



www.civil-mercantil.com

RESOLUCIÓN de 26 de julio de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Lepe, por la que se suspende la inscripción de una sentencia de divorcio, aprobatoria del convenio regulador de sus efectos.

(BOE de 20 de septiembre de 2016)

SUMARIO:

Registro de la Propiedad. Divorcio. Convenio regulador. Adjudicación de bien ajeno a la sociedad de gananciales. Inmueble adquirido por ambos cónyuges en estado de solteros, por mitad y proindiviso no dedicado a vivienda habitual. La posibilidad de incorporar negocios o adjudicaciones sobre bienes privativos en un convenio regulador aprobado por el juez, en el que se procede a la liquidación de la sociedad de gananciales, se encuentra perfectamente admitida a los efectos de permitir su acceso al Registro siempre que la misma obedezca a una causa familiar o matrimonial, tal y como ocurre en la adjudicación de la vivienda familiar, o cuando se justificara la necesidad de extinguir una comunidad ordinaria como operación indirecta pero resultando indispensable y suficientemente conectada para llevar a cabo una completa liquidación del régimen económico-matrimonial, con independencia de cuál sea este (como pudiera ser una adjudicación de un bien privativo o de una cuota sobre este en pago de una deuda ganancial o del haber ganancial y así quedara expresado en el convenio regulador) pero no puede aplicarse de manera genérica y abstracta a la extinción de comunidades constituidas en favor de los cónyuges, ajenas al matrimonio en sí o la liquidación de sus relaciones económicas relacionadas directa o indirectamente con este.

PRECEPTOS:

Código Civil, arts. 90, 95, 1.261, 1.278, 1.280 y 1.323.
Ley Hipotecaria de 1946, arts. 1, 2, 3, 18 y 327.
Ley 1/2000 (LEC), arts. 806 y ss.
Decreto de 14 de febrero de 1947 (Rgto. Hipotecario), art. 100.

En el recurso interpuesto por doña C. A. E. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Lepe, don Miguel Verger Amengual, por la que se suspende la inscripción de una sentencia de divorcio, aprobatoria del convenio regulador de sus efectos.

Hechos

I

Mediante testimonio judicial de sentencia de divorcio expedido por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Ayamonte el día 21 de octubre de 2015, se solicitó la inscripción de una finca, adquirida en estado de solteros por mitades proindiviso, dentro de la liquidación del régimen económico de gananciales incluida en el convenio regulador de los efectos del divorcio.



www.civil-mercantil.com

II

Presentado dicho testimonio en el Registro de la Propiedad de Lepe, con fecha 12 de abril de 2016, bajo el asiento número 448, del tomo 173 del Libro Diario, fue objeto de la siguiente nota de calificación de fecha 22 de abril de 2016: «Hechos: La finca descrita bajo la letra B) en el Activo del inventario, que es la registral 6.980 de Isla Cristina y La Redondela, consta inscrita con carácter privativo por mitad e iguales partes a favor de don H. L. C. C. y doña C. A. E., por haberla adquirido en estado de solteros. por lo que es improcedente su inclusión en la disolución de una sociedad de gananciales, debiendo expresarse el negocio jurídico realmente realizado respecto de dicha finca, con expresión de la causa de la transacción adicional, y debiendo procederse a la extinción de condominio u otro negocio en escritura pública. Fundamentos de Derecho. Artículos 1275, 1323, 1392 a 1410 del Código Civil y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de junio de 1993, 28 de mayo de 1996, 16 de octubre de 1998 y 29 de Julio de 2.011. En su virtud, acuerda 1º.-Inscribir (...) 2º.-Denegar la inscripción interesada en cuanto a la finca descrita bajo la letra b) en el activo del inventario, que es la registral 6.980 de Isla Cristina y La Redondela, por constar inscrita con carácter privativo por mitad e iguales partes a favor de don H. L. C. C. y doña C. A. E., por haberla adquirido en estado de solteros, y ser improcedente su inclusión en la disolución de una sociedad de gananciales debiendo expresarse el negocio jurídico realmente realizado respecto de dicha finca con expresión de la causa de la transacción adicional, y debiendo procederse a la extinción de condominio u otro negocio en escritura pública. (...) Lepe, a 22 de abril de 2016. Fdo. Miguel Verger Amengual».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña C. A. E. interpuso recurso, en virtud de escrito de fecha 25 de mayo del año 2016, en base a los siguientes argumentos: «(...) Motivos Fundamentos de Derecho: Esta parte alega que no procede la denegación de la inscripción solicitada en base entre otras, a la Resolución de la Dirección general de Registros y del Notariado de 08/05/2014 (BOE 03/07 2014) y la de 27/07/2015 (BOE 30/09/2015) en las que en caso similares se revocó la calificación y permitió la inscripción. Así pues, en la primera Resolución de la DGRN alegada, en su momento se presentó en el Registro de la Propiedad testimonio de una sentencia de divorcio en la que se contenía el convenio regulador en el que se pactó que la vivienda familiar se adjudicaba en propiedad a la esposa, dándose la circunstancia que en el Registro, la vivienda estaba inscrita a nombre de los dos ex cónyuges, por mitad y pro indiviso, por haberla adquirido en estado de solteros. Al igual que en el presente caso, en su momento, el Registrador suspendió la inscripción de la adjudicación de la vivienda porque, partiendo del dato de que aquella figuraba inscrita en el Registro a nombre de ambos esposos por mitades indivisas con carácter privativo, por compra en estado de solteros. Tras la interposición del correspondiente recurso, la Dirección general de Registros y del Notariado en su resolución de 8 de mayo de 2014 (BOE 3 de julio de 2014) revoco la calificación y permitió la inscripción, al señalar la resolución, que 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, 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 esta 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



www.civil-mercantil.com

y 5 de septiembre de 2012, 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 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. Finalmente, la DGRN estimo el recurso al considerar perfectamente posible que se incluya en el convenio regulador la liquidación de la vivienda familiar de la que sean titulares por mitades indivisas y con carácter privativo los ex cónyuges, según se ha razonado. La DGRN, concluyo que no existe tal falta de claridad, y que no es suficiente impedimento, pues de una visión conjunta del convenio queda claro que los cónyuges únicamente pretenden la extinción de la comunidad, entre ellos existente, sobre la vivienda que fue su domicilio conyugal. Del convenio, pues, resultan los elementos precisos para calificar el negocio jurídico como de extinción de la comunidad existente entre ambos cónyuges sobre la vivienda que fue su domicilio familiar, sin que puedan deducirse elementos concluyentes de ningún otro negocio jurídico. Por tanto, si aplicamos la doctrina de las Resoluciones de la Dirección General de Registros y del Notariado más recientes (el Registrador aplica otras mucho más antiguas como las de 11/6/1993, 28/05/1996, 16/10/1998 y 29/07/2011), queda claro que debe proceder la inscripción de la vivienda habitual que ha sido el domicilio familiar hasta el proceso de divorcio. En iguales términos se manifiesta la reciente Resolución de la DGRN de 27/07/2015, que citamos igualmente a efectos ilustrativos».

IV

El registrador notificó la interposición del recurso al Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Ayamonte, el cual emitió escrito de alegaciones con fecha 23 de junio, suscribió informe el día 9 de junio de 2016 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 2, 3, 18 y 327 de la Ley Hipotecaria; 90, 95, 1261, 1278, 1280, y 1323 del Código Civil; 806 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 100 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de marzo y 22 de diciembre de 2010, 19 de enero, 29 de julio, 5 de agosto y 3 de septiembre de 2011, 11 de abril de 2012 y 30 de junio y de 9 de septiembre de 2015.

1. Es objeto de este recurso resolver sobre la posibilidad de inscribir un convenio regulador, aprobado por sentencia de divorcio, en el que se adjudica –dentro de la liquidación del haber conyugal– un bien ajeno a la sociedad de gananciales (por haber sido comprado por ambos cónyuges en estado de solteros, por mitad y proindiviso) no constando en la documentación presentada a calificación la consideración del mismo como vivienda habitual u otra causa matrimonial o familiar específica fuera de la mera intención de los ex cónyuges de liquidar la situación de proindivisión existente entre ambos.

2. Ya entrando a valorar la cuestión planteada y valorando el escrito de alegaciones tal y como ha quedado señalado, debemos analizar si la disposición contenida en el convenio regulador, consistente en la extinción del proindiviso generado antes de la celebración del matrimonio entre los ya ex cónyuges es susceptible de inscripción de manera directa como razona la parte recurrente o si es preciso otorgar escritura pública de extinción de comunidad, tal y como reza el registrador en su calificación.



www.civil-mercantil.com

Es doctrina ya reiterada por este Centro directivo –tal y como resulta de las Resoluciones consideradas en los «Vistos»– que el principio de titulación formal debe entenderse de una manera proporcionada a la tipología contractual con que en cada caso nos encontremos, construyéndose el denominado principio de idoneidad de cada tipo negocial a una cobertura formal concreta, de tal manera que un documento como el convenio regulador privado, aprobado por la autoridad judicial, solo es título hábil para el acceso al Registro cuando en él se recogen aquellas medidas que son típicas a su contenido ordinario, de tal manera que aquellas que se excedan de estas circunstancias no pueden incorporarse de manera directa al Registro, siendo preciso para ello cumplir el principio general de otorgamiento de escritura pública notarial.

Es evidente que esta exigencia de otorgar documento público notarial no afecta a la validez de la disposición o del negocio incorporado en el propio convenio, pero ello no resulta suficiente para el cumplimiento estricto del principio de titulación formal, tal y como ocurre, a modo de ejemplo con los documentos privados cuya validez y eficacia –dentro de las limitaciones evidentes de prueba– no queda en entredicho, pero ello no permite su acceso a los libros del Registro.

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.

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).

Atendiendo de manera más concreta al supuesto que nos atañe, la posibilidad de incorporar negocios o adjudicaciones sobre bienes privativos en un convenio regulador aprobado por el juez en el que se procede a la liquidación de la sociedad de gananciales, se encuentra perfectamente admitida a los efectos de permitir su acceso al Registro siempre que la misma obedezca a una causa familiar o matrimonial, tal y como ocurre en la adjudicación de la vivienda familiar, o cuando se justificara la necesidad de extinguir una comunidad ordinaria



www.civil-mercantil.com

como operación indirecta pero resultando indispensable y suficientemente conectada para llevar a cabo una completa liquidación del régimen económico-matrimonial, con independencia de cuál sea éste (como pudiera ser una adjudicación de un bien privativo o de una cuota sobre éste en pago de una deuda ganancial o del haber ganancial y así quedara expresado en el convenio regulador) pero no puede aplicarse de manera genérica y abstracta a la extinción de comunidades constituidas en favor de los cónyuges, ajenas al matrimonio en sí o la liquidación de sus relaciones económicas relacionadas directa o indirectamente con éste.

También ha admitido esta Dirección General que la adjudicación de un bien privativo en convenio regulador se realice en pago de la pensión compensatoria (Resolución 9 de septiembre de 2015).

3. En el caso presentado, a pesar de las alegaciones de la recurrente, no queda en ningún aspecto acreditada ni meramente manifestada la relación de la operación de extinción de comunidad con operación matrimonial o familiar alguna, siendo una adjudicación de un bien adquirido en proindiviso y por partes iguales por dos personas solteras, que después contraen matrimonio y quedan sujetos en su régimen económico matrimonial a la sociedad de gananciales regulada en el Código Civil, y sin que en dicha liquidación intervenga causa hábil alguna en los términos expuestos.

En este punto debe recordarse que la apelación de la recurrente a la consideración del bien adjudicado como la vivienda familiar, no queda acreditada de la documentación presentada al registrador en el momento de la calificación, por lo que, si dicha circunstancia fuera probada en el trámite del recurso no puede ser tenida en consideración en la resolución a formular, ya que conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria «el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma», lo cual se entiende sin perjuicio de que dicha documentación pudiera ser presentada de nuevo y generar una nueva calificación por parte del registrador actuante.

También debe tenerse en cuenta que conforme al artículo 437.4.4ª de la Ley de Enjuiciamiento Civil «en los procedimientos de separación, divorcio o nulidad y en los que tengan por objeto obtener la eficacia civil de las resoluciones o decisiones eclesiásticas, cualquiera de los cónyuges podrá ejercer simultáneamente la acción de división de la cosa común respecto de los bienes que tengan en comunidad ordinaria indivisa. Si hubiere diversos bienes en régimen de comunidad ordinaria indivisa y uno de los cónyuges lo solicitare, el tribunal puede considerarlos en conjunto a los efectos de formar lotes o adjudicarlos», supuesto que fue plenamente admitido por este Centro Directivo en Resolución de 12 de noviembre de 2014. Sin embargo, en el presente expediente tampoco consta que se haya ejercido conjuntamente la acción de división de cosa común, conforme al citado artículo 437.4.4ª de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

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 2016. El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.