

**Resolución de 21 de marzo de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Rota, por la que se suspende la inscripción de determinados pactos en un convenio regulador de los efectos de un divorcio.**

*(BOE de 8 de abril de 2025)*

**Registro de la Propiedad. Adjudicación de fincas mediante convenio regulador adoptado en procedimiento de divorcio en el que no se aprueban judicialmente las estipulaciones relativas a la liquidación de gananciales.**

La determinación de si el concreto convenio regulador aprobado judicialmente constituye o no título hábil para la inscripción de los actos realizados en el mismo está sometida a la **calificación registral**, porque es una cuestión relativa a los obstáculos derivados de la legislación registral. 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 resolución que acuerda la nulidad, la separación o el divorcio. Ahora bien, esa posibilidad ha de interpretarse en sus justos términos, atendiendo a la naturaleza, contenido, valor y efectos propios del convenio regulador, 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.

Al exigir 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.

En el presente caso resulta inequívocamente que en la resolución judicial objeto de calificación consta expresamente que no se aprueba el convenio regulador en cuanto se refiere a la liquidación de gananciales.

En el recurso interpuesto por doña M. M. C. G., abogada, contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Rota, doña María del Rocío Agüero Ruano, por la que se suspende la inscripción de determinados pactos en un convenio regulador de los efectos de un divorcio.

### **Hechos**

I

Por la letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 23 de Sevilla, doña J. M. P. V., en procedimiento de divorcio de mutuo acuerdo, el día 14 de febrero de 2024 se decretó la disolución por divorcio del matrimonio formado por doña M. C. G. C. y don

F. O. R., y se aprobó el convenio regulador de los efectos de dicho divorcio «salvo los acuerdos contenidos en la estipulación quinta y sexta referida a los bienes gananciales, que no podrán ser objeto de ejecución en esta jurisdicción, sin perjuicio de su valor como negocio jurídico privado entre las partes firmantes». En dicho convenio se incluían, entre otras, la estipulación quinta, relativa a la liquidación de la sociedad de gananciales (con inventario, avalúo, división y adjudicación de determinados bienes), y la sexta, relativa a la obligación de cada cónyuge para realizar «cuantos actos sean necesarios a fin de posibilitar la inscripción a su exclusivo dominio de los bienes que a cada uno le han sido adjudicados (...)».

## II

Presentado dicho decreto en el Registro de la Propiedad de Rota, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Asiento: 1265 Diario: 2024.

Rocío Agüero Ruano, Registrador de la Propiedad de Rota, provincia de Cádiz, Tribunal Superior de Justicia de Andalucía,

Hechos:

Primero:

Que doña M. M. C. G. presentó en este Registro a las 12:54:14 del día dos de octubre del año dos mil veinticuatro, bajo el asiento 1265 del Diario 2024 un testimonio de decreto de divorcio de Mutuo Acuerdo dictado el catorce de febrero de dos mil catorce y firmado electrónicamente del quince de febrero de dos mil veinticuatro por doña J. M. P. V., Letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia Número 23 Sevilla, en el que se sigue procedimiento de divorcio número 1838/2023.

Segundo:

Que el antedicho documento ha sido calificado por el Registrador que suscribe en la forma que determinan los artículos 18 y 19 bis de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento.

Fundamentos de Derecho:

Primero:

Visto artículos 3 y 9 de la Ley Hipotecaria, 51 de su Reglamento, artículos 207, 457, 524 y 525 de la L.E.C.

Segundo:

Con arreglo a lo anterior, y por las razones que se expondrán, se aprecian los siguientes defectos que impiden la práctica de los asientos solicitados suspendiéndose, la inscripción:

1. Presentado decreto judicial de fecha catorce de febrero de dos mil veinticuatro y firmado electrónicamente el día quince de febrero de dos mil veinticuatro por doña J. M. P. V., Letrada de la Administración de Justicia del Juzgado [sic] de Primera Instancia Número 23 de Sevilla, no resulta su firmeza. El concepto de firmeza es unitario para el ordenamiento jurídico en su conjunto, siendo firmes según el artículo 207.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil aquellas resoluciones contra las que no cabe recurso alguno. Todo ello se encuentra motivado en la

prescripción de la indefensión establecida en el artículo 24 de la Constitución Española y su corolario registral de salvaguardia registral de los asientos, que impiden practicar determinados asientos que perjudiquen a titulares registrales que no han tenido en el procedimiento la intervención prevista en las leyes para evitar su indefensión.

2. Del decreto presentado no resultan las circunstancias de las partes incurso en el procedimiento de divorcio, que son las expresadas en el artículo 51 del Reglamento Hipotecario, en especial el NIF y su domicilio a efectos de notificaciones.

3. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria y a los efectos de otorgar el carácter de documento auténtico al convenio regulador aportado, éste deberá ser expedido por testimonio del Juzgado actuante.

4. Y, se suspende la inscripción solicitada al establecerse de forma expresa en el fallo del decreto de divorcio de mutuo acuerdo que no se aprueban judicialmente las estipulaciones quinta y sexta del convenio regulador de 29 de noviembre de 2023, relativa a la liquidación de gananciales, que “no podrán ser objeto de ejecución en esta jurisdicción, sin perjuicio de su valor como negocio jurídico privado entre las partes firmantes”.

No es por tanto este decreto título hábil para la inscripción de la liquidación de la sociedad de gananciales existente y las correspondientes adjudicaciones entre los cónyuges. En este caso deberá formalizarse mediante el otorgamiento de escritura pública (art. 3 LH).

Contra esta calificación (...).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María del Rocío Agüero Ruano registradora titular de Registro de la Propiedad de Rota a día dieciocho de octubre del dos mil veinticuatro.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. M. C. G., abogada, interpuso recurso el 23 de diciembre de 2024 por escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Hechos:

Primero.–(...)

Segundo.–El primer defecto por el que se deniega la calificación se impugna por cuanto, como ya se ha expuesto en fecha 14 de febrero de 2024 fue dictado Decreto por el Juzgado de Primera Instancia-Familia N.º 23 de Sevilla en el procedimiento de Divorcio de Mutuo Acuerdo 1838/2023. Deviniendo firme la citada resolución judicial que puso fin al procedimiento en el mismo momento de su dictado, tal y como consta al final de la misma, ordenándose incluso de oficio la comunicación de la misma al Registro Civil donde consta inscrito el matrimonio. Y aseverando que contra la misma “no cabe interponer recurso alguno”.

Por tanto, deber decaer el primer motivo que deniega la inscripción solicitada, por cuanto en el testimonio del Decreto aportado por esta parte, queda acreditada la firmeza de dicha resolución judicial la cual decreta el divorcio de los cónyuges, aprueba el convenio regulador suscrito por los mismos y pone fin al procedimiento sin que quepa recurso alguno.

Tercero.–Respecto al segundo motivo de denegación en lo que se refiere a las circunstancias de las partes incurso en el procedimiento de divorcio, esta parte aportó únicamente el DNI de la parte a cuyo favor se solicita se practique la inscripción (...)

Entendiendo esta parte que de este modo se da cumplimiento íntegro al artículo 51 de Reglamento Hipotecario.

Cuarto.—Respecto al tercer motivo de denegación de inscripción, conforme al artículo 3 LH y a los efectos de otorgar el carácter de documento auténtico al convenio regulador aportado, éste deberá ser expedido por testimonio del Juzgado actuante (...)

Quinto.—De igual forma, se impugna el fundamento de derecho cuarto de la calificación registral que nos ocupa, por cuanto esta parte entiende que la Sra. Registradora, dicho sea con el debido respeto y en términos de estricta defensa, incurre en un error, al manifestar que:

4. Y, se suspende la inscripción solicitada al establecerse de forma expresa en el fallo del decreto de divorcio de mutuo acuerdo que no se aprueban judicialmente las estipulaciones quinta y sexta del convenio regulador de 29 de noviembre de 2.023, relativa a la liquidación de gananciales, que “no podrán ser objeto de ejecución en esta jurisdicción, sin perjuicio de su valor como negocio jurídico privado entre las partes firmantes”.

No es por tanto este decreto título hábil para la inscripción de la liquidación de la sociedad de gananciales existente y las correspondientes adjudicaciones entre los cónyuges. En este caso deberá formalizarse mediante el otorgamiento de escritura pública (art. 3 LH).”

Efectivamente, el Decreto que pone fin al procedimiento, como ya se ha señalado, aprueba en su totalidad el convenio regulador por cuanto el fallo dispone:

“Asimismo debo aprobar y apruebo el convenio regulador de fecha 29 de noviembre de 2023 que consta unido a las actuaciones, salvo los acuerdos contenidos en la estipulación quinta y sexta referida a los bienes gananciales que no podrán ser objeto de ejecución en esta jurisdicción, sin perjuicio de su valor como negocio jurídico privado entre las partes firmantes.”

La Letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia; Familia de Sevilla, se está refiriendo a que ante un hipotético incumplimiento de la resolución que pone fin al procedimiento y aprueba el convenio regulador, por cualquiera de las partes, el juzgado competente para tramitar el procedimiento de ejecución no sería el de familia puesto que el contenido de las estipulaciones quinta y sexta se refiere a cuestiones patrimoniales, y en todo caso habría acudir a una ejecución ordinaria como ocurre en los supuestos de ejecución de cualquier resolución que pone fin al procedimiento y es firme.

Esto viene a corroborar el argumento sostenido por esta parte de que los acuerdos contenidos en las estipulaciones quinta y sexta del convenio regulador de divorcio han sido aprobadas por el Decreto dictado en el procedimiento de divorcio del que deviene, excepto a efectos de ejecución en el juzgado de familia, por tanto se trata de un documento público y auténtico, que a mayor abundamiento reconoce expresamente el valor de negocio jurídico válido entre las partes firmantes.

De no tratarse de documento público y auténtico, en ningún caso se podría acudir a un procedimiento de ejecución, sino que habría que acudir en primer lugar a un procedimiento de liquidación de gananciales, para el cual sería competente el mismo juzgado que decretó el divorcio.

Por tanto, refiriéndonos al hecho incontestable de la alusión en el propio decreto que aprueba el convenio regulador, a un procedimiento de ejecución, debemos señalar que la acción ejecutiva únicamente puede fundamentarse en un título que tenga aparejada ejecución en virtud del artículo 517 de la LEC y desde luego un acuerdo privado entre las partes no puede ser objeto de ejecución bajo ningún concepto, por no ser el acuerdo privado un título que lleve aparejada ejecución en virtud del mencionado precepto legal contenido en la ley ritual civil.

Por lo tanto, insistimos en que la Letrada de la Administración de Justicia que firma el Decreto que nos ocupa, manifiesta que las estipulaciones quinta y sexta, no serán objeto de ejecución en la jurisdicción de familia sin negar que puedan acudir a la jurisdicción ordinaria, resultando evidente que las estipulaciones contenidas en el convenio regulador de fecha 29/11/2023, no resultan aprobadas únicamente a efectos de ejecución, en ese juzgado de familia y sí en cualquier otro.

En todo caso se trataría de una cuestión meramente procesal relativa a la no competencia del Juzgado de familia para la ejecución de los acuerdos patrimoniales recogidos en el convenio regulador aprobado por Decreto de divorcio, en tanto que el juzgado de familia entiende que para el caso de incumplimiento por cualquiera de las partes de lo establecido en el convenio regulador aprobado serían competentes juzgados de primera instancia ordinarios y no el propio juzgado de familia. Por ello el propio Decreto le está otorgando validez a los mencionados pactos patrimoniales, porque se pueden ejecutar, siendo por tanto título público y auténtico. Gozando de fuerza y eficacia el convenio regulador ratificado en presencia judicial y aprobado por decreto, a excepción de la ejecución en el juzgado de familia, de las estipulaciones quinta y sexta.

El artículo 3 de la Ley Hipotecaria establece que: “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 (...)” y es evidente que en el caso que nos ocupa el título es el Decreto que pone fin al divorcio que ha sido expedido por autoridad judicial.

En el presente procedimiento ambas partes pretenden dar cumplimiento a los pactos patrimoniales recogidos en el convenio regulador ratificado a presencia judicial y aprobado por Decreto. Las adjudicaciones producidas a raíz de la disolución y liquidación de la sociedad de gananciales establecidas en las estipulaciones quinta y sexta del convenio regulador, no constituyen un negocio jurídico autónomo e independiente, sino que se han producido en un convenio regulador de divorcio aprobado por Decreto que pone fin al procedimiento. Siendo dichas previsiones adoptadas de común acuerdo por las partes en el convenio regulador consecuencias del divorcio, en tanto constituyen el contenido propio del mismo produciendo plenos efectos jurídicos una vez aprobadas judicialmente, con la excepción de que la competencia en caso de ejecución no corresponda al juzgado de familia.

(...) Diligencia de Ordenación de fecha 4/12/2024, expedida por la Letrada de la Administración de Justicia, en la que expresa de forma palmaria lo siguiente:

“(...) y no ha lugar a expedir mandamiento al Registro de la propiedad interesado, por cuanto los acuerdos contenidos en la estipulación quinta y sexta tiene valor de negocio jurídico entre las partes, tal y como consta en el decreto de fecha 14/02/2024.”

Sexto.–Por tanto, es la propia Letrada de la Administración de Justicia, concedora del procedimiento de divorcio de mutuo acuerdo, actuando como fedataria pública, la que constata que los acuerdos contenidos en las estipulaciones quinta y sexta del convenio regulador tienen fuerza de documento público y auténtico perfectamente inscribible, tal y como así dispone el artículo 317.1 LEC. Por cuanto han sido plenamente aprobadas por Decreto que pone fin al divorcio, quedando solamente excluidos en cuanto a su ejecución en el juzgado de familia.

A mayor abundamiento, según reiteradas Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado la calificación registral no entra en el fondo de la resolución judicial ni en la validez del convenio regulador aprobado judicialmente, sino en si tal convenio 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 (entre ellas Resolución de 9 de marzo de 2013).

Cabe citar la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 2 de abril de 2017, que establece que el convenio regulador como negocio jurídico –tanto en su vertiente material como formal– propio y específico del derecho de familia, goza de una aptitud privilegiada a los efectos de permitir sus [sic] acceso a los libros del Registro. Si bien no deja de ser un acuerdo privado, a preceptiva aprobación judicial del mismo y el reconocimiento que se le confiere en los artículos [sic] 90 y siguientes del Código Civil, establecen un marco válido para producir asientos registrales definitivos, siempre que las cláusulas del mismo no excedan de su contenido típico y normal.

No hay que olvidar [sic] que el artículo 90, letra e), del Código Civil establece que “el convenio regulador a que se refieren los artículos 81 y 86 de este Código deberá contener al menos, los siguientes extremos: la liquidación, cuando proceda, del régimen económico del matrimonio”. Y en esa liquidación se incluiría tanto la vivienda familiar como los otros bienes de

los que sean copropietarios los cónyuges en tanto el reparto de los mismos es esencial en la regulación post-convivencial.

En el supuesto que nos ocupa los bienes objeto de inscripción han formado parte del haber ganancial, otorgándoseles ese carácter en la propia escritura de compraventa, cuyo original obra en poder del Registro de la Propiedad [sic] de Rota. Por tanto, su adjudicación a una de las partes mediante convenio regulador, en el seno de un procedimiento de divorcio de mutuo acuerdo, no excede en absoluto del contenido típico y normal de una liquidación de sociedad de gananciales, constituyendo un negocio jurídico perfectamente válido entre las partes.

Por todo ello, debe procederse a la inscripción registral de los pactos establecidos en las estipulaciones quinta y sexta del convenio regulador de fecha 29/11/2023 aprobado en su totalidad por el Decreto de fecha 14/2/2024, a excepción de una hipotética ejecución en el juzgado de familia, carácter estrictamente procesal del documento que no afecta en cuanto a su valor como título perfectamente inscribible produciendo los correspondientes asientos registrales definitivos.

Fundamentos de Derecho:

I. Fondo del asunto.

La señora Registradora ha suspendido las inscripciones solicitadas por esta parte, pues a su juicio, la parte del convenio regulador relativa a la liquidación de la sociedad de gananciales y en consecuencia las adjudicaciones (estipulaciones quinta y sexta del convenio regulador de fecha 29/11/2023) se les da el valor jurídico privado entre las partes. Concluyendo que el decreto y el convenio regulador aportados no son título hábil (público y auténtico) para la inscripción de la liquidación de sociedad de gananciales existente y las correspondientes adjudicaciones entre los cónyuges.

Debemos recordar que la línea doctrinal seguida por la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública cuando ha analizado el valor formal y material del convenio regulador como título inscribible en el Registro de la Propiedad, es la que se refleja por poner un ejemplo en la Resolución de 11 de octubre de 2017 donde puso de relieve:

“el convenio regulador como negocio jurídico –tanto su vertiente material como formal– propio y específico, goza de una aptitud privilegiada a los efectos de permitir su acceso a los libros del Registro. Si bien no deja de ser un acuerdo privado, la preceptiva aprobación judicial del mismo y el reconocimiento que se le confiere en los artículos 90 y siguientes del Código Civil, establecen un marco válido para producir asientos registrales definitivos, siempre que las cláusulas del mismo no excedan de su contenido típico y normal, como pudiera predicarse de la liquidación del régimen económico-matrimonial.”

Por tanto, que la liquidación del régimen económico matrimonial y en general del haber común del matrimonio es materia típica y propia del convenio. Y es que el convenio regulador directamente otorgado por los interesados sin intervención en su redacción de un funcionario competente, al no constituir un documento público propiamente, no puede exceder de ese contenido tasado. Por tanto resulta admisible, la inscripción de la adjudicación que mediante convenio regulador se realice respecto de los bienes adquiridos vigente el matrimonio, como sucede en el supuesto que nos ocupa.

Como ya viene manifestando la DGSJFP reiteradamente (Resolución de 5 de diciembre de 2012; Resolución de 27 de febrero de 2015), es lógico que, pactado el divorcio, se quiera evitar la relación que, por su propia naturaleza, impone la 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 caso que nos ocupa, tratándose de la liquidación de una sociedad de gananciales, donde los bienes cuya inscripción se pretende, tienen pleno carácter ganancial.

Por último, debemos señalar que estamos en presencia de un convenio regulador aprobado en un proceso de separación, nulidad o divorcio de conformidad a los artículos 769 y ss de la

LEC, hecho no controvertido, pues el título dimana de un procedimiento de divorcio de mutuo acuerdo, donde sí resulta inscribible en el Registro de la Propiedad el decreto del Letrado de la Administración de Justicia aprobando el convenio regulador del divorcio que incluye liquidación de gananciales.

Resoluciones de 7 de julio y 5 de septiembre de 2012 DGRN, se establece 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 o divorcio.

En el caso que nos ocupa, insistimos que los cónyuges dentro de las cláusulas del convenio regulador, incluyen la liquidación del régimen económico matrimonial de gananciales, sobre los bienes que se adjudican a cada uno, por lo que es indudable que conforme a la legislación que se ha mencionado la inscripción que se pretende de los inmuebles a favor de don F. O. R., se encuentran dentro del marco válido para producir asientos registrales definitivos, sin que constituya óbice alguno el hecho de que en el Decreto final de divorcio se indique que tales acuerdos no puedan ser objeto de ejecución en el procedimiento de familia sino en procedimiento de ejecución ordinaria, pues nada tiene que ver esta circunstancia meramente procesal con la inscripción solicitada.

Estamos por tanto ante un decreto expedido por el letrado de la Administración de Justicia en la que se declara el divorcio y se aprueba un convenio regulador de sus efectos. Este recoge, integrándolo como parte del mismo, el acuerdo de liquidación del régimen económico matrimonial entre los hasta entonces cónyuges. Se expide testimonio del decreto que es firme puesto que así consta en el mismo, no cabiendo posibilidad de interponer frente al mismo recurso alguno, y se presenta ante el Registro de la Propiedad, por lo que no se puede invocar falta de forma pública para practicar las inscripciones solicitadas.

II. Resultan de aplicación artículos 81 a 87 y 90 del Código Civil; Artículo 2 y 3 Ley Hipotecaria; Artículo 777 Ley de Enjuiciamiento Civil y Artículo 100 Reglamento Hipotecario.

Por lo expuesto,

Solicito a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, que tenga por presentado este escrito, junto con sus copias y documentos que lo acompañan, se sirva admitirlo, revoque la calificación recurrida y acuerde las inscripciones solicitadas.»

#### IV

El registrador de la Propiedad informó y elevó el expediente a esta Dirección General el día 21 de enero de 2025. En su informe manifestaba que el día 23 de diciembre de 2024 se aportó diligencia de ordenación «expedida por la Letrada de la Administración de Justicia doña J. M. P. V., expidiéndose los testimonios solicitados en la nota de calificación, subsanando con ello, los defectos señalados con los números 1, 2 y 3 de la citada nota». En la misma diligencia, dicha letrada afirmaba «que no ha lugar a expedir mandamiento al Registro de la Propiedad interesado, por cuanto los acuerdos contenidos en la estipulación quinta y sexta tienen “valor jurídico de negocio privado entre las partes” como consta en el Decreto de catorce de febrero de dos mil veinticuatro».

En otro informe, emitido por la registradora el día 19 de marzo de 2025, puso de manifiesto que, habiendo sido infructuosa una primera notificación de la calificación remitida el 18 de octubre de 2014 a la presentante, se practicó una nueva notificación a ésta el día 27 de noviembre de 2024.

#### **Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 90, 91, 95, 96, 97, 103, 400, 609, 1205, 1216, 1218, 1255, 1278, 1279, 1280, 1323, 1345 y siguientes, 1354, 1355, 1357, 1397 y 1404 del Código Civil; 44 y siguientes, 145, 222, 249, 250, 317.1, 319.1, 437, 438, 522, 523, 769, 770, 771, 774, 777, 806 y 810 de la

Ley de Enjuiciamiento Civil; 1, 2, 3, 9, 18, 19, 20, 21, 38, 40 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 281 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial; 17 bis de la Ley del Notariado; 33, 34, 51, 91, 95 y 100 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 31 de octubre de 1989 y 27 de mayo de 2019; 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, 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, 15 y 16 de enero, 22 de julio y 27 de noviembre de 2003, 20 de febrero, 23 de marzo, 4 de mayo y 10 de septiembre de 2004, 21 de marzo, 27 de junio y 25 de octubre de 2005, 21 de enero, 30 y 31 de mayo, 3 de junio y 27 de julio 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 y 14, 22 y 23 de diciembre de 2010, 13 de enero, 7 de marzo y 5 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 de julio, 5 de septiembre, 15 de octubre y 5 de diciembre de 2012, 9 de marzo, 11, 21 y 26 de junio, 28 de agosto y 19 de diciembre de 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, 16 de octubre y 12 de noviembre de 2014, 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 de octubre y 23 y 24 de noviembre de 2015, 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, 23 y 28 de febrero, 22 de marzo, 23 de abril, 6, 13 y 21 de junio, 11 de julio y 24 de octubre de 2018, 14 de febrero, 22 de mayo, 2 y 31 de octubre y 11 de diciembre de 2019 y 8 y 28 de enero de 2020; las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 2 y 15 de septiembre, 12 de noviembre y 3 de diciembre de 2020, 5, 10 y 17 de mayo y 15 de junio de 2021, 8 de junio, 29 de julio y 11 de octubre de 2022, 20 de junio, 11 de septiembre y 4 de diciembre de 2023, 13 de marzo y 23 de julio de 2024 y 26 de febrero de 2025, y, respecto del artículo 326 de la Ley Hipotecaria, la Sentencia de la Sala Tercera del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado 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, 13 de octubre de 2014, 19 de enero, 7 de septiembre y 1 y 13 de octubre de 2015, 21 de julio de 2017, 6 y 21 de junio, 11 de julio y 31 de octubre de 2018 y 30 de enero de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 2 de junio de 2020, 7 de julio de 2022, 20 de junio y 11 de septiembre de 2023, 30 de mayo y 24 de julio de 2024 y 4 de febrero de 2025, entre otras muchas.

1. Debe decidirse en el presente expediente si es o no inscribible la adjudicación de dos fincas urbanas (una vivienda y una plaza de garaje) mediante un convenio regulador en procedimiento seguido en el Juzgado de Primera Instancia número 23 de Sevilla en que se decretó, el día 14 de febrero de 2024, la disolución por divorcio del matrimonio formado por doña M. C. G. C. y don F. O. R., con las siguientes circunstancias fácticas relevantes:

En dicho convenio se incluyen, entre otras, la estipulación quinta, relativa a la liquidación de la sociedad de gananciales (con inventario, avalúo, división y adjudicación de determinados bienes), y la sexta, relativa a la obligación de cada cónyuge para realizar «cuantos actos sean necesarios a fin de posibilitar la inscripción a su exclusivo dominio de los bienes que a cada uno le han sido adjudicados (...)».

Las dos referidas fincas constan inscritas en el Registro de la Propiedad de Rota a nombre de los cónyuges con carácter ganancial. Además, se incluye en el inventario otra finca –inscrita en un Registro de la Propiedad de Sevilla– que constituye la vivienda familiar, inscrita pro indiviso en cuanto al pleno dominio de una participación del 34,18 % con carácter privativo de uno de los cónyuges y, en cuanto a la participación restante con carácter ganancial de ambos cónyuges.

Por la letrada de la Administración de Justicia del referido Juzgado se decretó la disolución por divorcio de dicho matrimonio y se aprueba el convenio regulador suscrito el día 29 de noviembre de 2023, «salvo los acuerdos contenidos en la estipulación quinta y sexta referida a los bienes gananciales, que no podrán ser objeto de ejecución en esta jurisdicción, sin perjuicio de su valor como negocio jurídico privado entre las partes firmantes».

La registradora suspende la inscripción solicitada porque, a su juicio (y aparte otros defectos que no son objeto de impugnación y han sido subsanados), al establecerse de forma expresa en el fallo del decreto de divorcio de mutuo acuerdo que no se aprueban judicialmente las estipulaciones quinta y sexta del convenio regulador relativas a la liquidación de gananciales, no es dicho decreto título hábil para la inscripción de las correspondientes adjudicaciones entre los cónyuges y deberán formalizarse mediante el otorgamiento de escritura pública (artículo 3 de la Ley Hipotecaria).

La recurrente alega, en esencia, que el decreto dictado en el procedimiento de divorcio es un documento público y auténtico, que a mayor abundamiento reconoce expresamente el valor de negocio jurídico válido entre las partes firmantes.

2. Como cuestión previa, debe advertirse que no pueden ser tenidos en cuenta para resolver este recurso los documentos que se aportan junto con el escrito de impugnación.

Ha de 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, 6 y 21 de junio y 11 de julio de 2018, 20 de junio y 11 de septiembre de 2023 y 24 de julio de 2024, entre otras muchas).

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.

Es continua doctrina de esta Dirección General, basada en el citado precepto legal (vid., por todas, Resolución de 13 de octubre de 2014), que el objeto del expediente de recurso contra las calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente determinar si la calificación es o no ajustada a Derecho (vid. Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de 22 de mayo de 2000). Y es igualmente doctrina reiterada que el recurso no es la vía adecuada para tratar de subsanar los defectos apreciados por el registrador, sin perjuicio de que, una vez terminado el procedimiento, pudiera ser presentado de nuevo el título, con los documentos subsanatorios o complementarios correspondientes, y así obtener una calificación nueva sobre estos (cfr., por todas, las Resoluciones de esta Dirección General de 19 de enero y 13 de octubre de 2015, 21 de julio de 2017, 31 de octubre de 2018, 30 de enero de 2019, 2 de junio de 2020, 7 de julio de 2022, 30 de mayo de 2024 y 4 de febrero de 2025, entre otras muchas).

3. En cuanto a la cuestión sustantiva planteada, también ha de recordarse que la calificación registral no puede entrar en el fondo de la resolución judicial, sino en si tal convenio constituye o no título inscribible para la práctica del asiento registral teniendo en cuenta los aspectos susceptibles de calificación registral conforme a los artículos 100 del Reglamento Hipotecario y 522 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que hacen referencia, entre otros extremos, a la calificación registral de la congruencia de la resolución con el procedimiento en que se ha dictado y de los obstáculos derivados de la legislación registral.

La determinación de si el concreto convenio regulador aprobado judicialmente constituye o no título hábil para la inscripción de los actos realizados en el mismo está sometida a la calificación registral, porque es una cuestión relativa a los obstáculos derivados de la legislación registral, pues en el 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.

El convenio regulador de los efectos de la nulidad, separación y divorcio, tal y como establece el citado artículo 90 del Código Civil, es un pacto entre los esposos por el cual, entre otros extremos, podrán llevar a cabo la completa liquidación del régimen económico-matrimonial. Desde el punto de vista formal, según doctrina consolidada de este Centro Directivo (vid. las Resoluciones de 4 de agosto y 16 de octubre de 2014, 30 de junio de 2015, 24 de octubre

de 2016 o de 11 de octubre de 2017, entre otras muchas), el convenio regulador, suscrito por los interesados sin intervención en su redacción de un funcionario competente, no deja de ser un documento privado que con el beneplácito de la aprobación judicial obtiene una cualidad específica, que permite su acceso al Registro de la Propiedad, siempre que el mismo no exceda del contenido que a estos efectos señala el artículo 90 del Código Civil, pues hay que partir de la base de que el procedimiento de separación o divorcio no tiene por objeto, en su aspecto patrimonial, la liquidación del conjunto de relaciones patrimoniales que puedan existir entre los cónyuges sino tan sólo de aquellas derivadas de la vida en común. Así resulta indubitadamente de la regulación legal que restringe el contenido necesario del convenio regulador a la atribución del uso de la vivienda y ajuar familiar y a la liquidación, cuando proceda, del régimen económico matrimonial amén de otras cuestiones como la pensión compensatoria y el sostenimiento a las cargas y alimentos (artículos 90 del Código Civil y concordantes de la Ley de Enjuiciamiento Civil citados en los «Vistos»). Por este motivo, el propio Código restringe la actuación del juez, a falta de acuerdo, a las medidas anteriores (artículo 91), como restringe también la adopción de medidas cautelares al patrimonio común y a los bienes especialmente afectos al levantamiento de las cargas familiares (artículo 103). 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.

4. Como ha puesto de relieve este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en el apartado «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 resolución que acuerda la nulidad, la separación o el divorcio.

Ahora bien, como también tiene declarado esta Dirección General (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.

Como recordaron las 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 317.1.º 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).

En el ámbito que a efectos del presente recurso interesa, puede concluirse que el contenido del documento judicial que le confiere plena viabilidad para acceder a los libros del registro de la propiedad, dentro de los cauces previstos en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, es aquél que configura el resultado de un litigio o un pleito, y no como un simple conducto formal de constatación de un acuerdo entre las partes interesadas.

5. En el presente caso resulta inequívocamente que en la resolución judicial objeto de calificación consta expresamente que no se aprueba el convenio regulador en cuanto se refiere a la liquidación de gananciales. Por ello, no cabe sino confirmar la objeción opuesta por la registradora.

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 marzo de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.