

## III. OTRAS DISPOSICIONES

### MINISTERIO DE JUSTICIA

**7919** *Resolución de 4 de junio de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Gandesa por la que se suspende la inscripción de un testimonio de sentencia recaída en procedimiento de divorcio.*

En el recurso interpuesto por don F. C. V., en representación de doña D E. P. y don J. A. A. S., contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Gandesa, don Juan Cavallé Herrero, por la que se suspende la inscripción de un testimonio de sentencia recaída en procedimiento de divorcio.

#### Hechos

##### I

En el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Gandesa se siguen autos de procedimiento de divorcio de mutuo acuerdo entre doña D. E. P. y don J. A. A. S., número 370/2012 sección, en el que en fecha 21 de septiembre de 2012 recae sentencia dictada por don Joaquín Bonfill Garcín como juez titular, en cuyo fallo se estima la demanda con aprobación del convenio regulador. En la parte dispositiva se establece que el matrimonio se rige por el régimen económico matrimonial de separación de bienes si bien ambas partes están interesadas en la extinción del condominio sobre sus propiedades adjudicándose doña D. E. P. la mitad indivisa de propiedad de su marido de una finca urbana (que es la vivienda habitual como resulta de la propia sentencia), y adjudicándose don J. A. A. S. las mitades indivisas propiedad de su mujer en relación a dos fincas rústicas. «Por lo tanto quedan extinguidos los condominios por reunión de todos los títulos de propiedad en una sola mano, quedando doña D... como única titular de la finca urbana y don J. A... como único titular de las fincas rústicas...».

Con posterioridad y mediante auto de fecha 25 de febrero de 2013 el juez, en ejercicio de lo previsto en el artículo 214 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, aclara la sentencia dictada en su día en el sentido de que se adjudica a doña D. E. P. la mitad indivisa de la finca 3.674 propiedad de su marido y a don J. A. A. S. la mitad indivisa de las fincas 1.543 y 1.666 propiedad de su esposa cuya descripción completa no se había hecho constar en la sentencia.

##### II

Presentados testimonios de la referida documentación en el Registro de la Propiedad fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Gandesa nota de calificación negativa. Previa calificación del documento precedente, que fue presentado en este Registro el día 14 de febrero de 2014 a las 10:01 horas, según el asiento de presentación número 1674 del diario 54, he resuelto suspender la inscripción solicitada, con base en los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Hechos. Se presenta en el Registro testimonio, expedido el 28 de octubre de 2013 por el secretario judicial del Juzgado de Primera Instancia de Gandesa don J. A. D., de la sentencia dictada por dicho Juzgado el día 21 de septiembre de 2012 en el proceso de divorcio número 370/2012, por la que se acuerda el divorcio de dos cónyuges y se aprueba el convenio regulador suscrito por ellos, y del auto dictado el día 25 de febrero de 2013 por el cual se subsana, conforme al artículo 214 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, dicha sentencia. En el convenio regulador se adjudicó a uno de los dos ex cónyuges la mitad indivisa del otro sobre una finca, y a

cambio se adjudica al otro ex cónyuge la mitad indivisa del primero sobre otras dos fincas, quedando así extinguido el condominio que ostentaban por mitad sobre las tres fincas. No consta el valor de las tres fincas, o al menos la declaración del Tribunal de que lo adjudicado a uno de los cónyuges tiene el mismo valor que lo adjudicado al otro. Fundamentos de derecho. Como regla general, no es necesario para la inscripción en el Registro de la Propiedad que en los documentos presentados se exprese el valor de las fincas o derechos que son objeto de los actos inscribibles; en este sentido, el artículo 9.2ª de la Ley Hipotecaria exige que en la inscripción (y, por tanto, también en el documento que se presente para solicitarla, según el artículo 21.1) se exprese «La naturaleza, extensión y condiciones, suspensivas o resolutorias, si las hubiere, del derecho que se inscriba, y su valor, cuando constare en el título», e igualmente el artículo 51.8ª del Reglamento Hipotecario dispone que «El valor de la finca o derecho inscrito se designará, si constare en el título, en la misma forma que apareciere en él. Sin embargo, en el presente caso, en el que el acto que se presenta a inscripción es una disolución de condominio con adjudicaciones de fincas a los dos partícipes, la expresión del valor de las fincas adjudicadas a cada uno de los partícipes resulta indispensable a efectos de conocer la verdadera naturaleza del acto que se inscribe y hacerla constar en la inscripción (o suspender esta, dependiendo de cual sea esa naturaleza); pues solamente si el valor de las fincas adjudicadas a uno de los partícipes es igual al valor de la finca adjudicada al otro partícipe se tratará verdaderamente de una disolución de condominio, en el que la causa de la adjudicación efectuada a favor de cada uno es la causa de la efectuada a favor del otro; en cambio, si el valor de la adjudicación de uno de los partícipes es superior al de la adjudicación del otro, por la diferencia entre los valores de una y otra se habrá producido una transmisión inmobiliaria (un exceso de adjudicación) que no puede acceder al Registro (como, en general, cualquier mutación jurídico-real) sin que conste la causa por la que se ha producido. Al respecto, debe tenerse en cuenta que, si se hubiera producido un exceso de adjudicación (circunstancia que no se ha podido calificar por no haberse expresado el valor de las fincas), tal exceso de adjudicación no sería un tipo de negocio jurídico, sino un resultado (una transmisión) al que se podría haber llegado por diferentes negocios jurídicos; por ejemplo, por compraventa (si ese exceso se acordó a cambio de un precio), por donación (si fue a título gratuito), por permuta (si fue a cambio de otros bienes) o por dación en pago (si fue a cambio de la extinción total o parcial de un crédito del adjudicatario). Y lo que se inscribe en el Registro de la Propiedad no son propiamente los derechos reales o situaciones jurídico-reales (en este caso sería el dominio adquirido por exceso de adjudicación), ni tampoco las mutaciones jurídico-reales (en este caso, el exceso de adjudicación), sino los llamados títulos materiales, que son los hechos y actos jurídicos que sirven de causa a las mutaciones jurídico-reales (por ejemplo, la donación, la compraventa, la permuta, etcétera); sin perjuicio de que mediante la inscripción del título material el Registro publique, además del propio título material, la mutación jurídico-real provocada por dicho título y la situación jurídica de la finca: en el presente caso, si existiese un exceso de adjudicación, y se acreditase y se inscribiese el negocio jurídico que sirvió de causa al mismo, el Registro publicaría, no solo dicho negocio jurídico, sino también que como consecuencia del mismo se ha producido una transmisión (el exceso de adjudicación) y que las fincas objeto de la misma pertenecen al adjudicatario; siendo todo ello lo que se presumiría, salvo prueba en contrario, conforme al principio de legitimación del artículo 38 de la Ley Hipotecaria. Por ello, en los documentos presentados a inscripción en el Registro debe expresarse siempre el hecho o acto que sirve de causa a la mutación jurídico-real, hecho o acto que es lo que se inscribe en el Registro, como explican las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de junio y 26 de julio de 2011, entre otras, y resulta del artículo 245 de la Ley Hipotecaria, que exige que en las inscripciones concisas (y, por tanto, con mayor razón, en las extensas) se exprese «la naturaleza del acto o contrato» que se inscribe, y del artículo 51.10 del Reglamento Hipotecario, que exige que en el acta de inscripción se exprese, después de la identidad de la persona a cuyo favor se practica la inscripción, «el título genérico de su

adquisición»; lo cual, lógicamente, debe expresarse también en el documento que se presenta a inscripción, conforme al artículo 11 de la Ley Hipotecaria. Además, solo si se expresa en los documentos presentados en el Registro el título material que sirve de causa a la mutación jurídico-real será posible que el registrador cumpla ciertos deberes que le impone la legislación hipotecaria, como, por ejemplo, el de comprobar que se haya autoliquidado y (en su caso) pagado el impuesto correspondiente al tipo de acto jurídico que se presenta a inscripción (artículo 254 de la Ley Hipotecaria), el de comprobar que se expresen en la escritura la forma y los medios de pago de la contraprestación, si es dineraria (artículos 10, 21 y 254 de la misma Ley) o el de calificar la capacidad y legitimación de los otorgantes del acto que se presenta a inscripción (artículo 18 de la misma Ley y concordantes; pues, por poner algunos ejemplos, no se requiere la misma capacidad para vender que para cumplir una obligación de dar, o no todo representante legitimado para permutar lo está también para transigir). Y, además de lo anterior, solo si en la inscripción se expresa el tipo de acto jurídico en cuya virtud se produce la mutación jurídico-real publicará el Registro la verdadera situación jurídica de la finca, que en ocasiones depende directamente de la naturaleza del acto en cuya virtud se ha constituido; así, por ejemplo, si una finca ha sido adquirida por compraventa puede haber beneficiarios de ciertos derechos de retracto que sin embargo no podrían ejercitarse en caso de permuta. La presente calificación negativa provoca la prórroga del asiento de presentación durante sesenta días, contados desde que se practique la última de las notificaciones de la misma exigidas por el artículo 323 de la Ley Hipotecaria (artículo 324). Dicha calificación podrá ser objeto de (...) Gadesa, 26 de febrero de 2014. El registrador, Juan Cavallé Herrero. Este documento ha sido firmado digitalmente por el registrador: don Juan Cavallé Herrero con firma electrónica reconocida».

### III

Contra la anterior nota de calificación, don F. C. V., en la representación que ostenta, interpone recurso en virtud de escrito de fecha 14 de marzo de 2014, en el que alega, resumidamente, lo siguiente: Que el señor registrador de la Propiedad califica negativamente alegando la inexistencia de valoración de las fincas adjudicadas pues sólo así puede determinar si existe auténtica extinción del condominio pero tal argumento no puede prosperar pues en las sentencias de separación y divorcio no es tan relevante el equilibrio entre las prestaciones sino otros factores compensatorios. Así ocurre en todas las sentencias que son objeto de inscripción sin mayores problemas, y Que la inscripción viene exigida por el imperativo de cumplir las resoluciones judiciales firmes de conformidad con el artículo 24 de la Constitución pues si se atendiera al motivo de suspensión no se inscribiría ninguna sentencia de divorcio.

### IV

El registrador emitió informe el día 11 de abril de 2014, ratificándose en su calificación y elevando el expediente a este Centro Directivo. Del mismo resulta que notificado el Juzgado, no realizó alegaciones.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 90, 91, 95, 96, 97, 103, 400, 609, 1205, 1255, 1279 y 1280 del Código Civil; 44 y siguientes, 249, 250, 769, 770, 771, 774, 777, 806 y 810 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 2, 3, 9, 18 y 118 de la Ley Hipotecaria; 51.8 y 51.10 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de octubre de 1988, 21 de diciembre de 1999, 6 de marzo de 2001, 5 de diciembre de 2002, 20 de febrero de 2004, 21 de marzo de 2005, 21 de enero de 2006, 5 de junio de 2008, 14 de mayo y 18 de noviembre de 2009, 22 de diciembre de 2010, 11 de abril, 7 de julio y 5 de diciembre de 2012, 9 de marzo, 26 de junio, 9 de julio y 19 de diciembre de 2013 y 8 de mayo de 2014.

1. La única cuestión que se debate en este expediente consiste en determinar si puede acceder al Registro de la Propiedad un testimonio de sentencia de divorcio que contiene un convenio matrimonial de esposos casados en régimen de separación de bienes cuando se da la circunstancia de que al exmarido se le adjudica la mitad de dos bienes inmuebles que pertenecen a la exesposa y a ésta la mitad de un bien inmueble que pertenece a aquél y que es la vivienda habitual. De este modo queda extinguida la comunidad existente sobre los tres bienes inmuebles. El registrador suspende la inscripción porque la documentación presentada no contiene el valor de los bienes, circunstancia que considera indispensable a fin de determinar «la verdadera naturaleza del acto que se inscribe»; pues si el valor de cada lote es distinto el exceso de adjudicación que se produce debe expresar la causa que lo motiva; en definitiva, si efectivamente se produce una disolución de comunidad o si por el contrario estamos ante otro negocio jurídico adicional. El recurrente considera que esta exigencia es innecesaria.

La situación de hecho expuesta es muy similar a la planteada en el supuesto que dio lugar a la Resolución de 26 de junio de 2013 cuya doctrina (que a su vez se basaba en una postura muy asentada de esta Dirección General, vid. «Vistos»), ha sido confirmada con posterioridad (Resoluciones de 9 de marzo de 2013 y 8 de mayo de 2014).

A diferencia de en aquella ocasión, el registrador no cuestiona la inclusión de las fincas en la liquidación producida como consecuencia del divorcio de los titulares registrales, ni cuestiona si el vehículo formal que contiene el negocio encaja con las previsiones legales a efectos de inscripción; lo que se cuestiona ahora es si el negocio cuya inscripción se pretende es el que realmente resulta de la documentación presentada o si existen negocios adicionales que no se han puesto de manifiesto.

2. Para dar adecuada respuesta a la cuestión planteada hay que partir de la doctrina antes reseñada que afirma que el procedimiento de separación o divorcio no tiene por objeto, en su aspecto patrimonial, la liquidación del conjunto de relaciones patrimoniales que puedan existir entre los cónyuges sino tan sólo de aquellas derivadas de la vida en común. Así resulta indubitadamente de la regulación legal que restringe el contenido necesario del convenio regulador a la atribución del uso de la vivienda y ajuar familiar y a la liquidación, cuando proceda, del régimen económico matrimonial amén de otras cuestiones como la pensión compensatoria y el sostenimiento a las cargas y alimentos (artículos 90 del Código Civil y concordantes de la Ley de Enjuiciamiento Civil citados en los «Vistos»). Por este motivo, el propio Código restringe la actuación del juez, a falta de acuerdo, a las medidas anteriores (artículo 91), como restringe también la adopción de medidas cautelares al patrimonio común y a los bienes especialmente afectos al levantamiento de las cargas familiares (artículo 103).

Fuera de este ámbito, en vía de principios, las transmisiones adicionales de bienes entre cónyuges, ajenas al procedimiento de liquidación (y tales son las que se refieren a bienes adquiridos por los cónyuges en estado de solteros no especialmente afectos a las cargas del matrimonio), constituyen un negocio independiente. En definitiva, la diferente causa negocial, ajena a la liquidación del patrimonio común adquirido en atención al matrimonio, y las exigencias derivadas del principio de titulación auténtica, unidas a la limitación de contenido que puede abarcar el convenio regulador, según doctrina reiterada (vid. «Vistos»), deben resolverse a favor de la exigencia de escritura para la formalización de un negocio de esta naturaleza.

De forma congruente con lo anterior, es también doctrina reiterada de esta Dirección General (vid. Resoluciones citadas en los «Vistos») que son válidos y eficaces cualesquiera desplazamientos patrimoniales entre los cónyuges, y, por ende, entre sus patrimonios privativos y el común (vid. artículo 1223 del Código Civil), siempre que aquéllos se produzcan por cualquiera de los medios legítimos previstos al efecto (vid. artículo 609 del Código Civil), entre los cuales no puede desconocerse el negocio de aportación de derechos concretos a una comunidad de bienes, no personalizada jurídicamente o de comunicación de bienes como categoría autónoma y diferenciada con sus propios elementos y características. Estos desplazamientos patrimoniales se someterán al régimen jurídico determinado por las previsiones estipuladas por los

contratantes dentro de los límites legales (cfr. artículos 609, 1255 y 1274 del Código Civil) y subsidiariamente por la normativa del Código Civil. En todo caso, han de quedar debidamente exteriorizados y precisados en el título inscribible los elementos constitutivos del negocio de aportación por el que se produce el desplazamiento entre los patrimonios privativos y el común, y especialmente su causa, que no puede presumirse a efectos registrales (vid. artículos 1261.3 y 1274 y siguientes del Código Civil). La especificación de la causa es imprescindible para acceder a la registración de cualquier acto traslativo, tanto por exigirlo el principio de determinación registral, como por ser presupuesto lógico necesario para que el registrador pueda cumplir con la función calificadora, y después practicar debidamente los asientos que procedan (vid. artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 y 193.2 de su Reglamento, y Resoluciones de 20 de febrero de 2003, 10 de marzo de 2004, 8 de junio de 2009, 29 y 31 de marzo de 2010 y 19 de enero y 29 de julio de 2011).

3. A la vista de la doctrina anterior el acuerdo del registrador no puede mantenerse dados los términos en que se formula.

El propio acuerdo afirma reiteradamente que lo que se pretende inscribir es una extinción de condominio de modo que, como consecuencia de la disolución, las fincas que aparecen inscritas a nombre de los dos esposos por mitad y proindiviso pasen a estarlo a nombre de uno u otro. También afirma que la determinación del valor de las fincas a que afecta la disolución no es un requisito que deba constar en la documentación presentada de conformidad con los artículos 9 y 21 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento. Cuando el acuerdo exige que se haga constar el valor de las fincas o que los lotes son del mismo valor a fin de determinar la naturaleza jurídica del negocio llevado a cabo, hace supuesto de la cuestión en la medida que no parte de la base fáctica que resulta de la documentación presentada (vid. Sentencia del Tribunal Supremo de 9 de octubre de 2012, entre otras).

Ciertamente una disolución de condominio sobre distintos bienes no homogéneos puede conllevar consecuencias jurídicas distintas de las que resulten de su régimen general como afirma el registrador. Pero no resultando dicha circunstancia de la documentación presentada no es posible llevar a cabo una labor de investigación para determinar su existencia. Si existe un exceso de adjudicación tendrá las consecuencias determinadas por el ordenamiento (civiles y fiscales), pero si dicha circunstancia no resulta, no puede actuarse como si así fuere pues la actuación del registrador debe basarse en los hechos que se le ponen de manifiesto y no en conjeturas derivadas de hechos posibles (vid. Resoluciones de 17 de marzo de 1999 y 23 de mayo de 2012).

De aceptarse la tesis del registrador lo que no constituye un requisito legal pasaría a serlo. No puede afirmarse que la determinación del valor no es un requisito para practicar la inscripción para inmediatamente rechazarla sino se indica. Si las partes que llevan a cabo el negocio de disolución de condominio hacen dos lotes y con ello extinguen la copropiedad hasta entonces existente y de la documentación presentada no resulta nada en contrario no hay motivo alguno para entender que la disolución puede implicar un negocio adicional ni que la inscripción no puede llevarse a cabo. No existe indicio alguno de precio («contratos en que haya mediado precio», dice el artículo 10 de la Ley Hipotecaria), ni de otra circunstancia que indique la existencia de un negocio jurídico distinto del que las partes llevan a cabo. El derecho que se inscribe es el dominio y la causa negocial la extinción de condominio (artículo 51.10 del Reglamento Hipotecario en relación al artículo 9 de la Ley Hipotecaria), por lo que reuniendo la documentación presentada los datos necesarios para practicar la inscripción procede la revocación del acuerdo del registrador.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar 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, 4 de junio de 2014.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.