



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

**RESOLUCIÓN de 26 de julio de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Amorebieta-Etxano, por la que suspende la inscripción de un testimonio de sentencia por la que se aprueba un convenio regulador.**

*(BOE de 10 de septiembre de 2014)*

**SUMARIO:**

**Registro de la Propiedad. Divorcio. Convenio regulador. Vivienda familiar. Atribución a uno de los cónyuges. Desplazamientos patrimoniales entre cónyuges.** Son válidos y eficaces cualesquiera desplazamientos patrimoniales entre los cónyuges, y, por ende, entre sus patrimonios privativos y el consorcial, siempre que aquéllos se produzcan por cualquiera de los medios legítimos previstos al efecto, entre los cuales no puede desconocerse el negocio de aportación de derechos concretos a una comunidad de bienes, no personalizada jurídicamente o de comunicación de bienes como categoría autónoma y diferenciada con sus propios elementos y características. Estos desplazamientos patrimoniales se someterán al régimen jurídico determinado por las previsiones estipuladas por los contratantes dentro de los límites legales y subsidiariamente por la normativa del Código Civil. En todo caso, han de quedar debidamente exteriorizados y precisados en el título inscribible los elementos constitutivos del negocio de aportación por el que se produce el desplazamiento entre los patrimonios privativos y el consorcial, y especialmente su causa, que no puede presumirse a efectos registrales. La especificación de la causa es imprescindible para acceder a la registración de cualquier acto traslativo, tanto por exigirlo el principio de determinación registral, como por ser presupuesto lógico necesario para que el registrador pueda cumplir con la función calificadoradora, y después practicar debidamente los asientos que procedan.

**PRECEPTOS:**

Código Civil, arts. 90, 91, 95, 96, 97, 103, 400, 609, 1.205, 1.255, 1.279 y 1.280.  
Ley 1/2000 (LEC), arts. 44 y ss., 249, 250, 769, 770, 771, 774, 777, 806 y 810.  
Ley Hipotecaria de 1946, arts. 2, 3, 18 y 118.

En el recurso interpuesto por doña Z. G. G. contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Amorebieta-Etxano, don Álvaro García Armentia, por la que suspende la inscripción de un testimonio de sentencia por la que se aprueba un convenio regulador.

**Hechos**

I

Se presenta en el Registro testimonio de la Sentencia de 20 de diciembre de 2013 del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 4 de Durango, dictada en procedimiento de divorcio 402/2013, por la que se aprobó el convenio regulador de 6 de noviembre de 2013. De éste resulta que la vivienda familiar, junto con un garaje y trastero anejos, se adjudica en



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

propiedad a la esposa. Según resulta del Registro, las citadas fincas están inscritas a nombre de los dos ex cónyuges, por mitad y pro indiviso, por haberla adquirido en estado de solteros.

## II

Presentado testimonio de la citada sentencia en el Registro de la Propiedad de Amorebieta-Etxano, causando el asiento de presentación número 853 del Diario 7, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «(.../...). Calificado el precedente documento, en unión de certificación de matrimonio expedida por el Registro Civil de Galdakao el 25 de febrero de 2014, el registrador que suscribe ha resuelto no practicar la inscripción solicitada por el siguiente motivo: –En el presente documento se formaliza la liquidación del régimen económico que ha regido el matrimonio de don A. M. A. E. y doña Z. G. G.; se han incluido en esa liquidación las fincas registrales 5.972, 6.000 y 5.946 de Igorre lo cual resulta imposible. Estas fincas fueron adquiridas por los citados cónyuges en estado de solteros por mitades e iguales partes indivisas en virtud de escritura autorizada por la que fue notario de Areatza, doña María Alcocer Ballesteros, el 15 de octubre de 2004; ello supone que a cada uno le pertenece una mitad indivisa de la finca con carácter privativo (art. 1346.1.º CC). Esas fincas no forman parte de la sociedad conyugal que ahora liquidan ya que fueron adquiridas con anterioridad a su matrimonio y no consta que se haya hecho una previa aportación de las mismas a su sociedad conyugal. Lo que procede en este caso es que los condóminos otorguen la oportuna escritura pública con objeto de cesar en la situación de condominio que ahora ostentan (art. 3 LH; Rs 29/07/11 DGRN). Contra la referida calificación podrá interponerse potestativamente recurso ante la Dirección General de Registros y Notariado o impugnarse directamente ante los Juzgados de la capital de la provincia a la que pertenezca el lugar en que esté situado el inmueble en el plazo de un mes en el primer supuesto y de dos meses en el segundo supuesto, a contar en ambos casos desde la notificación de la calificación sin perjuicio de que el interesado pueda solicitar la calificación del registrador sustituto con arreglo al cuadro de sustituciones del que pueden informarse en este Registro en el plazo de los quince días siguientes a la notificación, conforme a las reglas del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria. Se aplicará la prórroga automática del asiento de presentación prevista en el art. 323 de la Ley Hipotecaria.–Amorebieta-Etxano, a 31 de marzo de 2014. El registrador (firma ilegible)».

## III

La anterior nota de calificación fue recurrida ante la Dirección General de los Registros y del Notariado por doña Z. G. G., en su propio nombre e interés, mediante escrito de 28 de abril de 2014, con arreglo a las siguientes alegaciones: «(...) Primera.–La recurrente y su expareja compraron una vivienda (vivienda, trastero y garaje) el 15.10.2004 y contrajeron matrimonio el 22.08.09. La vivienda aunque se compró antes del matrimonio, ambos cónyuges pactaron, con carácter retroactivo, que se considerase un bien de la sociedad de comunicación foral ya que se compró con tal fin, con la consideración de futuro domicilio conyugal y se ha venido pagando la misma con dinero de la sociedad de comunicación foral, a partes iguales durante el matrimonio. Ese pacto realizado entre los cónyuges de dar a la vivienda carácter de bien de la comunicación foral con carácter retroactivo, viene recogido en la estipulación sexta del convenio regulador, que fue debidamente ratificado por las dos partes ante el juez y aprobado en sentencia judicial. Segunda.–La resolución recurrida entiende que esas fincas registrales 5972, 6000 y 5946 de Igorre (vivienda, trastero y garaje) no forman parte de la sociedad conyugal que ahora liquidan ya que fueron adquiridas con anterioridad a su matrimonio y no consta que se haya hecho una previa aportación de las mismas a su sociedad conyugal, por lo que el registrador entiende que procede que los condóminos otorguen la



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

oportuna escritura pública con objeto de cesar en la situación de condominio que ahora ostentan. Tercera.—Cabe destacar que el convenio regulador es un contrato vinculante para los cónyuges en relación a las materias de libre disposición, máxime si se ratifica ante el juez y se aprueba por sentencia judicial, por lo que si los cónyuges han considerado esa vivienda, trastero, garaje, como bien de la comunicación foral, con independencia de que se adquiriera antes del matrimonio, debe considerarse como tal, máxime cuando ambos han ratificado el convenio regulador ante el juez y ha sido aprobado por sentencia judicial. (Artículo 1323 Código Civil), sin necesidad de que los condominios otorguen la oportuna escritura pública con objeto de cesar en la situación de condominio. Aporto junto a este escrito, copias de los siguientes, documentos: 1) Resolución recurrida. 2) Testimonio de la sentencia judicial, con convenio regulador recogido en la misma. Por lo expuesto, solicito a la Dirección General de los Registros y Notariado, tenga por presentado este recurso, en nombre de doña Z. G. G., se sirva admitirlo y tenga a bien rectificar la resolución recurrida y acordar la inscripción de las fincas registrales 5972, 6000 y 5946 de Igorre, a favor de doña Z. G. G., tal y como se recoge en el convenio regulador y en la sentencia judicial, sin necesidad de que los condominios otorguen la oportuna escritura pública con objeto de cesar en la situación de condominio. Por ser de justicia que pido en Madrid a 28 de abril de 2014. Por ser de justicia que pido en lugar y fecha indicados (firma ilegible). Z. G. G.».

#### IV

El registrador emitió informe el día 11 de junio de 2014, ratificándose íntegramente en el contenido de la nota de calificación impugnada y remitió el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 90, 91, 95, 96, 97, 103, 400, 609, 1205, 1255, 1279 y 1280 del Código Civil; 44 y siguientes, 249, 250, 769, 770, 771, 774, 777, 806 y 810 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 2, 3, 18 y 118 de la Ley Hipotecaria; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de octubre de 1988, 21 de diciembre de 1999, 6 de marzo de 2001, 5 de diciembre de 2002, 20 de febrero de 2004, 21 de marzo de 2005, 21 de enero de 2006, 5 de junio de 2008, 14 de mayo y 18 de noviembre de 2009, 22 de diciembre de 2010, 11 de abril, 7 de julio y 5 de diciembre de 2012, 9 de marzo, 26 de junio y 19 de diciembre de 2013 y 8 de mayo (2.<sup>a</sup>), 26 de junio (2.<sup>a</sup>) y 1 de julio (1.<sup>a</sup>) de 2014.

1. Se debate en el presente recurso si es inscribible un testimonio de sentencia dictada en procedimiento de divorcio que aprueba el convenio regulador aportado a los autos, en el que se contiene, entre otros extremos, la liquidación de la disuelta sociedad conyugal (comunidad foral vizcaína). En dicho convenio se inventaría en el activo de la sociedad conyugal la vivienda familiar junto con una plaza de garaje y un trastero ubicados en el mismo inmueble y que los cónyuges califican en el convenio como anejos inseparables de aquélla. Dicha vivienda y anejos se adjudican a la esposa, asumiendo ésta el pago de la parte pendiente del préstamo hipotecario que grava la finca.

El registrador suspende la inscripción de la adjudicación de la vivienda, garaje y trastero porque, partiendo del dato de que figuran inscritos en el Registro a nombre de ambos esposos por mitades indivisas con carácter privativo, por compra en estado de solteros, entiende que no formando parte dichas fincas de la sociedad conyugal no puede inscribirse por medio de convenio regulador el reparto que se hace con adjudicación de las mismas a la esposa. Responde pues la calificación a la consideración de que la liquidación de una sociedad



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

consorcial, por su propia naturaleza, sólo puede comprender bienes de tal naturaleza, sin que al afectar a bienes privativos pueda entenderse que tiene por causa la liquidación de la sociedad consorcial.

2. Como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo (vid. por todas Resolución de 9 de marzo de 2013), la calificación registral, tratándose de documentos judiciales, como es la sentencia de aprobación de un convenio regulador, no entra en el fondo de la resolución judicial, ni en la validez del convenio regulador aprobado judicialmente, sino en si constituye título inscribible para la práctica del asiento registral teniendo en cuenta los aspectos susceptibles de calificación registral conforme al artículo 100 del Reglamento Hipotecario y 523.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que hace referencia a la calificación registral de los obstáculos derivados de la legislación registral.

La determinación de si el convenio regulador aprobado judicialmente constituye o no, y en qué términos, título hábil para la inscripción de los actos realizados en el mismo entra dentro de la calificación registral, porque la clase de título inscribible afecta a los obstáculos derivados de la legislación del Registro, en cuyo artículo 3 de la Ley Hipotecaria se prevén diferentes clases de documentos públicos en consonancia con cada uno de los actos a que se refiere el artículo 2 de la propia Ley, sin que sean documentos intercambiables sino que cada uno de ellos está en concordancia con la naturaleza del acto que se contiene en el correspondiente documento y con la competencia y congruencia según el tipo de transmisión de que se trate.

Por eso, este Centro Directivo ha venido señalando qué actos o transmisiones cabe inscribir en virtud de un convenio regulador aprobado judicialmente, cuya validez no se discute, y qué actos precisan de una escritura pública otorgada con posterioridad al convenio y sin prejuzgar la validez de éste.

3. En efecto, según la doctrina de este Centro Directivo (cfr. las Resoluciones citadas en los «Vistos» de la presente), es inscribible el convenio regulador sobre liquidación del régimen económico matrimonial que conste en testimonio judicial acreditativo de dicho convenio, siempre que haya sido aprobado por la sentencia que acuerda la nulidad, separación o el divorcio. Se considera que se trata de un acuerdo de los cónyuges que acontece dentro de la esfera judicial y es presupuesto necesario de la misma sentencia modificativa del estado de casado.

Ahora bien, como también tiene declarado esta Dirección General de los Registros y del Notariado (véase, por todas, la Resolución de 25 de octubre de 2005), esa posibilidad ha de interpretarse en sus justos términos, atendiendo a la naturaleza, contenido, valor y efectos propios del convenio regulador (cfr. artículos 90, 91 y 103 del Código Civil), sin que pueda servir de cauce formal para otros actos que tienen su significación negocial propia, cuyo alcance y eficacia habrán de ser valorados en función de las generales exigencias de todo negocio jurídico y de los particulares que imponga su concreto contenido y la finalidad perseguida.

En efecto, como recordó la Resolución antes mencionada, uno de los principios básicos de nuestro sistema registral es el llamado principio de legalidad, que, por la especial trascendencia de efectos derivados de los asientos del Registro (que gozan, «erga omnes», de la presunción de exactitud y validez y se hallan bajo la salvaguardia jurisdiccional –artículos 1 y 38 de la Ley Hipotecaria–), está fundado en una rigurosa selección de los títulos inscribibles sometidos a la calificación registral. Así, el artículo 3 de la Ley Hipotecaria establece, entre otros requisitos, la exigencia de documento público o auténtico para que pueda practicarse la inscripción en los libros registrales, y esta norma se reitera en toda la Ley Hipotecaria, así como en su Reglamento, salvo contadas excepciones que son ajenas al caso ahora debatido.



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

Ciertamente, según los artículos 1216 del Código Civil y 317.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, son documentos públicos los testimonios que de las resoluciones y diligencias de actuaciones judiciales de toda especie expidan los secretarios judiciales (a quienes corresponde dar fe, con plenitud de efectos, de las actuaciones procesales que se realicen en el Tribunal o ante él –artículos 281 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 145 de la Ley de Enjuiciamiento Civil–), y conforme al artículo 319.1 de dicha ley procesal tales testimonios harán prueba plena del hecho o acto que documentan y de la fecha en que se produce esa documentación (cfr., también, artículo 1218 del Código Civil). Pero es también cierto, según la reiterada doctrina de esta Dirección General de los Registros y del Notariado, que al exigir el artículo 3 de la Ley Hipotecaria para inscribir en el Registro los títulos relativos a bienes inmuebles o derechos reales que estén consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico, no quiere decir que puedan constar en cualquiera de estas clases de documentos indistintamente, sino en aquellos que legalmente sean los propios del acto o contrato que haya de inscribirse; de modo que la doctrina y preceptos hipotecarios no reputan indiferente la especie de documento auténtico presentado en el Registro, y exigen el congruente con la naturaleza del acto inscribible (cfr. Real Orden de 13 de diciembre de 1867 y Resoluciones de 16 de enero de 1864, 25 de julio de 1880, 14 de junio de 1897, 12 de febrero de 1916, 31 de julio de 1917 y 1 de julio de 1943, entre otras).

4. Precisando más los límites de la citada doctrina, la Resolución de 22 de marzo de 2010, reiterando otros pronunciamientos anteriores de este mismo Centro Directivo, y nuevamente confirmada por la Resolución de 11 de abril de 2012, ha señalado que respecto de la sociedad de gananciales, proclamada en nuestro Derecho la posibilidad de transmisión de bienes entre cónyuges por cualquier título (cfr. artículo 1323 del Código Civil), nada se opone a que éstos, con ocasión de la liquidación de la sociedad conyugal preexistente puedan intercambiarse bienes privativos. Pero no siempre esas transmisiones adicionales de bienes privativos del patrimonio de un cónyuge al del otro tendrán como causa exclusiva la propia liquidación del consorcio. Puede haber, en ocasiones, un negocio complejo, en el que la toma de menos por un cónyuge del remanente consorcial se compense con esa adjudicación -a su favor- de bienes privativos del otro cónyuge o, simplemente, negocios adicionales a la liquidación, independientes jurídicamente de ésta, con su propia causa.

Indudablemente, el negocio de que se trate ha de tener su adecuado reflejo documental, siendo preciso plasmarlo así, nítidamente, en el correspondiente documento, sin que pueda pretenderse en todo caso su inscripción por el mero hecho de que conste en el convenio regulador de la separación, cuyo contenido propio es un negocio que es exclusivamente de liquidación de la sociedad conyugal (cfr. artículos 1397 y 1404 del Código Civil y 18 de la Ley Hipotecaria).

5. 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).



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

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 (vid. «Vistos»), deben resolverse a favor de la exigencia de escritura para la formalización de un negocio de esta naturaleza.

Del mismo modo, y de forma congruente con lo anterior, es también doctrina reiterada de esta Dirección General (vid., Resoluciones citadas en los «Vistos») que son válidos y eficaces cualesquiera desplazamientos patrimoniales entre los cónyuges, y, por ende, entre sus patrimonios privativos y el consorcial (vid. artículo 1223 del Código Civil), siempre que aquéllos se produzcan por cualquiera de los medios legítimos previstos al efecto (vid. artículo 609 del Código Civil), entre los cuales no puede desconocerse el negocio de aportación de derechos concretos a una comunidad de bienes, no personalizada jurídicamente o de comunicación de bienes como categoría autónoma y diferenciada con sus propios elementos y características. Estos desplazamientos patrimoniales se someterán al régimen jurídico determinado por las previsiones estipuladas por los contratantes dentro de los límites legales (cfr. artículos 609, 1255 y 1274 del Código Civil) y subsidiariamente por la normativa del Código Civil. En todo caso, han de quedar debidamente exteriorizados y precisados en el título inscribible los elementos constitutivos del negocio de aportación por el que se produce el desplazamiento entre los patrimonios privativos y el consorcial, y especialmente su causa, que no puede presumirse a efectos registrales (vid. artículos 1261.3 y 1274 y siguientes del Código Civil). La especificación de la causa es imprescindible para acceder a la registración de cualquier acto traslativo, tanto por exigirlo el principio de determinación registral, como por ser presupuesto lógico necesario para que el registrador pueda cumplir con la función calificadora, y después practicar debidamente los asientos que procedan (vid. artículos 9 de la Ley Hipotecaria, y 51 y 193.2 de su Reglamento, y Resoluciones de 20 de febrero de 2003, 10 de marzo de 2004, 8 de junio de 2009, 29 y 31 de marzo de 2010 y 19 de enero y 29 de julio de 2011).

6. Ahora bien, sentado lo anterior, procede analizar si la vivienda perteneciente a ambos cónyuges pro indiviso según el Registro y no como bien consorcial, puede inscribirse mediante la adjudicación realizada en el convenio regulador o si es necesaria la escritura pública si se entendiera que es una extinción de comunidad ordinaria entre dos copropietarios ajena a una liquidación de la sociedad conyugal.

En este punto es particularmente relevante el dato de tratarse de la vivienda familiar, lo que permite considerar la existencia, junto a la causa onerosa que resulta del convenio (mediante la asunción del préstamo hipotecario que pesa sobre la finca y la adjudicación al esposo de una cantidad complementaria compensatoria), de una causa familiar propia de la solución de la crisis matrimonial objeto del convenio. Desde el punto de vista de la causa de la atribución patrimonial, no cabe duda de que ésta existe, pues se produce una contraprestación (cfr. artículo 1274 del Código Civil). Pero, además, dentro de las distintas acepciones del concepto de causa, como ha afirmado este Centro Directivo en sus recientes Resoluciones de 7 de julio y 5 de septiembre de 2012 y 26 de junio de 2014 (2.ª), existe aquí también 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



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

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.

Y lo mismo debe decirse de la plaza de garaje y trastero ubicados en el mismo inmueble –considerados como anejos de la vivienda en el propio convenio–, y por tanto vinculados funcionalmente a la vivienda como extensión de la misma, aunque registralmente tengan número de finca propio. Así resulta también con toda claridad de la jurisprudencia de las Audiencias. Como ponen de manifiesto las Sentencias de las Audiencias Provinciales de Ciudad Real (Secc. 2.<sup>a</sup>) de 28 de octubre de 2010 y de Murcia (Secc. 5.<sup>a</sup>) de 4 de mayo de 2011, en sendos supuestos similares a los ahora examinados de adjudicación de la vivienda familiar junto con el garaje y trastero anejos, «de acuerdo a una interpretación acorde con la realidad social, ..., el concepto de residencia habitual del núcleo familiar antes de la ruptura matrimonial, se hace extensivo y comprende aquellos anexos tales como trastero y plaza de garaje, independiente de si registralmente constituyen fincas diferentes, si antes de la ruptura matrimonial por su ubicación, eran utilizados conjuntamente con la vivienda por sus moradores, constituyendo «elementos útiles para el desarrollo normal y habitual de la vida familiar y son complementos de la vivienda familiar, al proporcionar utilidad y comodidad a sus miembros; de ahí que su atribución se encuentre vinculada y es posible en la sentencia de divorcio, junto a la de la vivienda familiar, cuando son dependencias inherentes, complementarias o anexo de ellas. A sensu contrario, no es tema de familia cuando no cumplen estas funciones ni es parte integrante de aquella», diferente consideración lo es cuando la plaza de garaje está en finca diferente y alejada de la vivienda, como no es el caso».

7. Conforme al artículo 90.c) del Código Civil «el convenio regulador a que se refieren los artículos 81 y 86 de este Código deberá contener, al menos, los siguientes extremos: c) La atribución del uso de la vivienda y ajuar familiar». Dispone también este precepto, en su párrafo segundo que «los acuerdos de los cónyuges, adoptados para regular las consecuencias de la nulidad, separación o divorcio serán aprobados por el juez, salvo si son dañosos para los hijos o gravemente perjudiciales para uno de los cónyuges».

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. Con mayor razón en el caso que nos ocupa, por tratarse de la vivienda familiar. Como ha recordado recientemente este Centro Directivo, uno de los aspectos que por expresa previsión legal ha de regularse en los supuestos de nulidad, separación o divorcio del matrimonio, es el relativo a la vivienda familiar (cfr. Resoluciones de 11 de abril y 19 de mayo (2.<sup>a</sup>) de 2012) y obedece la exigencia legal de esta previsión a la protección, básicamente, del interés de los hijos; por lo que no hay razón para excluir la posibilidad de que el convenio regulador incluya la adjudicación de la vivienda familiar, que es uno de los aspectos que afecta al interés más necesitado de protección en la situación de crisis familiar planteada y que no es dañosa para los hijos ni gravemente perjudicial para uno de los cónyuges (cfr. párrafo 2.<sup>o</sup> del artículo 90 del Código Civil).

En efecto, dispone el párrafo primero del artículo 96 del Código Civil que «en defecto de acuerdo de los cónyuges aprobado por el juez, el uso de la vivienda familiar y de los objetos de uso ordinario en ella corresponde...». Es decir, el Código determina la atribución del uso de la vivienda familiar sólo cuando no hay acuerdo aprobado por el juez. En el presente supuesto, consta en la sentencia que existe ese acuerdo, como resulta de las estipulaciones del convenio analizadas. Y en cuanto al artículo 90 del Código Civil, aunque hace referencia a la atribución del uso de la vivienda familiar, no significa que excluya la adjudicación del dominio de dicha vivienda si ambos cónyuges están de acuerdo, pues el contenido del convenio se regula como contenido de mínimos, al expresar en el párrafo inicial del precepto que «al menos» debe tener los contenidos que expresa.

The logo consists of the letters 'CEF.-' in a bold, white, sans-serif font, set against a dark red rectangular background.

**Revista práctica del  
Derecho CEFLegal.-**



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

El hecho de que en el caso del presente expediente el régimen económico matrimonial de los cónyuges haya sido el de comunicación foral del País Vasco, lejos de cuestionar las conclusiones anteriores las reafirma, pues aunque en los casos de disolución del matrimonio por divorcio no se produce la consolidación de la citada comunicación foral (vid. artículo 104 de la Ley 3/1992, de 3 de julio, del Derecho Civil Foral del País Vasco), de forma que los llamados bienes «aportados» y los bienes «ganados» no se confunden, perteneciendo a cada cónyuges los bienes de su procedencia o los adquiridos con ellos o con el importe de su venta (artículo 109 de la citada Ley), dicha regla debe entenderse sin perjuicio de las que rigen la atribución de la vivienda familiar o su uso en los casos de crisis matrimonial.

Todo lo cual lleva a estimar el recurso contra la calificación (basada en la premisa de que la liquidación del régimen económico matrimonial sólo puede comprender bienes consorciales), al ser perfectamente posible que se incluya en el convenio regulador la liquidación de la vivienda familiar y sus anejos de la que sean titulares por mitades indivisas y con carácter privativo los ex cónyuges, según se ha razonado.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto en los términos que resultan de los fundamentos de Derecho anteriores.

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, 26 de julio de 2014. El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.