



www.civil-mercantil.com

RESOLUCIÓN de 27 de febrero de 2015, 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 Sabadell n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una extinción de proindiviso de una plaza de aparcamiento doble acordada en convenio regulador.

(BOE de 19 de marzo de 2015)

SUMARIO:

Registro de la Propiedad. Divorcio de mutuo acuerdo. Matrimonio en régimen de separación de bienes. Convenio regulador. Plaza de aparcamiento doble, que constituye una única finca registral, adquirida por mitad y pro indiviso. Extinción del proindiviso por compra del 50% de la titularidad por un cónyuge. En el supuesto de un bien adquirido pro indiviso por estar convenido entre los cónyuges el régimen de separación de bienes hay que tener en cuenta que, además de ser éste un régimen matrimonial y por tanto objeto de liquidación en convenio regulador posteriormente inscribible, el régimen de proindivisión está sujeto a la exclusiva voluntad de cada uno de los partícipes, que, con su voluntad unilateral, puede hacerlo cesar. Además, es lógico que, pactado el divorcio, se quiera evitar la relación que, por su propia naturaleza, impone tal proindivisión, por lo que la cesación de tal relación y, por tanto, la extinción de la proindivisión, puede ser objeto del convenio regulador, máxime en el ámbito del Código Civil Catalán, cuyo artículo 233-2 permite expresamente regular en convenio la división de los bienes comunes. En el caso de este expediente, los cónyuges dentro de las cláusulas del convenio regulador incluyen la extinción del proindiviso existente sobre los bienes en copropiedad de las partes, por lo que aun cuando no conste la vinculación de las plazas de aparcamiento a la vivienda habitual, es indudable que conforme la legislación de aplicación que se ha mencionado puede incluirse en el convenio la extinción de la copropiedad, por lo que no es necesario su constancia en escritura pública, bastando el propio convenio regulador para su acceso al Registro.

PRECEPTOS:

Código Civil, arts. 90, 91, 95, 96, 97, 103, 400, 609, 1.205, 1.216, 1.218, 1.255, 1.279, 1.280, 1.323, 1.354, 1.355, 1.357, 1.397 y 1.404.
Ley Hipotecaria de 1946, arts. 2, 3, 18 y 20.
Decreto de 14 de febrero de 1947 (Rgto. Hipotecario), art. 100.
Ley Cataluña 25/2010 (Libro segundo del Código civil, relativo a la persona y la familia), art. 233-2.

En el recurso interpuesto por don F. T. M., en nombre y representación de don D. P. C., contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Sabadell número 2, don José María Ramírez-Cárdenas Gil, por la que se suspende la inscripción de una extinción de proindiviso de una plaza de aparcamiento doble acordada en convenio regulador.

Hechos

I

En sentencia número 716/2014, dictada el día 17 de junio de 2014 en el procedimiento de divorcio de mutuo acuerdo número 783/2014, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia



www.civil-mercantil.com

número 8 de Sabadell, se decretó el divorcio de los cónyuges don D. C. P. y doña J. M. L. y se aprobó el convenio regulador, en cuyo punto séptimo se pactaba la extinción del proindiviso existente entre los citados cónyuges, cuyo régimen económico matrimonial era de separación de bienes, sobre una finca cuya descripción es la siguiente: «Entidad numero veintiséis - Plaza de aparcamiento doble (número veintiséis y veintinueve), situada en la planta sótano, de la casa sita en Sabadell (...)». En dicho punto séptimo consta igualmente que: «Séptimo.–De la extinción del proindiviso existente sobre los bienes copropiedad de ambos cónyuges (...) El proindiviso quedará extinguido por la compra por parte del Sr. P. del 50% de titularidad que le corresponde a la Sra. M., pasando a ser el Sr. P. el único propietario de las plazas de aparcamiento, referenciadas que las adquiere por la cantidad de 9.000 euros, cantidad que asegura haber recibido la Sra. M. con anterioridad a la firma del presente convenio».

II

Presentado testimonio de la citada sentencia en el Registro de la Propiedad de Sabadell número 2, fue objeto de la siguiente calificación: «Registro de la Propiedad n.º 2 de Sabadell. Documento presentado bajo el Asiento. 595/119 José María Ramírez-Cárdenas y Gil, registrador de la Propiedad, titular del Registro de la Propiedad número dos de Sabadell. Hago constar que: Previa calificación, en esta fecha, del documento precedente librado por el Juzgado de Primera Instancia n.º 8 de Sabadell, en fecha 15 de septiembre de 2014, autos 783/2014, el cual fue presentado en este Registro el día 9 de octubre de 2014, pongo de manifiesto los motivos que impiden su inscripción y su justificación jurídica: Defecto/s subsanable/s. Hechos: En el Procedimiento de Divorcio de mutuo acuerdo número 783/2014. Sección 6, que se acompaña por testimonio, se aprueba un convenio regulador del que resulta que don D. P. C. y doña J. M. L. son copropietarios proindiviso de dos plazas de aparcamiento, finca registral número 52059, y que dicho proindiviso quedará extinguido por la compra, por parte del señor P. del cincuenta por ciento de titularidad perteneciente a la señora M., por la cantidad de 9.000 euros, recibido con anterioridad a lo firma de dicho convenio. Fundamentos de Derecho: Las adjudicaciones que se efectúen los copropietarios en la liquidación o extinción de la comunidad en que son propietarios respecto de los bienes adquiridos en proindivisión, singularmente en cuanto a los bienes que no forman la vivienda habitual, deben de efectuarse por cauce distinto del Convenio regulador aprobado en el Procedimiento de Divorcio de mutuo acuerdo, como es el otorgamiento de la correspondiente escritura pública de extinción de condominio y adjudicación. El Convenio Regulador es directamente inscribible en el Registro de la Propiedad, pero en sus justos términos, sin que pueda servir de cauce formal para otros actos que tienen significación propia y la eficacia de los cuales deberá ser valorada en función de las exigencias generales de todo negocio jurídico y de los particulares que imponga su correcto contenido y la finalidad que se persiga. Únicamente respecto de lo que ha sido la vivienda familiar de los consortes puede admitirse como cauce el Convenio aprobado judicialmente al establecer el ordenamiento aplicable unas limitaciones a 1a libre disposición de la misma, que por la aprobación de dicho Convenio obtienen el refrendo judicial. RDGRN de 25/02/1988, 9 y 19/03/1988, 21/03/2005, 25/10/2005, 22/03/2010 y 1 y 26/7/2014, y art. 100 del Reglamento Hipotecario. En su virtud, y como consecuencia de lo relacionado en los indicados hechos y con los Fundamentos de Derecho citados, acuerdo suspender la práctica de los asientos registrales dimanantes del precedente documento, mientras no se subsanen los indicados defectos subsanables. De conformidad con el artículo 110 del Reglamento Hipotecario, en relación con el artículo de la 65 de la Ley Hipotecaria, dicha falta subsanable podrá subsanarse por instancia del interesado, que se archivará en el Registro, siempre que no fuera necesario un documento público u otro medio especialmente adecuado, en los términos del artículo 166.11 del Reglamento Hipotecario, entre otros, atinentes al caso en cuanto a la



www.civil-mercantil.com

"legitimación de firmas", fe de conocimiento y capacidad, ante el Registrador, u otro funcionario público con igual fe pública. Documentos complementarios que se han acompañado para su inscripción y que deberán nuevamente acompañarse posteriormente, en caso de que proceda: Ejemplar "carta de pagament" de la autoliquidación del impuesto correspondiente. Contra esta nota cabe interponer (...) Sabadell, veintitrés de octubre del año dos mil catorce.–El registrador de la Propiedad (firma ilegible)».

III

Contra la anterior nota de calificación, don F. T. M., en nombre y representación de don D. P. C., interpuso recurso, mediante escrito de fecha 19 de noviembre de 2014, en el que expone su disconformidad con la resolución del registrador puesto que la plaza de aparcamiento doble sí constituye vivienda habitual al estar ubicada en el mismo edificio de la vivienda en sí, a pesar de estar efectuada su compra en escritura a parte de la de esta última, tal y como se ha venido estableciendo en la doctrina de la Administración Tributaria en este sentido. Solicitó la inscripción de la extinción del condominio mediante la sentencia aprobadora del convenio.

IV

El registrador de la Propiedad de Sabadell número 2, don José Maria Ramírez-Cárdenas Gil, emitió el preceptivo informe en defensa de la nota de calificación y formó expediente, que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 90, 91, 95, 96, 97, 103, 400, 609, 1.205, 1.216, 1.218, 1.255, 1.279, 1.280, 1.323, 1.354, 1.355, 1.357, 1.397 y 1.404 del Código Civil; 233 de la Ley 25/2010, de 29 de julio, del libro segundo del Código Civil de Cataluña, relativo a la persona y la familia; 2, 3, 18 y 20 de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 25 de febrero, 9 y 10 de marzo y 31 de octubre de 1988; 6 de marzo de 1997; 16 de octubre y 18 de noviembre de 1998; 21 de diciembre de 1999; 6 de marzo y 8 de octubre de 2001; 5 de diciembre de 2002; 20 de febrero de 2004; 21 de marzo y 25 de octubre de 2005; 21 de enero y 3 de junio de 2006; 31 de marzo y 5 de junio de 2008; 14 de mayo y 18 de noviembre de 2009; 22 de marzo y 22 de diciembre de 2010; 9 y 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, 4 y 26 de junio, 1 y 26 de julio, 4, 6 y 29 de septiembre, 16 de octubre y 12 de noviembre de 2014.

1. Se debate en este expediente si es o no inscribible un testimonio de sentencia dictada en procedimiento de divorcio por mutuo acuerdo, que declara disuelto el matrimonio de los cónyuges demandantes y aprueba el convenio regulador aportado a los autos. En dicho convenio y respecto de una plaza de aparcamiento doble, aunque constituye una única finca registral, adquirida por mitad y pro indiviso por ambos cónyuges dado que el régimen económico matrimonial era el de separación de bienes, se pacta que «Séptimo.–De la extinción del proindiviso existente sobre los bienes copropiedad de ambos cónyuges (...) El proindiviso quedará extinguido por la compra por parte del Sr. P. del 50% de titularidad que le corresponde a la Sra. M., pasando a ser el Sr. P. el único propietario de las plazas de aparcamiento, referenciadas que las adquiere por la cantidad de 9.000 euros, cantidad que asegura haber recibido la Sra. M. con anterioridad a la firma del presente convenio».



www.civil-mercantil.com

2. La reiterada doctrina de esta Dirección General (ver Resoluciones citadas en los «Vistos») afirma 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).

Este Centro Directivo así mismo ha considerado que es claro que la liquidación de la comunidad surgida sobre la vivienda habitual de los cónyuges, cualquiera que sea la forma de copropiedad existente, entra claramente dentro del objeto natural del convenio regulador, por lo que, en los términos vistos, sería suficiente el correspondiente testimonio de la sentencia aprobatoria del convenio para su inscripción al tratarse principalmente de un convenio con causa familiar que deriva directamente de la nueva situación del matrimonio. Lo mismo debe decirse respecto a los anejos de la vivienda, generalmente plaza de garaje y trastero vinculados funcionalmente a la vivienda como extensión de la misma, aunque registralmente tengan número de finca propio.

En el supuesto, como ocurre en el presente caso, de un bien adquirido pro indiviso por estar convenido entre los cónyuges el régimen de separación de bienes hay que tener en cuenta que, además de ser éste un régimen matrimonial y por tanto objeto de liquidación en convenio regulador posteriormente inscribible, el régimen de proindivisión está sujeto a la exclusiva voluntad de cada uno de los partícipes (cfr. artículo 400 del Código Civil) que, con su voluntad unilateral, puede hacerlo cesar.

Además de todo ello es lógico que, pactado el divorcio, se quiera evitar la relación que, por su propia naturaleza, impone tal proindivisión, por lo que la cesación de tal relación y, por tanto, la extinción de la proindivisión, puede ser objeto del convenio regulador, en este sentido la Resolución de 5 de diciembre de 2012 referida precisamente a una plaza de garaje, máxime en el ámbito del Código Civil Catalán, cuyo artículo 233-2 permite expresamente regular en convenio la división de los bienes comunes.

3. Sentado lo anterior, procede analizar si la adjudicación al esposo de una plaza de garaje doble de la que son titulares los ex cónyuges por mitad y pro indiviso, casados en régimen de separación de bienes, necesita el otorgamiento de escritura pública.

Según la calificación del registrador, la cuestión es determinar si dicho pacto, al no estar referido a la vivienda familiar, debe 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. Por su parte, el recurrente entiende que la extinción así pactada puede inscribirse a través del convenio dado que la plaza de parking forma parte de la vivienda habitual.

Hay que destacar que la vinculación de la plaza de aparcamiento no resulta del convenio, donde por otra parte no se hace mención ni en cuanto a su adjudicación ni en cuanto al uso de dicha vivienda habitual, sino de la afirmación del recurrente efectuada con motivo de la interposición del recurso. El único indicio de vinculación es que la situación de la plaza de garaje se corresponde con la del último domicilio de la pareja.



www.civil-mercantil.com

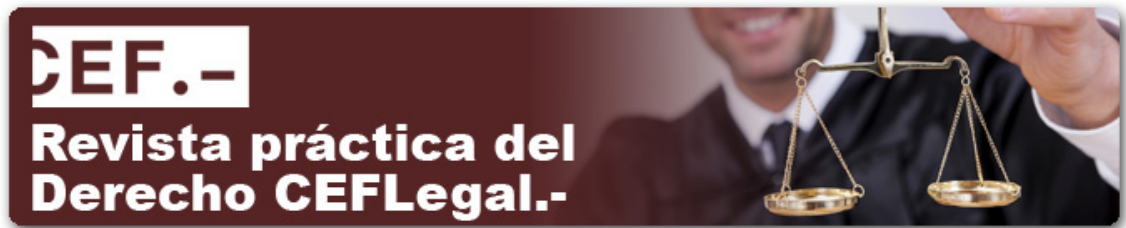
Así mismo, ni del convenio ni de la nota de calificación resulta si el garaje se adquirió antes del matrimonio o constante éste, cuya circunstancia no puede ahora ser declarada por esta Dirección General (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria) y si en el caso de ser la adquisición anterior la misma se efectuó en consideración a la vida en común, en cuyo caso no cabe duda de que la liquidación de los bienes así adquiridos es cuestión que debe incluirse en los efectos del cese de la convivencia.

La reciente sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña. Sala de lo Contencioso, de 11 de noviembre de 2004, señala en este sentido lo siguiente: «... si bien en el régimen de separación de bienes no hay propiamente una puesta en común de bienes, es obvio que se entremezclan las relaciones personales y económicas del matrimonio. Por ello pueden existir, y a menudo existe, una comunicación entre las cargas y derechos propios de la relación matrimonial. Incluso el legislador, al establecer presunciones iuris tantum, viene a reconocer que, en algunos casos, puede no ser fácil averiguar la titularidad material de los bienes adquiridos constante el matrimonio. Y en orden a la delimitación de los derechos, sin duda, harán prueba en contrario las manifestaciones de los cónyuges (dejando a salvo que puedan constituir falsedad o fraude y que permitirían a los terceros perjudicados –entre ellos la Hacienda Pública– el ejercicio de las acciones procedentes en defensa de los intereses legítimos). La especialidad de esta comunicación entre las relaciones personales y económicas viene a afectar incluso a algún bien privativo. Respecto a ellos existen limitaciones legales bien de disposición, de uso o de afección y responsabilidad (arts. 1320; 90; 96; 1319 1438 y 1.440 del Código Civil). No podemos pues asimilar la relación matrimonial y sus relaciones económicas –asentadas siempre sobre las relaciones personales– a una comunidad de bienes ordinaria ya que el matrimonio, como una de las instituciones básicas del derecho de familia debe estar asegurada de protección social, económica y jurídica por los poderes públicos (art. 39 de la C.E.), incluso cuando se disuelve por unas causas específicas y legalmente previstas, disolución que comportará la extinción del régimen económico matrimonial. Y también en el régimen de separación de bienes, la disolución exige una liquidación siquiera más restringida y menos nítida que la liquidación de aquellos regímenes económico-matrimoniales cuyo rasgo fundamental es la puesta en común de bienes, pero que por el hecho de ser más restringida, no deja de ser una verdadera liquidación».

Además de lo anterior hay que tener también en cuenta la regulación específica del Código Civil Catalán que en su artículo 233-2, cuando en relación con las medidas definitivas propuestas por convenio regulador, incluye en su punto 3 que el convenio regulador también debe contener, si procede: «d. La liquidación del régimen económico matrimonial y la división de los bienes en comunidad ordinaria indivisa».

4. En el caso de este expediente, los cónyuges dentro de las cláusulas del convenio regulador incluyen la extinción del proindiviso existente sobre los bienes en copropiedad de las partes, por lo que aun cuando no conste la vinculación de las plazas de aparcamiento a la vivienda habitual en los términos a que se ha hecho anteriormente referencia, es indudable que conforme la legislación de aplicación que se ha mencionado puede incluirse en el convenio la extinción de la copropiedad.

No modifica lo anterior la utilización del término «compra» que figura en el repetido pacto del convenio y que puede plantear dudas sobre la naturaleza del negocio que llevan a cabo. Pero si se interpreta adecuadamente, el título de la estipulación del convenio lleva por rúbrica «Extinción del proindiviso existente sobre los bienes copropiedad de ambos cónyuges» y del conjunto de la cláusula resulta que la cantidad que se dice ya pagada de 9.000 euros constituye la compensación debida en la división de la cosa común y no propiamente el precio pagado por adelantado de una futura compraventa.



www.civil-mercantil.com

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.

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, 27 de febrero de 2015. El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.