



## BASE DE DATOS DE Norma CEF.-

Referencia: NCR009122

**RESOLUCIÓN de 21 de junio de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Reus n.º 2 a inscribir la adjudicación de un inmueble mediante convenio regulador de los efectos de un divorcio.**

(BOE de 10 de julio de 2018)

### SUMARIO:

**Registro de la Propiedad. Adjudicación de finca en convenio regulador, aprobado en sentencia firme de divorcio mediante reconocimiento de dominio. Régimen de separación de bienes.** Es inscribible el reconocimiento del dominio, como adecuación de la titularidad formal a la realidad, siempre que se otorgue por las únicas partes que deben hacerlo, en tanto que por ellas se reconoce un pacto de fiducia, sin que pueda mantenerse que sea un título carente de causa si en él se exterioriza la relación de representación que hasta ese momento había permanecido reservada. Sin embargo, sólo son inscribibles aquellos actos que constituyen el llamado contenido típico del convenio regulador, fuera de los cuales, y sin afectar a la validez y eficacia de los actos consignados en un documento que no pierde el carácter de convenio privado objeto de aprobación judicial, su acceso a los libros del Registro requiere su formalización en los títulos establecidos en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, es decir el documento público notarial, al tratarse de un acto voluntario y consciente celebrado por los interesados, fuera de una contienda o controversia entre los mismos. 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 calidad 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 indubitablemente 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. Por este motivo, el propio Código restringe la actuación del juez, a falta de acuerdo, a las medidas anteriores, como restringe también la adopción de medidas cautelares al patrimonio común y a los bienes especialmente afectos al levantamiento de las cargas familiares. Por ello, la liquidación del régimen económico matrimonial y en general del haber común del matrimonio es materia típica y propia del convenio, al igual que aquellos actos relativos a la vivienda familiar. En el presente caso es evidente que el reconocimiento de dominio que lleva a cabo un tercero a favor de uno de los cónyuges excede del contenido típico y adecuado del convenio regulador privado como título para acceder al Registro de la Propiedad. Al tener especialidad negocial propia e independiente del convenio, debe otorgarse la correspondiente escritura pública notarial para ser susceptible de inscripción.

### PRECEPTOS:

Constitución Española, art. 24.

Ley de 28 de mayo de 1862 (Notariado), art. 17 bis.

Código Civil, arts. 90, 91, 95, 96, 97, 103, 400, 609, 1.205, 1.216, 1.218, 1.255, 1.261, 1.279, 1.280, 1.315, 1.323, 1.324, 1.344, 1.397 y 1.404.

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 1, 2, 3, 9, 18, 19, 19 bis, 20, 21, 38, 40, 82, 216, 217, 219 y ss.

Ley Orgánica 6/1985 (LOPJ), art. 281.

Ley 1/2000 (LEC), arts. 44 y ss., 145, 249, 250, 317.1, 319.1, 438, 522, 769, 770, 771, 774, 777, 806 y 810.

Decreto de 14 de febrero de 1947 (Rgt. Hipotecario), arts. 33, 34, 51 y 100.

En el recurso interpuesto por doña M. T. C. J., abogada, en nombre y representación de don J. G. N., contra la negativa del registrador de la Propiedad de Reus número 2, don Antonio José Vilches Trassierra, a inscribir la adjudicación de un inmueble mediante convenio regulador de los efectos de un divorcio.

## Hechos

I

Por sentencia firme dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 6 de Reus el día 29 de septiembre de 2011, se estimó la demanda de divorcio interpuesta por los cónyuges don J. G. N. y doña M. L. V. V., declarándose disuelto el matrimonio, con aprobación del convenio regulador suscrito y ratificado por ellos.

II

Presentado el día 1 de febrero de 2018 testimonio de la referida sentencia en el Registro de la Propiedad de Reus número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario:

Previo examen y calificación de la Sentencia 224/2011, de fecha 29/09/2011, del Procedimiento de Divorcio de mutuo acuerdo 1196/2011, Sección A. del Juzgado de Primera Instancia n.º 6 de Reus, en el que se solicita la inscripción sobre la finca 3376, presentada en este Registro por C. J., M. T., el día 01/02/2018, bajo el asiento número 67, del tomo 70 del Libro Diario, el Registrador de Propiedad que suscribe ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos.

En convenio de divorcio aprobado judicialmente, en relación a una finca que consta inscrita por mitad y proindiviso a favor de la ex esposa y su madre, se pretende la adjudicación al exmarido de la mitad de su exsuegra, quien no ha intervenido en el procedimiento, para, a continuación, liquidar el condominio resultante entre los excónyuges mediante la adjudicación de la totalidad de la finca al exmarido.

Se argumenta para ello que dicha titularidad registral de la exsuegra era meramente formal, y que la exsuegra reconoce el dominio del exmarido sobre la finca.

## Fundamentos de Derecho.

1. La pretendida titularidad registral meramente formal, no real.

Se aduce en el convenio regulador que la titularidad registral de la exsuegra es meramente formal. Ello no es posible en nuestro derecho, ya que el registro sólo publica titularidades ciertas y reales, basadas, como en el caso presente en negocios traslativos a su vez ciertos y reales, y más en el caso presente, basado en una venta por la que el exmarido vendió por mitades indivisas la finca a quien posteriormente sería su esposa y a la madre de la misma.

Esa pretendida titularidad formal es contraria a la presunción de legalidad del artículo 38 de la Ley Hipotecaria, por la cual los derechos inscritos existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo, e implicaría un fraude de ley proscrito por el artículo 6.4 del Código Civil, al pretender dar apariencia de realidad legal a una mera titularidad aparente o fiduciaria, como podría ser el caso. Y va en contra de la presunción de exactitud de los asientos registrales, los cuales se encuentran bajo la salvaguardia de los tribunales en tanto no se declare su inexactitud en la forma prevenida por la ley, de conformidad con el artículo 1 de la Ley Hipotecaria.

Pero, además, esa pretendida titularidad meramente formal es contradicción con las manifestaciones del propio convenio regulador, en el que se pacta la devolución de los 6.000 euros que en su día y por razón de la compraventa percibió el exmarido de su exsuegra, lo que demuestra que el negocio traslativo entonces realizado fue real y no meramente aparente. Y también cuando se comprueba que esa titularidad formal afecta sólo a la mitad de la exsuegra, pero no a la mitad de la exesposa, y ello porque la titularidad de la exesposa a pesar de proceder ambas titularidades del mismo negocio de compraventa, se tiene tan por cierta y real, que se realiza con ella la disolución de condominio.

2. El reconocimiento de dominio abstracto.

La atribución de la titularidad de la mitad indivisa al exmarido descansa en base a un reconocimiento de dominio abstracto, ajeno a nuestro derecho, que realiza la exsuegra a su favor. Es abstracto porque no expresa



causa alguna y nuestro sistema jurídico es causalista, como resulta de los artículos 1261.3, 1262 y 1274 y siguientes del Código Civil, por lo que dicho reconocimiento abstracto es ajeno al mismo.

En nuestro derecho sólo es posible el cambio pretendido de esta titularidad registral mediante el oportuno negocio traslativo, que conllevará la expresión de su causa operosa o gratuita, así, por ejemplo, la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de mayo de 2013.

Por tanto, debe rechazarse ese reconocimiento de dominio como base del cambio de titularidad registral: éste debe estar basado en un negocio traslativo con clara expresión de su causa, sea ésta onerosa o gratuita. Así la Resolución de 2 de noviembre de 1992 declara «Es doctrina de este Centro directivo que, para que pueda registrarse cualquier acto traslativo, se requiere la expresión de la naturaleza del título causal tanto por exigirlo el principio de determinación registral como por ser la causa presupuesto lógico necesario para que el Registrador pueda, en primer lugar, cumplir con la función calificadora en su natural extensión y, después, practicar debidamente los asientos que procedan.

#### 3. Defecto de forma.

El convenio regulador del divorcio, no es el vehículo formal adecuado para recoger ese negocio traslativo entre el exmarido y su exsuegra, ya que dicha trasmisión excede con creces los límites de la necesaria regulación paccionada de las consecuencias patrimoniales del divorcio entre los cónyuges, por implicar la admisión de negocios traslativos patrimoniales con terceros que no forman parte de las relaciones conyugales.

Dichos negocios traslativos ajenos al convenio regulador deben canalizarse a través de escritura pública. así lo refrenda la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por todas, véase la Resolución de 25 de octubre de 2005, que señala que debe atenderse 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 dicha Resolución, 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, está fundado en una rigurosa selección de los títulos inscribibles sometidos a la calificación del registrador. 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 a través de toda la Ley Hipotecaria.

4. Ausencia de consentimiento del titular registral. Además de todo lo anterior, no consta el consentimiento de la exsuegra y titular registral en modo alguno, quien no es, lógicamente, parte en el procedimiento de divorcio. Este consentimiento es esencial para la validez del negocio jurídico y su ausencia determina la nulidad radical del mismo. Así los artículos 1258, 1259 y 1261 del Código Civil.

#### Calificación.

Se deniega la inscripción por los defectos indicados, los cuales se consideran insubsanables.

#### Contra el anterior acuerdo (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Antonio José Vilches Trassierra registrador/a de Registro Propiedad de Reus 2 a día veintidós de Febrero del año dos mil dieciocho.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. T. C. J., abogada, en nombre y representación de don J. G. N., interpuso recurso el día 23 de marzo del año 2018 en el que expresó las siguientes alegaciones:

#### «Alegaciones.

Antecedentes.—Solicitud de inscripción de «reconocimiento de Derecho de uso del domicilio familiar» y de «reconocimiento de dominio» de la totalidad de la finca en virtud de Sentencia 224/2011 de procedimiento de Divorcio mutuo acuerdo 1196/2011, dictada por el Juzgado de 1.<sup>a</sup> Instancia n.<sup>º</sup> 6 de Reus el 29/09/2011 (...)

La resolución que recurrimos, omite cualquier mención en cuanto a la inscripción del reconocimiento del derecho de uso de la vivienda familiar a mi representado y, en cuanto a la inscripción del reconocimiento de dominio, la deniega.

Primera.—En cuanto a la omisión de la inscripción del derecho de uso de la vivienda familiar a mi representado.—

Esta parte solicitó la inscripción a favor del Sr. J. G. N. de la inscripción de la atribución del derecho de uso del domicilio familiar al mismo.

El Registrador omite cualquier mención al respecto. Ignoramos cual es el motivo, pero ante ello debemos solicitar sea revisada la citada resolución en el sentido de que el Órgano revisor proceda a la inscripción de tal derecho, tal como viene reconocido en la estipulación Tercera del fallo de la Sentencia anteriormente citada, y que por inserción digitalizada se puede observar seguidamente:

Tercera.–Respecto al uso del domicilio familiar, el mismo se atribuye al padre junto con el ajuar existente en el mismo.

Según la regulación establecida en la Ley Hipotecaria en sus artículos 1 al 3:

Artículo 1.

«El Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles.

Las expresadas inscripciones o anotaciones se harán en el Registro en cuya circunscripción territorial radiquen los inmuebles...

Artículo 2.

En los Registros expresados en el artículo anterior se inscribirán:

Primer. Los títulos traslativos o declarativos del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos.

Segundo. Los títulos en que se constituyan, reconozcan, transmitan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, enfiteusis, hipoteca, censos, servidumbres y otros cualesquiera reales...

Artículo 3.

Para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico expedido por Autoridad judicial o por el Gobierno o sus Agentes, en la forma que prescriban los reglamentos.»

Esta Letrada no lograr ver impedimento alguno para que deba inscribirse el mismo, puesto que «el derecho de uso del domicilio familiar» junto con el ajuar, atribuido a D. J. G. N., es un derecho real que está reconocido en una Sentencia de Divorcio, y como tal, se trata de un documento expedido por una Autoridad Judicial.

A modo de ejemplo, manifestamos que esta tramitación, el Registro de la Propiedad lo ha realizado en múltiples ocasiones (...)

Por lo que solicitamos se inscriba el mismo, puesto que no hay razón alguna que lo impida, debiéndose inscribir con efectos a la fecha de la Sentencia.

Segunda.–En cuanto a la denegación de la inscripción del «reconocimiento de dominio» de la totalidad de la finca.–

Hechos.

«En convenio de divorcio aprobado judicialmente, en relación a una finca que consta inscrita por mitad y proindiviso a favor de la ex esposa y su madre, se pretende la adjudicación al exmarido de la mitad de su exsuegra, quien no ha intervenido en el procedimiento, para, a continuación, liquidar el condominio resultante entre los excónyuges mediante la adjudicación de la totalidad de la finca al exmarido.

Se argumenta para ello que dicha titularidad registral de la exsuegra era meramente formal, y que la exsuegra reconoce el dominio del exmarido sobre la finca».

a) En cuanto a la adjudicación de D.<sup>a</sup> M. L. V. V. (esposa) de su mitad a favor de D. J. G. N.

Doña M. L. V. V. adjudican la restante mitad indivisa que le pertenece a don J. G. N., quien asume desde el pasado mes de febrero de 2011 hacerse cargo en exclusiva de las cuotas y todo tipo de gastos que deriven del préstamo hipotecario antes dicho así como todos los gastos, derramas comunitarias e impuestos que recaigan sobre la vivienda. En consecuencia don J. G. N. pasa a ser el total e íntegro propietario de la mencionada vivienda registral n.<sup>º</sup> 3376 del Registro de la Propiedad n.<sup>º</sup> 2 de Reus.

Doy por reproducido en su totalidad lo argumentado en la alegación Primera, así bien es cierto que la Ley Hipotecaria establece en sus artículos 1 al 3 que la citada Sentencia de Divorcio, es título adecuado para realizar la inscripción la adjudicación que la exesposa hace a favor de mi representado, en el sentido que debe de inscribirse la mitad indivisa de la finca objeto de este Recurso a favor del mismo.

La Resolución emitida por el Registrador de la Propiedad no se pronuncia en ningún sentido respecto a la mencionada inscripción.

A modo de ejemplo, manifestamos que esta tramitación, el Registro de la Propiedad lo ha realizado en múltiples ocasiones (...)

Esta parte no encuentra motivo alguno para denegar la citada inscripción, por cuanto solicitamos se inscriba el dominio del mismo por título de adjudicación del 50% de la propiedad de la finca objeto de este recurso, debiéndose inscribir con efectos a la fecha de la Sentencia.

b) En cuanto a la adjudicación de D.<sup>a</sup> P. V. G. de su mitad a favor de D. J. G. N.

En relación a dicha finca las partes acuerdan:

– Doña P. V. G. reconoce el pleno dominio a favor de Don J. G. N. de la mitad indivisa de la referida vivienda que formalmente figuraba a su nombre, siendo el verdadero copropietario el Sr. G. desde el pasado 1/03/1994.

Es en este apartado, en el que el Registrador centra su calificación.

Para ello, en sus fundamentos de derecho argumenta a través de cuatro apartados su denegación, considerando que adolece de defectos insubsanables.

Abordando su argumentación, consideramos que y a modo de tratar de forma global que, la titularidad de D.<sup>a</sup> P. V. G., es real, puesto que así consta en el Registro de la Propiedad (...)

Doy por reproducido en su totalidad lo argumentado en la alegación Primera, así bien es cierto que la Ley Hipotecaria establece en sus artículos 1 al 3 que la citada Resolución judicial, es título adecuado para realizar la inscripción reconocimiento de dominio que la D.<sup>a</sup> P. V. G. realiza a favor de mi representado, en el sentido que debe de inscribirse la mitad indivisa de la finca objeto de este Recurso a favor del mismo.

Aduciendo para ello que D.<sup>a</sup> P. V. G. firmó junto con D. J. G. R. [sic] y con D.<sup>a</sup> M. L. V. V. el Convenio de Divorcio (...) documento que fue considerado totalmente válido por la Magistrada titular del Juzgado n.<sup>º</sup> 6 de Reus, que dictó la resolución Judicial, que en este expediente trae como objeto la inscripción de tal derecho a favor de mi representado, y que como tal no puede ponerse en duda su validez y consideración.

A modo de ejemplo, manifestamos que esta tramitación, el Registro de la Propiedad lo ha realizado en múltiples ocasiones (...)

Por lo que consideramos que no hay motivo alguno para denegar la citada inscripción, por cuanto solicitamos se inscriba el dominio del mismo por título de reconocimiento del 50% de la propiedad de la finca objeto de este recurso, debiéndose inscribir con efectos a la fecha de la Sentencia

Por todo ello,

A la Dirección General de los Registros y del Notariado suplico: Que admita el presente Recurso, junto con los documentos que acompaña, lo tramita, y en su día, dicte una resolución que estime los argumentos manifestados por esta parte en el cuerpo del mismo, y emita una calificación favorable en el sentido de inscribir el derecho de uso del domicilio familiar y el reconocimiento de dominio de la totalidad de la finca registral 3376 a mi representado D. J. G. N.».

## IV

El registrador de la Propiedad notificó la interposición del recurso al Juzgado de Primera Instancia número 6 de Reus el día 27 de marzo de 2018, sin que éste hiciera alegaciones, y elevó el expediente a este Centro Directivo, con su informe, mediante escrito de fecha 6 de abril de 2018.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución; 90, 91, 95, 96, 97, 103, 400, 609, 1205, 1216, 1218, 1255, 1261, 1279, 1280, 1315, 1323, 1324, 1344, 1397 y 1404 del Código Civil; 1, 2, 3, 9, 18, 19, 19 bis, 20, 21, 38, 40, 82, 216, 217, 219 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 17 bis de la Ley del Notariado; 44 y siguientes, 145, 249, 250, 317.1, 319.1, 438, 522, 769, 770, 771, 774, 777, 806 y 810 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 281 de la Ley Orgánica del Poder Judicial; 33, 34, 51 y 100 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de 22 de mayo de 2000, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de mayo de 1978, 6 de noviembre de 1980, 25 de febrero, 9 y 10 de marzo y 31 de octubre de 1988, 6 de marzo de 1997, 2 y 16 de octubre y 18 de noviembre de 1998, 21 de diciembre de 1999, 9 de enero, 6 y 22 de marzo y 8 de octubre de 2001, 5 de diciembre de 2002, 15 y 16 de enero, 22 de julio y 27 de noviembre de 2003, 20 de febrero, 23 de marzo, 4 de mayo, 6 de julio y 10 de septiembre de 2004, 2 de febrero, 21 de marzo, 27 de junio y 25 de octubre de 2005, 21 de enero, 15 de marzo, 30 y 31 de mayo, 3 de junio, 27 de julio y 19 de diciembre de 2006, 22 de febrero y 13 de noviembre de 2007, 31 de marzo, 22 de mayo, 5 de junio y 29 de octubre de 2008, 5 de febrero, 14 de mayo y 18 de noviembre de 2009, 8 y 18 de enero, 22 de marzo, 14 de abril, 16 y 19 de junio y 14 y 22 y 23 de diciembre de 2010, 13 y 26 de enero, 7 de marzo y 5 y 23 de agosto de 2011, 29 de febrero, 13 de marzo, 2, 9 y 11 de abril, 8 y 19 de mayo, 4 de junio, 7 y 20 de julio, 5 de septiembre, 15 de octubre y 5 de diciembre de 2012, 9 de marzo, 11

y 14 de mayo, 21 y 26 de junio y 28 de agosto 2013, 11 de marzo, 9 de abril, 6 y 8 de mayo, 2, 4 y 26 de junio, 1, 10 y 26 de julio, 4 de agosto, 4, 6, 16 y 29 de septiembre, 13 y 16 de octubre y 12 de noviembre de 2014, 19 de enero, 27 de febrero, 13 y 25 de marzo, 9 de abril, 26 de mayo, 16, 19 y 30 de junio, 7, 9 y 17 de septiembre, 1 y 13 de octubre y 24 de noviembre de 2015, 2 de marzo, 4 de abril, 4 y 5 de mayo, 16 y 26 de julio, 23 de septiembre, 16, 19 y 24 de octubre y 30 de noviembre de 2016, 11 y 31 de enero, 21 de julio, 8 de septiembre, 11 de octubre y 12 de diciembre de 2017 y 23 y 28 de febrero, 22 de marzo, 23 de abril y 6 y 13 de junio de 2018.

1. Debe decidirse en el presente expediente si es o no inscribible la adjudicación de una finca mediante un convenio regulador, aprobado mediante sentencia firme de divorcio, bajo las siguientes circunstancias de hecho:

a) La finca objeto del convenio se inscribió en el Registro el 19 de febrero de 2018 en favor de don J. G. N., con carácter privativo, por herencia de sus padres mediante escritura otorgada el 1 día de marzo de 1994 ante el notario de Reus, don José María Navarro Viñuales, con el número 544 de protocolo. Y el mismo día 19 de febrero de 2018 se inscribió otra escritura otorgada ante el mismo notario el día 1 de marzo de 1994, con el número 546 de protocolo, por la que don J. G. N. vendió y transmitió dicha finca, por mitad pro indiviso a su esposa -en régimen de separación de bienes-, doña M. L. V. V., y a la madre de ésta.

b) Del convenio regulador son relevantes las siguientes estipulaciones, transcritas en la sentencia de divorcio:

«(...) Tercera. Respecto al uso del domicilio familiar, el mismo se atribuye al padre, junto con el ajuar existente en el mismo (...)»

Quinta. En cuanto al régimen económico matrimonial, no debe hacerse ningún tipo de liquidación, dado que las partes están bajo el régimen de separación de bienes (...)»

Séptima. El patrimonio común de los cónyuges, del que son copropietarios por mitad y proindiviso, está constituido por la vivienda que hasta la fecha ha sido la conyugal sita en (...) si bien la vivienda figura a nombre de M. L. V. V. y de su madre P. V. G., según protocolo 564/94 del Notario Sr. José María Navarro Viñuales, de fecha 01/03/1994, si bien previamente y en el mismo acto fue adquirida notarialmente según protocolo notarial 544/94 el mismo Notario por D. J. G. adquiriéndola por herencia de sus difuntos padres (...)»

En relación a dicha finca las partes acuerdan:

– Doña P. V. G. reconoce el pleno dominio a favor de Don J. G. de la mitad indivisa de la referida vivienda que formalmente figuraba a su nombre, siendo el verdadero copropietario el Sr. G. desde el pasado 1/03/1994.

– Doña M. L. V. V. adjudican [sic] la restante mitad indivisa que le pertenece a don J. G., quien asume desde el pasado mes de febrero de 2011 hacerse cargo en exclusiva de las cuotas y todo tipo de gastos que deriven del préstamo hipotecario antes dicho así como todos los gastos, derramas comunitarias e impuestos que recaigan sobre la vivienda. En consecuencia don J. G. pasa a ser el total e íntegro propietario de la mencionada vivienda (...)»

– Doña M. L. V. V. y su madre, P. V. G. se obligan y comprometen, tan pronto como sean requeridas para ello por el señor G. N. a comparecer ante la notaría que aquel designe para otorgar la escritura que corresponda para dar pleno cumplimiento a la adjudicación compensación previstos en este pacto séptimo siendo todos los gastos (...)»

2. Como cuestión previa, debe recordarse que, como tiene declarado esta Dirección General, de conformidad con el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso debe 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 (vid., por todas, las Resoluciones de 27 de julio de 2006, 22 de mayo de 2008, 5 de febrero de 2009, 8 y 18 de enero y 23 de diciembre de 2010, 13 de enero de 2011, 21 de junio y 28 de agosto de 2013, 7 de septiembre y 1 de octubre de 2015, 21 de julio de 2017 y 6 de junio de 2018). En definitiva, el objeto del recurso queda delimitado en el momento de su interposición y resulta constreñido tanto por la documentación presentada como por el contenido de la calificación negativa del registrador, sin que pueda el recurrente en el escrito de impugnación introducir nuevos elementos que no se han hecho constar en el título presentado. Por ello, no puede ahora decidirse sobre cuestiones no planteadas en la nota de calificación impugnada, como es la relativa a la inscripción del derecho de uso de la vivienda o la adjudicación en favor de don J. G. N. de la mitad indivisa titularidad de la exesposa, sin perjuicio de las consideraciones que más adelante se expresarán sobre si es o no posible la inscripción parcial del título presentado. Y tampoco puede valorarse si la aportación, con el escrito de recurso, de un documento privado que contiene el convenio regulador y que figura suscrito por ambas titulares registrales y don J. G. N. –que no se presentó en el momento de la calificación impugnada– es suficiente para la subsanación del defecto referido, pues, con base en dicho precepto legal, es continua doctrina de esta Dirección General (por todas, Resolución de 13 de octubre de 2014, basada en el contenido del artículo y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000), que el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es

exclusivamente determinar si la calificación es o no ajustada a Derecho. Y es igualmente doctrina reiterada (por todas, Resolución de 19 de enero y 13 de octubre de 2015), que el recurso no es la vía adecuada para tratar de subsanar los defectos apreciados por el registrador.

3. Por lo que se refiere al fondo del asunto debatido, en primer lugar, el registrador deniega la inscripción solicitada porque, a su juicio, el reconocimiento de dominio sobre una mitad indivisa en favor de don J. G. N. por parte de su exesuegra que contiene el documento calificado y la afirmación sobre el carácter meramente formal de la titularidad registral de dicha señora son contrarios a la presunción de legalidad y exactitud de los asientos del registro (artículo 38 de la Ley Hipotecaria), y respecto de dicho reconocimiento de dominio no se expresa causa alguna que justifique el cambio pretendido de esa titularidad registral.

Respecto de estas objeciones debe recordarse la doctrina de esta Dirección General sobre la posibilidad de inscripción del reconocimiento de dominio (vid. las Resoluciones de 6 de julio de 2004 y la más reciente de 13 de junio de 2018).

Según esta doctrina, «(...) lo que accede a los libros registrales es el título material por el que se produce la transmisión o la declaración del dominio que, a su vez, ha de estar consignado en un título formal de los previstos en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, por lo que sólo si el reconocimiento de dominio tiene la condición de título material transmisor o declarativo del dominio puede acceder al Registro de la Propiedad, y por ello es necesaria la expresión de la causa (cfr. Resolución de 19 de enero de 1994). De aquí resulta que el reconocimiento de dominio efectuado sin expresión de causa carece de virtualidad traslativa y no procede su inscripción. Pero en el supuesto en estudio no es esa la situación que se produce. Según se desprende de los razonamientos anteriores, la escritura de reconocimiento de dominio no recoge una transmisión carente de causa, sino que los otorgantes pretenden concluir y extraer todos los efectos de la relación representativa. La transmisión y su causa se recogen en el título previo, y ahora sólo se pretende hacerlos concordar con la realidad. El reconocimiento de dominio no es, por tanto, un título carente de causa, sino que en él se exterioriza la relación de representación que hasta ese momento había permanecido reservada, haciendo coincidir la titularidad formal con la real –cfr. art. 40.d) de la Ley Hipotecaria–. En el supuesto, el título de adquisición inicial había accedido al Registro, haciéndose precisa la rectificación, para lo que es suficiente la declaración de las partes ligadas por la relación de representación, en los términos que acaban de ser expuestos, pues la situación del vendedor no queda alterada -a salvo la incidencia del artículo 1.717 del Código Civil en el ámbito contractual, como tal, sin trascendencia registral-. Que lo que accede al Registro en el presente caso es la relación de representación lo confirma el que la inscripción deba practicarse directamente a favor del representado si la relación representativa ha sido acreditada en el momento de solicitarse la inscripción del título traslativo».

Como ha reiterado la citada Resolución de 13 de junio de 2018, es inscribible el reconocimiento del dominio, como adecuación de la titularidad formal a la realidad, siempre que se otorgue por las únicas partes que deben hacerlo, en tanto que por ellas se reconoce un pacto de fiducia, sin que pueda mantenerse que sea un título carente de causa si en él se exterioriza la relación de representación que hasta ese momento había permanecido reservada.

4. Según otro de los motivos en los que el registrador fundamenta su negativa a la inscripción, el convenio regulador del divorcio no es el vehículo formal adecuado para recoger ese negocio traslativo entre el exmarido y su exesuegra, ya que dicha trasmisión excede de los límites de la necesaria regulación de las consecuencias patrimoniales del divorcio entre los cónyuges, por implicar la admisión de negocios traslativos patrimoniales con terceros que no forman parte de las relaciones conyugales y que, por ser ajenos al convenio regulador, deben canalizarse a través de escritura pública.

Este defecto debe ser confirmado. Como ha puesto de relieve este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 25 de octubre de 2005 y 16 de junio de 2010, entre otras muchas) 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 del registrador, y 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 a través de toda la Ley Hipotecaria, así como de su Reglamento, salvo contadas excepciones que son ajenas al caso ahora debatido.

Ciertamente, según los artículos 1216 del Código Civil y 317.1º 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 letrados de la Administración de Justicia (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, 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 ello 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).

Igualmente, según doctrina también consolidada de este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en los «Vistos»), 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 calidad 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 indubiatadamente 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). Por ello, la liquidación del régimen económico matrimonial y en general del haber común del matrimonio es materia típica y propia del convenio, al igual que aquellos actos relativos a la vivienda familiar.

En definitiva, sólo son inscribibles aquellos actos que, conforme al artículo 90 del Código Civil, constituyen el llamado contenido típico del convenio regulador, fuera de los cuales, y sin afectar a la validez y eficacia de los actos consignados en un documento que no pierde el carácter de convenio privado objeto de aprobación judicial, su acceso a los libros del Registro requiere su formalización en los títulos establecidos en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, es decir el documento público notarial, al tratarse de un acto voluntario y consciente celebrado por los interesados, fuera de una contienda o controversia entre los mismos.

En el presente caso es evidente que el reconocimiento de dominio que lleva a cabo un tercero a favor de uno de los cónyuges excede del contenido típico y adecuado del convenio regulador privado como título para acceder al Registro de la Propiedad. Al tener especialidad negocial propia e independiente del convenio, debe otorgarse la correspondiente escritura pública notarial para ser susceptible de inscripción. Por lo demás, según la estipulación séptima del mismo convenio, transcrita en la sentencia de divorcio, las titulares registrales de la finca referida se comprometen a «otorgar la escritura que corresponda para dar pleno cumplimiento a la adjudicación compensación (...»).

5. También debe confirmarse el defecto expresado en su calificación por el registrador consistente en la falta de constancia del consentimiento de la titular registral que lleve a cabo el reconocimiento, quien no es parte en el procedimiento de divorcio.

Es regla básica en nuestro Derecho hipotecario que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria). Por ello, como ha reiterado este Centro Directivo (cfr. entre otras, las Resoluciones de 2 de febrero de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011, 14 de mayo de 2013 o 2 de marzo de 2016), la rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya a algún derecho, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho (cfr. artículos 40, 217 y 219 de la Ley Hipotecaria). Y, conforme al denominado principio de trato sucesivo, entroncado con la tutela judicial efectiva y la interdicción de la arbitrariedad ex artículo 24 de la Constitución, toda alteración jurídico real (ya sea por adquisición, modificación o extinción de un derecho o de una titularidad registral) requiere la intervención de su titular, bien de manera voluntaria, bien de manera forzosa por medio de un procedimiento judicial entablado contra dicho titular registral (vid. el artículo 20 de la Ley Hipotecaria). Por ello, la intervención de titular registral del dominio



cuyo reconocimiento se pretende es imprescindible para que el acto recognoscitivo pudiera acceder al registro y afectar a su titularidad registral.

6. Por último, la recurrente alega en su escrito de impugnación que el registrador, en su calificación, no se pronuncia sobre la inscripción del derecho de uso de la vivienda o la adjudicación en favor de don J. G. N. de la mitad indivisa titularidad de la exesposa.

El registrador, en su informe, alega que no se ha solicitado la inscripción parcial del título presentado; y añade que aun cuando dicha inscripción parcial se hubiera solicitado tampoco sería posible inscribir ese derecho de uso ni la adjudicación de la mitad indivisa de tal vivienda por las razones que expresa en dicho informe.

Con independencia de que la inscripción parcial sólo puede, en principio, llevarse a cabo cuando así lo solicite expresamente el presentante (cfr. artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria), no cabe duda de que, en este caso, en el que la inscripción parcial respecto de la adjudicación de la mitad indivisa de la finca titularidad de la exesposa a don J. G. N. no puede implicar ningún perjuicio para nadie, ni para interesados ni terceros, debería haberse limitado la denegación de la inscripción a la titularidad de la mitad indivisa de finca objeto del pretendido reconocimiento de dominio y no a la del total dominio (vid., entre otras, la Resolución de 15 de marzo de 2006). Y si, como afirma el registrador en su informe, hay otros motivos de fondo por los que, a su juicio, tampoco habría podido accederse a la inscripción parcial, debe recordarse que, según la reiterada doctrina de esta Dirección General, cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, según los principios básicos de todo procedimiento y conforme a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación (cfr. artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 2 de octubre de 1998, 22 de marzo de 2001, 14 de abril de 2010, 26 de enero de 2011 y 20 de julio de 2012, entre otras muchas). Es indudable que, de este modo, serán efectivas las garantías del interesado recurrente, quien al conocer en el momento inicial los argumentos en que el registrador funda jurídicamente su negativa a la inscripción solicitada podrá alegar los fundamentos de Derecho en los que apoye su tesis impugnatoria, a la vista ya de los hechos y razonamientos aducidos por el registrador que pudieran ser relevantes para la resolución del recurso. De igual modo, el informe es un trámite en el que el registrador no puede añadir nuevos defectos (cfr. artículos 326 y 327 de la Ley Hipotecaria y, entre otras, las Resoluciones de 14 de diciembre de 2010, 29 de febrero de 2012, 16 de septiembre de 2014 y 12 de diciembre de 2017).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso 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, 21 de junio de 2018. El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállico.