

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**6323** *Resolución de 24 de abril de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Martorell n.º 1, por la que se suspende la inscripción de determinado pacto en un convenio regulador de los efectos de un divorcio.*

En el recurso interpuesto por don S. L. C. contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Martorell número 1, doña Esther Rada Pelegrí, por la que se suspende la inscripción de determinado pacto en un convenio regulador de los efectos de un divorcio.

#### Hechos

##### I

Por sentencia firme, dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 3 de Martorell el día 26 de junio de 2017, se aprobó el convenio regulador de los efectos del divorcio y de su plan de parentalidad, suscrito por don S. L. C. y doña V. G. Q. En dicho convenio, se incluyó determinado pacto respecto de la vivienda familiar.

##### II

Presentado el día 30 de agosto de 2017 testimonio de dicha sentencia en el Registro de la Propiedad de Martorell número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Datos del documento: Asiento: 499; Diario: 95 Presentación: 30 de agosto de 2017; Hora: doce horas con nueve minutos y veinte segundos Autoridad: Juzgado de 1.ª Instancia número 3 de Martorell Fecha de la Sentencia: 26 de junio de 2017; Número de autos: Modificación medidas definitivas núm. 130/17, Sección D Presentante: A. O. H. Previa calificación en el día de hoy del documento reseñado, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, y tras examinar los antecedentes del Registro y documentos complementarios, el Registrador de la Propiedad que suscribe ha resuelto suspender la inscripción solicitada, por haber sido calificado negativamente, por el siguiente defecto que tiene el carácter de subsanable, y en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: 1.–Carecer el documento calificado de trascendencia real, por contener compromisos de carácter obligacional. Hechos - En la Sentencia calificada se aprueba en su integridad la propuesta de convenio regular de fecha 10 de febrero de 2017 suscrita entre Don S. L. C. y Doña V. G. Q., entre cuyos pactos, el tercero relaciona el bien inmueble que constituye su domicilio conyugal, registral 13965 (...) propiedad por mitades indivisas de los citados titulares, manifestándose únicamente en dicho pacto que el señor L. dispondrá de un año para hacer efectiva la disolución del condominio y atribuirse la mitad indivisa de la señora G. Q. Fundamentos de Derecho Artículos 2 de la Ley Hipotecaria, 90 del Código Civil, 7, 8, 9, 100 del Reglamento Hipotecario, así como Resoluciones de la DGRN de 5 de junio de 2003, 11 de septiembre de 2003, 31 de julio de 2009, 26 de junio de 2013, 26 de junio de 2017, entre otras. No se toma anotación preventiva por defectos subsanables por no haberse solicitado (...) Contra la presente calificación (...) Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Esther Rada Pelegrí Registradora de Martorell-1 a día veintinueve de Septiembre del año dos mil diecisiete».

Esta calificación fue notificada al presentante el día 2 de octubre de 2017, según afirma la registradora en su informe, si bien no consta en este expediente la recepción de la misma, y el recurrente afirma haberla recibido el día 27 de diciembre de 2017.

### III

Contra la anterior nota de calificación, don S. L. C. interpuso recurso el día 29 de enero de 2018 mediante escrito en el que alega lo siguiente: «(...) Hechos Previo.—De los hechos considerados en la resolución recurrida Que la citada resolución, recoge como hecho único que la Sentencia calificada se aprueba en su integridad la propuesta de convenio regulador de 10 de febrero de 2.017 suscrita entre las partes, entre cuyos pactos, el tercero relaciona el bien inmueble que constituye su domicilio conyugal, registral 13965 de (...) propiedad por mitades indivisas de los citados titulares, manifestándose únicamente en dicho pacto que «el Sr. L. dispondrá de un año para hacer efectiva la disolución del condominio y atribuirse la mitad indivisa de la Sra. G. Q. Único.—De la autonomía de la voluntad de las partes y el agravio comparativo fiscalmente entre inscripción de documento judicial y notarial. Que la voluntad inequívoca de las partes es la adjudicación al esposo del proindiviso perteneciente a la Sra. G., concediéndose las partes el plazo de un año para llevar a efecto la inscripción de la disolución del condominio (...) Dicho extremo ya se puso de manifiesto en el juzgado que dictó la resolución vía aclaración de sentencia, siendo que el juzgado no acordó la aclaración de sentencia interesada (...) Que habida cuenta de todo lo expuesto pone de manifiesto, a lo sumo, la posible existencia un error material de la Letrada que ha redactado el convenio de la modificación de medidas de sentencia, al no recoger la literalidad «se adjudica al Sr. G. [sic] C. el proindiviso de la Sra. G. Q. y dispondrá el primero de un año para hacer efectivo el cambio de titularidad» siendo de una claridad meridiana la voluntad de las partes, debe esta prevalecer sobre el formalismo de redacción de un convenio, debiendo la calificación tener acceso al registro de la propiedad y, máximo en plazo de un año, permitir la adjudicación al Sr. G. Q. [sic] del proindiviso perteneciente a la Sra. Que habida cuenta de que el extremo formalismo genera a las partes un agravio comparativo en tanto que la disolución de condominio con adjudicación a las partes cuando se realiza por la vía judicial está exenta de impuestos y gastos notariales, nos veríamos abocados a acudir a la vía notarial para llevar a efecto nuestra voluntad, lo cual conlleva necesariamente el pago de arancel notarial más el pago del Impuesto de Actos Jurídicos Documentados. Que en este sentido, cabe hacer remisión a la Resolución de la DGRN, Madrid, 9 de diciembre de 2011.—La Directora General de los Registros y del Notariado, M.<sup>a</sup> Ángeles Alcalá Díaz, BOE número 14, martes 17 de enero de 2012, a tenor de la cual se resolvió favorablemente el recurso interpuesto contra la notificación de calificación desfavorable por falta de claridad del título y con actuación claramente contraria a la autonomía de las partes, como es el caso que nos ocupa: (...) 4. Según doctrina reiterada de este Centro directivo (vid. Resoluciones citadas en los «Vistos»), es necesaria la expresión de causa en los títulos inscribibles, dado que en nuestro Derecho, la causa es determinante, no sólo de la validez del negocio jurídico, sino también de sus efectos, y debe inexcusablemente constar en el título para posteriormente reflejarse en la inscripción por lo que no juega la presunción que establece el artículo 1.277 del Código civil, ya que aunque se presumiese su existencia, así como su licitud, del Registro no resultarían los efectos del negocio para determinar de qué forma estaría protegido el titular registral. No obstante, en el caso que nos ocupa. la causa está expresada en la escritura discutida, no solo en su parte expositiva «han decidido cesar en la proindivisión... teniendo en cuenta la indivisibilidad...», sino también en las disposiciones-; así pues, están claras las adjudicaciones, su intercambio y las compensaciones, lo que hace oneroso el contrato por lo que es conforme a lo dispuesto en el artículo 1.274 del Código Civil que establece que «en los contratos onerosos se entiende por causa, para cada parte contratante, la prestación o promesa de una cosa o servicio por la otra parte...». Pues bien, estando

identificada la causa en el título y no cuestionándose como título hábil para el negocio que se realiza -disolución de condominio en escritura pública- la calificación registral no puede ir más allá, ni puede extenderse al examen de la validez de las decisiones que dieron lugar a la elección del negocio que se otorga -Resolución de 28 de enero de 1999-. En el mismo sentido se expresa la Resolución de 3 de marzo de 2006 conforme la cual: «sin necesidad de entrar en el estudio de los conceptos... es lo cierto que existe un pacto por el que se extingue un derecho... -en aquel caso de usufructo y en el que nos ocupa de plena propiedad- a cambio de una contraprestación, no existiendo ningún precepto que prohíba tal negocio, el cual tiene causa suficiente, como es la causa genérica onerosa del artículo 1.274 del Código Civil». Como consecuencia de todo ello, procede revocar la nota del registrador, al menos en lo que se refiere a la calificación de que «el contrato carece de causa lícita», porque indudablemente la tiene, sin perjuicio de la función liquidadora del órgano competente para el caso, que podrá ejercer todas las funciones tributarias que procedan dentro del ámbito fiscal que corresponda (...).

#### IV

La registradora de la Propiedad notificó la interposición del recurso al Juzgado de Primera Instancia número 3 de Martorell el día 2 de febrero de 2018 y elevó el expediente a este Centro Directivo, con su informe, mediante escrito de fecha 16 de febrero de 2018.

#### Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 2, 3, y 18 de la Ley Hipotecaria; 90, 1261 y 1281 y siguientes del Código Civil; 7 y siguientes y 100 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de febrero de 2007, 15 de octubre de 2012, 11 de mayo de 2013, 26 de junio, 4 de agosto y 16 de octubre de 2014, 30 de junio de 2015, 24 de octubre de 2016 y 11 de octubre de 2017.

1. Debe decidirse en el presente expediente si es o no inscribible determinado pacto sobre la vivienda familiar incluido en el convenio regulador de los efectos del divorcio.

Concretamente, los interesados inventarían la vivienda habitual dentro del citado convenio regulador y, sin realizar operación alguna de adjudicación de dicho inmueble, incluyen la siguiente cláusula: «El Señor L. dispondrá de un año para hacer efectiva la disolución del condominio y atribuirse la mitad del proindiviso de la Sra. G. Q. Deberá ser el propio señor L. quien asuma los gastos de impuestos, registros, etc. que conlleve dicho cambio de titularidad».

La registradora suspende la inscripción solicitada porque, a su juicio, dicho pacto carece de trascendencia real.

El recurrente alega que, a pesar de la redacción del convenio, la voluntad inequívoca de las partes es la adjudicación al esposo de la finca, concediéndose las partes el plazo de un año para llevar a efecto la inscripción de la disolución del condominio.

2. Cabe recordar que el convenio regulador de los efectos de la nulidad, separación y divorcio, tal y como establece el 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 esta Dirección General (vid. las Resoluciones de 4 de agosto y 16 de octubre de 2014, 30 de junio de 2015, 24 de octubre de 2016 o 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 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 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). 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 el presente caso, de la documentación aportada y en concreto del contenido del convenio regulador presentado, resulta que la finca en cuestión constituye la vivienda familiar del matrimonio. Y la registradora no plantea en su calificación cuestión formal alguna, sino que su objeción para la inscripción se concreta en la falta de trascendencia real de la cláusula relativa a la liquidación del haber común acordada entre los esposos. Dicho pacto, tal y como se ha expresado, dispone una habilitación al esposo para «hacer efectiva la disolución del condominio y atribuirse la mitad del proindiviso (...)», pero sin incluir en el propio convenio una adjudicación en firme del bien en cuestión. Expresada de esta manera, la cláusula calificada no comprende transmisión alguna de dicha finca, sino que recoge una facultad para la posterior celebración del negocio de disolución de comunidad en el plazo señalado. Así, aunque se pacta de manera anticipada que la finca podrá ser adjudicada al esposo dentro del plazo de un año, queda a su entera voluntad elegir el momento para ello, pero deberán ser ambas partes las que celebren el correspondiente negocio jurídico de liquidación de la cotitularidad, concretando los demás elementos del negocio jurídico en cuestión.

Contemplado el pacto del convenio en tales los términos, debe analizarse si el mismo, tal y como se encuentra definido, puede tener acceso a los libros del Registro de la Propiedad.

Según el artículo 2 de la Ley Hipotecaria, «en los Registros expresados en el artículo anterior se inscribirán: Primero. 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. Tercero. Los actos y contratos en cuya virtud se adjudiquen a alguno bienes inmuebles o derechos reales, aunque sea con la obligación de transmitirlos a otro o de invertir su importe en objeto determinado. Cuarto. Las resoluciones judiciales en que se declare la incapacidad legal para administrar, la ausencia, el fallecimiento y cualesquiera otras por las que se modifique la capacidad civil de las personas en cuanto a la libre disposición de sus bienes (...)». De la interpretación de esta precepto, tal y como ha puesto de relieve este Centro Directivo en anteriores ocasiones, resulta que sólo es posible proceder a la inscripción de los actos o contratos que impliquen una verdadera transmisión, constitución, modificación o extinción de un derecho real, quedando vedado el acceso al Registro de los meros pactos obligacionales o personales, carentes de trascendencia real -con limitadas excepciones, aunque ajenas al caso ahora planteado-. Concretamente, y en relación con un convenio personal, ha afirmado que «consecuentemente, de acuerdo con los términos del convenio, en el que se asume únicamente el compromiso de transmitir la propiedad, no es inscribible en el Registro de la Propiedad, por cuanto no se ha operado la mutación jurídico real inmobiliaria, siendo así que en el Registro de la Propiedad, de acuerdo con el artículo 2 de la Ley Hipotecaria, se inscriben los títulos por los que se transmite la propiedad, pero no los meros compromisos de transmisión, como el presente» (Resolución de 22 de febrero de 2007).

Por ello, caracterizada e interpretada la cuestionada cláusula del convenio regulador como meramente obligacional, la misma no puede ser objeto de inscripción en el Registro.

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, 24 de abril de 2018.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.