportado nuevamente el citado documento el 13 de marzo de 2026, se subsanan sólo en parte los defectos advertidos en la precedente nota de calificación desfavorable, en concreto el defecto advertido en el punto n.º 2 si bien no se subsana el defecto

advertido en el punto n.º 1 pues se aporta le testimonio de la sentencia 52/2023 dictada por el Juzgado de 1.ª Instancia n.º 9 de Valencia, procedimiento divorcio de mutuo acuerdo 23/2023-X, en la que se decreta el divorcio de los cónyuges M. A. N. y P. P. S. y se aprueba el convenio regulador de fecha 23/12/2022 en el que se procede a realizar la liquidación de la sociedad de gananciales, si bien en el inventario de bienes que se relaciona no se incluyen las fincas registrales n.º 8168/56 y n.º 8168/57 sino únicamente un derecho de crédito contra Don B. S. A. por la venta de las citadas fincas registrales adjudicándose el 50% del citado derecho de crédito (...)

V. Conforme a lo expuesto, y a la vista de la nota de calificación negativa de 4 de marzo de 2026, y de la posterior nota de fecha 23 de marzo de 2026, no puede estimarse ajustada a la doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, puesto que del conjunto de documentos y resoluciones aportados se desprende de manera clara y evidente una cadena negocial y causal completa que ha de ser considerada unitariamente y no de forma fragmentaria.

En primer lugar, observamos que la Sentencia de Divorcio liquida la sociedad de gananciales, adjudicando los diferentes bienes y derechos a las partes mediante la homologación judicial del convenio regulador y los pactos de adjudicación que en él se referencian.

En segundo lugar es claro que, al tiempo de la referida liquidación, los inmuebles habían salido ya del haber ganancial común, quedando sustituidos estos por un derecho de crédito que se adjudicó al 50% entre los cónyuges.

Realizada esta precisión, se constata que el derecho de crédito al 50% que corresponde a D. P. P. pasa a D.ª M. A. -ostentando así el 100% del crédito frente a D. B. S.-, todo ello con motivo de la extinción del condominio de la propiedad adquirida en proindiviso ya en régimen de separación de bienes.

Por último, se constata la recuperación de la titularidad de las fincas, habida cuenta de la resolución del negocio jurídico de compraventa con motivo de la cláusula expuesta y que, atendido el porcentaje del 100% que titulariza la madre, han de retornar, necesariamente, a su esfera patrimonial a título privativo siendo ella la voluntad de las partes al tiempo de la homologación judicial del convenio regulador.

Así pues, no resulta jurídicamente exigible, en este momento, una nueva liquidación de la sociedad de gananciales en la que se le adjudiquen formalmente dichas fincas, pues ello supone prescindir del dato esencial de que, al tiempo de la liquidación originaria, el activo repartible no eran las fincas, sino el crédito derivado de su venta, el cual ya se ha señalado que ostentaba la madre de forma exclusiva. Precisamente el hecho de que aquéllas habían quedado subrogadas económicamente en dicho crédito es un extremo que la propia registradora recoge literalmente en su segunda nota de calificación negativa.

Si posteriormente ese derecho de crédito se resuelve dando lugar a la recuperación de los inmuebles por D.ª M. A. N. -como recoge la resolución judicial de modificación de medidas-, el título inscribible para reflejar registralmente esa mutación no ha de ser una nueva liquidación de gananciales, sino la resolución judicial posterior que aprueba y documenta dicha recuperación dominical, como se presentó en primera instancia en el Registro.

Siendo que esa declaración de recuperación no aparece contradicha por ningún otro extremo de la nota, ni se discute por la registradora la autenticidad, firmeza o suficiencia del testimonio judicial presentado; únicamente se objeta que en 2023 se adjudicó un crédito y no las fincas, siendo que de la atenta lectura de la Sentencia de Divorcio se desprende la cadena negocial completa que justifica dicha inscripción de las fincas en favor de D.ª M. A., siendo ese dato el que lejos de impedir la inscripción, explica la causa de la recuperación.

Todo ello encuentra su amparo en los siguientes

Fundamentos de Derecho.

Primero. Competencia, procedimiento, legitimación y alcance de la calificación registral.

El presente escrito se formula al amparo de los artículos 18, 19 bis, 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria, en cuanto regulan la calificación registral, su impugnación y el recurso frente a la nota de calificación negativa.

Conforme a los artículos 1, 2, 3 y 6 de la Ley Hipotecaria, son inscribibles tanto los títulos traslativos o declarativos del dominio y demás derechos reales sobre inmuebles como las resoluciones judiciales que afecten a la titularidad o a la libre disposición de bienes, siempre que consten en ejecutoria o documento auténtico expedido por autoridad judicial. Del mismo modo, el artículo 7 del Reglamento Hipotecario extiende la facultad de inscripción a cualquier acto o negocio de trascendencia real que modifique las facultades del dominio.

Asimismo, con arreglo a los artículos 6 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria, está legitimado para interesar la inscripción no sólo quien adquiera el derecho, sino también quien lo transmita o quien tenga interés en asegurar el derecho que se deba inscribir. Supuesto ante el que nos encontramos.

Así pues, la función calificadoradora del registrador debe ceñirse a la legalidad formal y a los obstáculos que resulten del propio Registro y del título presentado, sin que pueda fragmentarse artificialmente una unidad negocial y causal cuando ésta resulta de forma suficiente del conjunto de resoluciones judiciales aportadas. Si el título presentado está integrado por una pluralidad de resoluciones judiciales conexas -en este caso, la sentencia de divorcio aprobatoria del convenio regulador con liquidación de la sociedad de gananciales y la posterior sentencia de modificación de medidas- la calificación ha de efectuarse sobre la totalidad del iter jurídico documentado, y no sobre una lectura aislada de una sola de las resoluciones.

Segundo. Naturaleza del activo ganancial liquidado.

De los antecedentes del caso resulta que los inmuebles litigiosos tuvieron inicialmente carácter ganancial, pero habían sido ya transmitidos a un tercero en el momento en que se aprobó judicialmente la liquidación de la sociedad de gananciales. En consecuencia, al tiempo de la liquidación no formaban parte del haber ganancial las fincas como objetos de dominio, sino el derecho de crédito nacido de su previa compraventa.

Tal precisión es decisiva, pues la sociedad de gananciales se liquida sobre los bienes, derechos y acciones existentes en el patrimonio común al tiempo de la liquidación. Conforme a los artículos 1344, 1392, 1396, 1401, 1404 y concordantes del Código Civil, disuelta la sociedad de gananciales, su activo debe integrarse con los bienes y derechos subsistentes en el patrimonio común y su adjudicación puede efectuarse mediante los pactos aprobados judicialmente en el convenio regulador. Si las fincas habían sido previamente vendidas, el elemento activo susceptible de adjudicación ya no era la titularidad dominical sobre ellas, sino el crédito contra el comprador derivado del precio aplazado o de la relación obligacional nacida de la venta.

Por ello, no resulta conforme a la lógica patrimonial entender que la sentencia de divorcio debiera adjudicar formalmente unas fincas que ya no pertenecían al caudal ganancial al tiempo de su liquidación. La propia lógica patrimonial del negocio impone entender que la adjudicación recayó correctamente sobre el crédito sustitutivo de tales inmuebles, por efecto de la subrogación real económica producida tras la venta.

Tercero. Cesión del crédito y posterior recuperación de la titularidad dominical. Tracto sucesivo.

La sentencia de divorcio no se limita a reconocer la existencia de dicho crédito derivado de la venta, sino que además documenta expresamente su adjudicación inicial por mitades entre ambos excónyuges y, seguidamente, la cesión por el padre de su 50% a favor de la madre, como prestación en pago del importe correspondiente a la adjudicación de otro inmueble en la operación de extinción del condominio. Dicha cesión tiene plena eficacia obligacional y real entre las partes, en cuanto negocio patrimonial integrado en la liquidación del régimen económico matrimonial y aprobado judicialmente dentro del convenio regulador. Los artículos 609, 1091, 1255, 1258, 1278 y 1281 y siguientes del Código Civil amparan la validez y fuerza vinculante de los pactos libremente estipulados, así como su interpretación conforme al sentido literal de sus cláusulas y a la intención evidente de los contratantes.

La posterior sentencia de modificación de medidas declara expresamente la recuperación por la madre de la titularidad de los inmuebles controvertidos. Ahora bien, dicha recuperación no puede presentarse de forma genérica como una mera consecuencia de la frustración del negocio de compraventa con tercero, sino que trae causa directa e inmediata de la cláusula resolutoria ya recogida expresamente en la sentencia de divorcio respecto de la venta de los inmuebles que en ese momento ya habían sido sustituidos patrimonialmente por el correspondiente derecho de crédito. Por lo tanto, el posterior retorno dominical de las fincas no responde a una causa autónoma, sobrevenida o desconectada de la liquidación, sino al desarrollo de una previsión resolutoria ya incorporada al propio título judicial original. Adicionalmente, consta en el título judicial posterior el dato decisivo a efectos registrales: la recuperación de la titularidad por quien, según el título previo, ostentaba ya íntegramente el derecho de crédito derivado de aquella venta siendo que, además, ya figuraban inscritas dichas fincas con carácter expresamente ganancial.

Desde esta perspectiva, la sentencia de modificación de medidas no crea ex novo una titularidad carente de causa, ni opera como título autónomo de atribución patrimonial, sino que declara y exterioriza el efecto propio de la cláusula resolutoria ya recogida en la sentencia de divorcio ("La madre ha recuperado, en el día de hoy [...]") La recuperación dominical se proyecta, por tanto, en favor de la madre con carácter privativo no por ser una nueva adjudicación o adquisición independiente, sino porque la resolución de la venta hace reingresar en su esfera patrimonial los inmuebles previamente sustituidos por un derecho de crédito que ya le había sido atribuido íntegramente, consecuencia patrimonial coherente con el iter negocial previamente homologado por resolución judicial.

Los artículos 3 y 20 de la Ley Hipotecaria exigen, respectivamente, titulación auténtica y tracto sucesivo para la práctica de los asientos registrales. Entendemos que ambos requisitos concurren en el presente supuesto: Existe (i) título judicial auténtico bastante, integrado por resoluciones firmes dictadas en procedimiento matrimonial, y (ii) la conexión entre la titularidad inicial ganancial, la sustitución por el crédito, la cesión del 50% y la recuperación final de los inmuebles aparece jurídicamente enlazada sin ruptura del tracto material.

No existe quiebra de tracto por el hecho de que la recuperación dominical se documente en una resolución posterior distinta de la que aprobó la liquidación, pues ambas forman parte de una misma secuencia patrimonial y permiten identificar con certeza el origen, las sucesivas mutaciones y el titular final. Antes al contrario, negar la inscripción por no aparecer una adjudicación directa de las fincas en la sentencia de divorcio difícilmente se corresponde con el verdadero tracto del bien, tal y como resulta de los títulos aportados y que pasa necesariamente por su previa salida del patrimonio común -antes del momento de liquidación del régimen económico matrimonial- y por la subsiguiente adjudicación del crédito que lo sustituía.

Cuarto. Principios de interpretación de los títulos.

Conforme a los artículos 1281, 1282, 1285 y concordantes del Código Civil, la interpretación de los títulos debe atender al sentido propio de sus cláusulas, al conjunto del negocio y a la intención evidente de las partes. Aplicando tales criterios, la sentencia de divorcio y la sentencia de modificación de medidas no pueden leerse de forma inconexa ni contradictoria, sino como piezas complementarias de una única realidad patrimonial.

De esa interpretación conjunta resulta que la recuperación de la titularidad dominical a favor de la madre no es un efecto extraño o inmotivado, sino la consecuencia lógica de haber concentrado previamente en su patrimonio la totalidad del crédito derivado de la venta. La causa de la inscripción solicitada no descansa, pues, en una atribución abstracta o inmotivada de inmuebles, sino en una sucesión de negocios y pronunciamientos judiciales perfectamente identificable.

Asimismo, la Resolución de 22 de octubre de 2025 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (...) no hace sino confirmar que en el contexto de crisis matrimonial puede acceder al Registro la adjudicación a uno de los excónyuges siempre que exista una causa patrimonial suficiente y reconocible en la liquidación. Citando textualmente, la citada resolución indica que “el convenio regulador (...) no deja de ser un documento privado que, con el beneplácito de la aprobación judicial obtiene una cualidad específica que permite su acceso al Registro de la Propiedad, siempre que el mismo no se exceda del contenido que a estos efectos señala el art. 90 del Código Civil”.

Es claro, pues, que tampoco resulta el citado artículo un obstáculo puesto que de los bienes y derechos señalados, las fincas cuya inscripción se interesa son adquiridos por la sociedad de gananciales, incardinándose dentro del ámbito de aplicación del artículo 90 del Código Civil.

“Séptima. Régimen económico matrimonial.

El régimen económico vigente del matrimonio es el de separación de bienes, pactado en el año 2009. Hasta ese momento, el régimen era el de la Sociedad de gananciales. Estando casados en Sociedad de gananciales adquirieron todos los inmuebles que se relacionan a continuación en la ciudad de Valencia, y estando casados en separación de bienes adquirieron en proindiviso el siguiente inmueble: vivienda (...) Inscrita en el registro de la propiedad 27 de Madrid (...)

Doña M. A. N. y Don P. P. S. han decidido realizar la liquidación de la Sociedad de gananciales y del bien cuya copropiedad ostentan por virtud de su adquisición al cincuenta por cien. Dicha liquidación se acuerda en el día de hoy, con independencia del resto de cuestiones que se determinen en el presente convenio regulador, por lo que la misma es efectiva en este acto entre los comparecientes, quienes podrán exigirse recíprocamente su cumplimiento también en el supuesto de que no exista ratificación judicial del presente convenio”.

Ello es coherente con la interpretación de la Resolución de 8 de mayo de 2012 de la Dirección General de los Registros y el Notariado (ahora DGSJFP), que indica claramente que “las previsiones adoptadas en un convenio regulador de la consecuencia de la separación o divorcio, que constituyan el contenido propio de dicho convenio por incidir sobre los aspectos que la crisis familiar hace necesario abordar, produce plenos efectos jurídicos una vez aprobados judicialmente (cfr. Artículo 90 del Código Civil). En idéntico sentido se pronuncia la Resolución de 7 de julio de 2012, de la Dirección General de los Registros y el Notariado. Si bien es cierto que ambas resoluciones versan sobre la vivienda familiar, en esta última se dispone expresamente que “no cabe duda de que la liquidación de los bienes adquiridos por los cónyuges en consideración a su vida en común es cuestión que debe incluirse en los efectos del cese de esa vida en común”.

De este modo, y con arreglo a una interpretación conjunta de las anteriores resoluciones y demás normativa invocada, entendemos que no cabe sino afirmar la procedencia de la inscripción de las fincas interesadas en el presente escrito.

En virtud de lo expuesto,

Solicito a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública que teniendo por presentado este escrito y los documentos ya aportados y unidos al asiento de presentación núm. 660 del Diario 2026, se sirva revocar la calificación desfavorable en cuanto al defecto subsistente del punto 1 y, en consecuencia, practicar la inscripción interesada de las fincas registrales 8.168/56 y 8.168/57 a favor de D.^a M. A. N., por resultar la cadena negocial y causal completa del conjunto de títulos judiciales ya aportados.»

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. Dado traslado del recurso interpuesto a la Sección de Familia, Infancia y Capacidad del Tribunal de Instancia de Valencia, Plaza número 2, no se han formulado alegaciones.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 1, 2, 3, 9, 20 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 90, 91, 92, 96, 102 y siguientes, 1274 y 1323 y siguientes del Código Civil; 622 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 51 y 100 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 14 y 18 de enero y 8 de octubre de 2010, 18 de marzo de 2011, 27 de febrero de 2012, 5 de febrero de 2013, 28 de noviembre de 2014, 30 de enero, 6 de marzo y 18 y 29 de mayo de 2015, 21 de julio de 2016, 23 de enero de 2017, 18 de enero y 6 y 20 de febrero de 2018, 12 de junio de 2020, 23 de diciembre de 2022 y 16 de septiembre de 2025; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de septiembre de 1998, 17 de diciembre de 2002, 18 de octubre de 2003, 20 de febrero de 2004, 5 de junio y 27 de agosto de 2008, 18 de noviembre de 2009, 14 de junio de 2010, 19 de mayo y 3 de agosto de 2012, 2 de junio y 28 de octubre de 2014, 8 de abril y 5 de octubre de 2015, 19 de enero, 16 de septiembre y 20 de octubre de 2016, 18 de mayo y 27 de diciembre de 2017, 11 de enero, 8 de marzo, 30 de mayo y 22 de noviembre de 2018 y 16 de mayo de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 17 de mayo y 29 de noviembre de 2021, 31 de marzo y 28 de julio de 2022, 6 de julio, 30 de agosto y 7 y 28 de noviembre de 2023, 29 de enero de 2024, 9 de enero, 8 de julio y 22 de octubre de 2025 y 27 de enero de 2026.

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

Se presentó en el Registro de la Propiedad de Valencia número 18 testimonio de la sentencia de modificación de convenio regulador, de fecha 17 de noviembre de 2025, (modificación de medidas supuesto [sic] mutuo acuerdo número 971/2025) expedido por doña M. C. C., letrado de la Administración de Justicia de la Sección de Familia, Infancia y Capacidad del Tribunal de Instancia de Valencia Plaza número 2, junto a testimonio de la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 9 de Valencia, procedimiento divorcio de mutuo acuerdo número 23/2023-X.

De los defectos iniciales de la calificación, únicamente subsiste y se recurre el primero:

«Hechos:

Documento presentado: Testimonio de Sentencia de modificación de convenio regulador n.º 467/2025 de fecha 17 de noviembre de 2025 expedido el 9 de enero de 2026. Procedimiento: Familia. Modificación de medidas supuesto mutuo acuerdo 971/2025 (...)

Fundamentos de Derecho:

Se suspende la inscripción del presente documento por existir los siguientes defectos subsanables:

1.º Las fincas registrales n.º 8168/56 y n.º 8168/57 figuran inscritas a nombre de M. A. N. y P. P. S. con carácter ganancial.

En el documento presentado arriba referenciado, en la estipulación sexta rubricada vivienda de la madre se dice que, en el día de hoy la madre ha recuperado la titularidad de los siguientes inmuebles entre los que figuran las fincas registrales n.º 8168/56 y n.º 8168/57, si bien no consta la liquidación de la sociedad de gananciales (inventario, avalúo, formación de lotes y adjudicación), que acredite el título material que justifica por qué esos bienes gananciales han pasado a ser privativos de M. A. N.. Principio de Tracto Sucesivo, Art. 20 Ley Hipotecaria.

De modo que, para inscribir las fincas registrales n.º 8168/56 y n.º 8168/57 a favor de M. A. N., es necesario la previa liquidación de la sociedad de gananciales en la que se le adjudiquen formalmente dichas fincas».

Se recurre la calificación alegando, resumidamente:

«(...) La recuperación dominical se proyecta, por tanto, en favor de la madre con carácter privativo no por ser una nueva adjudicación o adquisición independiente, sino porque la resolución de la venta hace reingresar en su esfera patrimonial los inmuebles previamente sustituidos por un derecho de crédito que ya le había sido atribuido íntegramente, consecuencia patrimonial coherente con el iter negocial previamente homologado por resolución judicial.

Los artículos 3 y 20 de la Ley Hipotecaria exigen, respectivamente, titulación auténtica y tracto sucesivo para la práctica de los asientos registrales. Entendemos que ambos requisitos concurren en el presente supuesto: Existe (i) título judicial auténtico bastante, integrado por resoluciones firmes dictadas en procedimiento matrimonial, y (ii) la conexión entre la titularidad inicial ganancial, la sustitución por el crédito, la cesión del 50% y la recuperación final de los inmuebles aparece jurídicamente enlazada sin ruptura del tracto material.

No existe quiebra de tracto por el hecho de que la recuperación dominical se documente en una resolución posterior distinta de la que aprobó la liquidación, pues ambas forman parte de una misma secuencia patrimonial y permiten identificar con certeza el origen, las sucesivas mutaciones y el titular final. Antes al contrario, negar la inscripción por no aparecer una adjudicación directa de las fincas en la sentencia de divorcio difícilmente se corresponde con el verdadero tracto del bien, tal y como resulta de los títulos aportados y que pasa necesariamente por su previa salida del patrimonio común -antes del momento de liquidación del régimen económico matrimonial- y por la subsiguiente adjudicación del crédito que lo sustituía.

Cuarto. Principios de interpretación de los títulos.

Conforme a los artículos 1281, 1282, 1285 y concordantes del Código Civil, la interpretación de los títulos debe atender al sentido propio de sus cláusulas, al conjunto del negocio y a la intención evidente de las partes. Aplicando tales criterios, la sentencia de divorcio y la sentencia de modificación de medidas no pueden leerse de forma inconexa ni contradictoria, sino como piezas complementarias de una única realidad patrimonial.

De esa interpretación conjunta resulta que la recuperación de la titularidad dominical a favor de la madre no es un efecto extraño o inmotivado, sino la consecuencia lógica de haber concentrado previamente en su patrimonio la totalidad del crédito derivado de la venta. La causa de la inscripción solicitada no descansa, pues, en una atribución abstracta o inmotivada de inmuebles, sino en una sucesión de negocios y pronunciamientos judiciales perfectamente identificable.

Asimismo, la Resolución de 22 de octubre de 2025 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (...) no hace sino confirmar que en el contexto de crisis matrimonial puede acceder al Registro la adjudicación a uno de los excónyuges siempre que exista una causa patrimonial suficiente y reconocible en la liquidación. Citando textualmente, la citada resolución indica que “el convenio regulador (...) no deja de ser un documento privado que, con el beneplácito de la aprobación judicial obtiene una cualidad específica que permite su acceso al Registro de la Propiedad, siempre que el mismo no se exceda del contenido que a estos efectos señala el art. 90 del Código Civil”.

Es claro, pues, que tampoco resulta el citado artículo un obstáculo puesto que de los bienes y derechos señalados, las fincas cuya inscripción se interesa son adquiridos por la sociedad de gananciales, incardinándose dentro del ámbito de aplicación del artículo 90 del Código Civil (...).»

2. Así las cosas, la síntesis del defecto consignado en la nota es meridianamente claro: «(...) en la estipulación sexta rubricada vivienda de la madre se dice que, en el día de hoy la madre ha recuperado la titularidad de los siguientes inmuebles entre los que figuran las fincas registrales n.º 8168/56 y n.º 8168/57, si bien no consta la liquidación de la sociedad de gananciales (inventario, avalúo, formación de lotes y adjudicación), que acredite el título material que justifica por qué esos bienes gananciales han pasado a ser privativos de M. A. N.. Principio de Tracto Sucesivo, Art. 20 Ley Hipotecaria (...)».

Ante dicho defecto, expresado con meridiana claridad, y a la vista de las transcritas alegaciones de la parte recurrente, el recurso no puede prosperar.

Ha de partirse, ante todo de que la primera sentencia -ya firme- es de fecha 2 de febrero de 2023, y es relativa a un proceso de divorcio de mutuo acuerdo; y en su punto séptimo indica que el régimen económico del matrimonio es el de separación de bienes, pactado en el año 2009, y que hasta la fecha rigió el régimen de gananciales, teniendo tal carácter los bienes radicados en Valencia. Se añade, igualmente, que los cónyuges ostentan un derecho de crédito contra determinada persona «por la venta de los siguientes inmuebles en la ciudad de Valencia (...)»; entre esos bienes se encuentra las registrales número 8.168/56 (plaza de garaje 71) y 8.168/57 (trastero 43), que conforme indica la nota figuran registralmente a nombre de ambos como bienes gananciales.

Se da cuenta, en el citado convenio, de una cláusula resolutoria por la venta de los citados bienes (venta que no es aventurado suponer habrá sido concertada por ambos cónyuges/titulares registrales): «(...) Impago del crédito por D. B. S. A. Existe una cláusula resolutoria en caso de que D. B. A. no cumpla los pagos parciales pactados por la compra de los inmuebles referidos anteriormente. Si fuere el caso que se resolviera el contrato de compraventa por incumplimiento del comprador, los comparecientes, una vez detraído el pago de las cuotas hipotecarias comprendidas entre el día de hoy y el momento de la resolución del contrato, que compartirán al 50%, se quedarán al 50% las cantidades entregadas a cuenta y los inmuebles se adjudicarán en su totalidad a doña M. A. N., cesando en este momento la consideración de vivienda nido del inmueble sito en la calle (...)».

Y en la ulterior modificación del convenio se indica: «La madre ha recuperado en el día de hoy, 21 de octubre de 2025, la titularidad de los siguientes inmuebles: 1. (...) 3. Plaza de garaje señalada con el número 71 (...) finca registral 8.168-56. 4. Trastero señalado con el número 43 (...), finca registral 8.168-57 (...) Para que la madre haya recuperado la titularidad se ha tenido que devolver a D. B. S. A. las siguientes cantidades (...) Este último importe se pagará con el resultado de la venta de los inmuebles números 3 y 4 -aclarar que se refiere a la plaza 71 y al trastero 43- anteriormente señalados, que D.ª M. A. se obliga a poner a la venta de firma inmediata por un mínimo de (...), con la prohibición de recibir dinero en efectivo y de alquilarlos. En el caso de que no se vendan antes del plazo de 9 meses (...), o que el fruto de la venta sea menor, D. P. P. cubrirá la cantidad que reste para cumplir el acuerdo alcanzado con B. S. A. Si no se vendieran a un tercero a la fecha indicada, D. P. P. podrá optar (...)».

Y se prevén dos opciones: o adquirir él los inmuebles por determinado precio, o continuar con los inmuebles a la venta hasta su transmisión, «siendo el importe íntegro

destinado a reducir la deuda que Doña M. A. mantenga con Don P. P. al momento de su transmisión».

3. Expuesto lo anterior es evidente que si primero se dice que los dos citados inmuebles son gananciales (y así figuran registralmente) y después que la madre [sic] ha recuperado la titularidad, es que necesariamente, y por ineludible exigencia del principio de tracto sucesivo, ha de existir un negocio jurídico del que se derive esa titularidad exclusiva que la habilitara para recuperar (por si sola y ella sola) la propiedad de dos bienes cuya titularidad es ganancial (a nombre de los dos) y que así figura en el registro; porque lo que no se dice en el convenio y sus modificaciones es que los haya vendido exclusivamente ella, sino que los han vendidos los dos titulares registrales.

Por dicha circunstancia, no más clara y acertada puede ser la objeción que la nota pone de manifiesto: «(...) 1.º Las fincas registrales n.º 8168/56 y n.º 8168/57 figuran inscritas a nombre de M. A. N. y P. P. S. con carácter ganancial.

En el documento presentado arriba referenciado, en la estipulación sexta rubricada vivienda de la madre se dice que, en el día de hoy la madre ha recuperado la titularidad de los siguientes inmuebles entre los que figuran las fincas registrales n.º 8168/56 y n.º 8168/57, si bien no consta la liquidación de la sociedad de gananciales (inventario, avalúo, formación de lotes y adjudicación), que acredite el título material que justifica por qué esos bienes gananciales han pasado a ser privativos de M. A. N.. Principio de Tracto Sucesivo, Art. 20 Ley Hipotecaria.

De modo que, para inscribir las fincas registrales n.º 8168/56 y n.º 8168/57 a favor de M. A. N., es necesario la previa liquidación de la sociedad de gananciales en la que se le adjudiquen formalmente dichas fincas (...)).

Y sin olvidar que lo que en realidad se deja entrever, a la vista de lo transcrito del primitivo convenio y su posterior modificación, es un intento de articular un mecanismo negocial de trasvase y transformación de titularidades sustantivas y registrales, el cual necesariamente ha de plasmarse en escritura pública en tanto que queda por entero al margen del ámbito que es propio de aquel.

Por tal razón y conforme a lo ya expuesto, la aprobación de dicho acuerdo no altera su carácter privado y no puede provocar esas mutaciones dominicales. Además, lo que se pactó en el convenio inicial es una actividad a desplegar en el futuro («se adjudicarán»); caso de resolverse una venta concertada por los dos cónyuges (de la que se ignoran todos los detalles; al igual que los de la resolución que se dice ha tenido lugar, pues la parquedad de lo relatado en ambos convenios es manifiesta) y cuyo dominio, necesariamente y por mor de la resolución, habría de retornar a los dos.

Pero para superar ese punto de partida inicial de titularidad compartida y hacer tránsito (si la resolución está correctamente articulada) a una titularidad única, ha de articularse el pertinente y adecuado negocio jurídico en escritura pública, pues es insoslayable, como expresa la nota, la observancia del principio de tracto sucesivo (artículo 20 Ley Hipotecaria).

4. Añádase a lo ya dicho, la necesaria salvaguardia judicial de los asientos registrales derivada del párrafo tercero del artículo 1 de la Ley Hipotecaria: «Los asientos del Registro practicados en los libros están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley». Por tal razón, la rectificación registral habrá de llevarse a término, necesariamente, en un título adecuado y conforme regula al artículo 40 de la Ley Hipotecaria, que contempla diversos supuestos que pueden originar la inexactitud del Registro. Estos supuestos son: «a) (...) no haber tenido acceso al Registro alguna relación jurídica inmobiliaria (...)».

Y es que constituye una exigencia de nuestra legislación (cfr. artículos 20, 38, 40 y 79 de la Ley Hipotecaria), que la modificación de los asientos del Registro (con la conformidad de sus titulares) esté formalizado en uno de aquellos documentos que el artículo 3 de la Ley Hipotecaria especifica. Y para que tenga acceso registral cualquier modificación, objetiva o subjetiva, de la titularidad de una finca inscrita, es condición necesaria (y no siempre suficiente, si de tal alteración o rectificación pudieren resultar

afectados terceros), que conste en instrumento público el consentimiento de los titulares registrales. Consentimiento que ha de venir articulado, en su caso, en un título material idóneo, en este caso la escritura pública.

Es ineludible, por tanto, respetar la idoneidad formal del título; y más aún en un caso como el presente en el que, al menos, se tendrían que dar dos pasos negociales: la adjudicación a la esposa de esos dos fincas registrales (aparcamiento 71 y trastero 43), y el acto de resolución de una venta que se nos dice en el convenio inicial fue formalizada por los dos esposos (no solo por ella); y para que todo ello pueda tener reflejo registral, necesariamente articulado en escritura pública, pues bienes que en su día salieron del activo ganancial (o de la comunidad postganancial, pues no hay datos al respecto), se nos dice ahora que retornan al patrimonio de uno solo de los titulares.

En este sentido y conforme se indicó en la Resolución de 22 de octubre de 2025: «(...) La repentina inclusión de nuevos bienes en el patrimonio ganancial (...) o en la liquidación de bienes comunes, no puede por tanto producirse en el convenio regulador de la liquidación de dicho régimen económico al carecer de justificación o razón para ello, por lo que se trata de un desplazamiento patrimonial ajeno a su propia naturaleza y finalidad, que deberá hacerse fuera de dicho convenio, es decir, en su caso, en escritura pública notarial.

Este Centro Directivo se ha referido, en relación con el convenio regulador privado objeto de aprobación judicial, al llamado principio de idoneidad del título formal a efectos de la inscripción. Como ya señalé, entre otras, la Resolución de 9 de septiembre de 2015: “hay que partir de la base de que el procedimiento de separación o divorcio no tiene por objeto, en su aspecto patrimonial, la liquidación del conjunto de relaciones patrimoniales que puedan existir entre los cónyuges sino tan sólo de aquellas derivadas de la vida en común. Así resulta indubitadamente de la regulación legal que restringe el contenido necesario del convenio regulador a la atribución del uso de la vivienda y ajuar familiar y a la liquidación, cuando proceda, del régimen económico matrimonial amén de otras cuestiones como la pensión compensatoria y el sostenimiento a las cargas y alimentos (artículos 90 del Código Civil y concordantes de la Ley de Enjuiciamiento Civil) (...) Fuera de este ámbito, en vía de principios, las transmisiones adicionales de bienes entre cónyuges, ajenas al procedimiento de liquidación (y tales son las que se refieren a bienes adquiridos por los cónyuges en estado de solteros no especialmente afectos a las cargas del matrimonio), constituyen un negocio independiente, que exige acogerse a la regla general de escritura pública para su formalización. En definitiva, la diferente causa negocial, ajena a la liquidación del patrimonio común adquirido en atención al matrimonio, y las exigencias derivadas del principio de titulación auténtica, unidas a la limitación de contenido que puede abarcar el convenio regulador, según doctrina reiterada, deben resolverse a favor de la exigencia de escritura para la formalización de un negocio de esta naturaleza”».

5. Según doctrina también reiterada de este Centro Directivo, el convenio regulador suscrito por los interesados sin intervención en su redacción de un funcionario competente, no deja de ser un documento privado que con el beneplácito de la aprobación judicial obtiene una cualidad específica, que permite su acceso al Registro de la Propiedad, siempre que el mismo no se exceda del contenido que a estos efectos señala el artículo 90 del Código Civil, pues hay que partir de la base de que el procedimiento de separación o divorcio no tiene por objeto, en su aspecto patrimonial, la liquidación del conjunto de relaciones patrimoniales que puedan existir entre los cónyuges sino tan sólo de aquellas derivadas de la vida en común. Así resulta indubitadamente de la regulación legal, que restringe el contenido necesario del convenio regulador a la atribución del uso de la vivienda y ajuar familiar y a la liquidación, cuando proceda, del régimen económico-matrimonial amén de otras cuestiones como la pensión compensatoria y el sostenimiento a las cargas y alimentos (artículos 90 del Código Civil y concordantes de la Ley de Enjuiciamiento Civil citados en los «Vistos»). Por este motivo, el propio Código restringe la actuación del juez, a falta de acuerdo, a las medidas anteriores (artículo 91); como restringe también la adopción de medidas

cautelares al patrimonio común y a los bienes especialmente afectos al levantamiento de las cargas familiares (artículo 103).

Fuera de tales supuestos -cabe reiterar- las transmisiones adicionales de bienes entre cónyuges constituyen un negocio independiente, que exige acogerse a la regla general de escritura pública para su formalización. La diferente causa negocial de una transmisión formalizada por los dos titulares -que se dice resuelta y al final pretende derivarse en una única titularidad-; y las exigencias derivadas de los principios de titulación auténtica y tracto sucesivo, unidas a la limitación de contenido que puede abarcar el convenio regulador según doctrina reiterada, deben resolverse en favor de la exigencia de escritura para la formalización de los negocios que aquí pretenden inscribirse.

Y la consecuencia final lo expuesto es que, no incardinándose la pretensión que motiva la calificación dentro del contenido típico del convenio regulador (artículo 90 Código Civil), la presunta (por no decir conjetural) atribución realizada requiere de título apto por exigencia de los principios de legalidad, titulación auténtica y tracto sucesivo, dada la no fungibilidad de los diferentes títulos aptos para acceder al Registro. Se alude con ello al necesario otorgamiento de escritura pública procediendo a la liquidación y adjudicación de los bienes a uno de los esposos; pues primero se dice que ambos se adjudican un derecho de crédito por razón de la venta; y luego que ella (la esposa) ha recuperado la titularidad de los bienes en cuestión (no se sabe ni se detalla cómo) y se obliga a venderlos en determinado plazo.

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