

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

10451 *Resolución de 11 de julio de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Ponferrada n.º 1 a inscribir la adjudicación de un inmueble mediante convenio regulador de los efectos de un divorcio.*

En el recurso interpuesto por doña A. A. P., abogada, en nombre y representación de doña B. M. L., contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Ponferrada número 1, doña Raquel Largo Escudero, 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 e Instrucción número 3 de Ponferrada el día 27 de octubre de 2017, se estimó la demanda de divorcio interpuesta por doña B. M. L. y su esposo, declarándose disuelto el matrimonio, con aprobación del convenio regulador aportado por ellos, en el que se contenía la liquidación su sociedad de gananciales y se adjudicaba a doña B. M. L. una finca de uso agrario que, según se afirmaba, formaba parte del patrimonio ganancial.

Según consta en este expediente, dicha finca consta inscrita en el Registro por mitad pro indiviso, con carácter privativo, a nombre de ambos cónyuges por haberla adquirido por compra, en estado de solteros, por mitad y pro indiviso, con precio confesado recibido.

II

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

«Nota de calificación.

Calificado por Raquel Largo Escudero, Registradora de la Propiedad de Ponferrada número uno, León, el documento a que se hace referencia en el Hecho I de esta nota, y tras examinar los antecedentes del Registro, resultan los siguientes:

Hechos

El documento objeto de la presente calificación que tiene el número de entrada 280/2018, otorgado por doña Rosa Villegas Mozos, Magistrada-Juez del Juzgado de 1.ª Instancia n.º 3 de Ponferrada, el día 27 de octubre de 2017, dentro del procedimiento de divorcio de mutuo acuerdo 279/2017, aclarado por auto dictado el día 1 de diciembre de 2017 por la citada Magistrada-Juez, que fue presentado en este Registro el día 2 de febrero de 2018, ocasionando el asiento 477 del Diario 134, ha sido calificado desfavorablemente por el siguiente motivo:

Se presenta sentencia 134/2017 por la que se declara el divorcio conyugal del matrimonio formado por doña M. B. M. L y don A. V. A, aprobándose la propuesta de convenio regulador aportado por los cónyuges, resultando que en el mismo se inventaría la finca registral número 21.231 de la sección tercera, calificándola como bien ganancial, cuando de los asientos del Registro resulta que dicha finca aparece inscrita a favor de ambos, en estado de solteros por mitades proindiviso. Salvo que se trate de un error en la consideración del carácter del bien, será necesario que se acredite la causa de la aportación de tal bien a la sociedad de gananciales, régimen matrimonial que en

principio es el considerado aplicable, por ser el régimen legal en territorio común, y ello porque cabe la aportación de bienes a la sociedad de gananciales, pero ello siempre ha de tener su base en causa suficiente para la misma, además de que en tal caso será necesaria la presentación de la debida titulación en el Registro de la Propiedad, para poder practicar la inscripción del bien con carácter ganancial, habida cuenta de que no parece adecuado que un convenio regulador motivado por el divorcio de un matrimonio se utilice para aportar a la sociedad de gananciales un bien, cuando dicha sociedad ya ha quedado disuelta con motivo del divorcio, antes de que se apruebe dicho convenio regulador. Si tal carácter ganancial no fuera el de los bienes por no haberse llevado a efecto tal aportación lo lógico sería proceder a la debida extinción del condominio existente entre los titulares, mediante la correspondiente escritura pública, para lo que la titulación presentada lógicamente no es adecuada.

Fundamentos de Derecho.

El principio hipotecario de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, cuando establece que «Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el nombre de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgado los actos referidos. En caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los Registradores denegaran la inscripción solicitada.» en relación con el art.º 38.1 de la LH al señalar que «A todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos.», que recoge el principio de legitimación registral, como presunción iuris tantum de exactitud y como legitimación dispositiva a favor del titular registral y con el art.º 24 de la Constitución y múltiples resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Además en este sentido y en relación a un supuesto semejante la DGRN en resoluciones como la de 19 de enero de 2011 o la de 13 de junio de 2011, se reconoce que 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 sentencia que acuerda la nulidad, separación o el divorcio al tratarse de un acuerdo de los cónyuges que acontece dentro de la esfera judicial y es presupuesto necesario de la misma la sentencia modificativa del estado de casado.

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

En efecto, como recordó dicha Resolución, uno de los principios básicos de nuestro sistema registral es el llamado principio de legalidad, 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 decir que puedan constar en cualquiera de estas clases de documentos indistintamente, sino en aquéllos 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).

Precisando más los límites de la citada doctrina, la resolución de 22 de marzo de 2010, ha señalado que respecto de la sociedad de gananciales, proclamada en nuestro Derecho la posibilidad de transmisión de bienes entre cónyuges por cualquier título (cfr. artículo 1323 del Código Civil), y que nada se opone a que éstos, con ocasión de la liquidación de la sociedad conyugal preexistente puedan intercambiarse bienes privativos. Pero no siempre esas transmisiones adicionales de bienes privativos del patrimonio de un cónyuge al del otro tendrán como causa exclusiva la propia liquidación del consorcio; habrá en ocasiones un negocio complejo, en el que la toma de menos por un cónyuge del remanente consorcial se compense con esa adjudicación -a su favor- de bienes privativos del otro cónyuge o, simplemente, negocios adicionales a la liquidación, independientes jurídicamente de ésta, con su propia causa. Indudablemente, el negocio de que se trate ha de tener su adecuado reflejo documental, siendo preciso plasmarlo así, nítidamente, en el correspondiente documento, sin que pueda pretenderse en todo caso su inscripción por el mero hecho de que conste en el convenio regulador de la separación, cuyo contenido propio es un negocio que es exclusivamente de liquidación de la sociedad conyugal (cfr. artículos 1397 y 1404 del Código Civil, y 18 de la Ley Hipotecaria).

En este sentido, son válidos y eficaces cualesquiera desplazamientos patrimoniales entre los cónyuges, y, por ende, entre sus patrimonios privativos y el consorcial (art 1223 del Código Civil), siempre que aquéllos se produzcan por cualquiera de los medios legítimos previstos al efecto. 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 consorcial, y especialmente su causa, que no puede presumirse a efectos registrales (vid. artículos 1261.3.º 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 (vide 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 enero de 2011).

Acuerdo

Suspender la inscripción de la adjudicación de los bienes de conformidad con los Hechos y Fundamentos de Derecho señalados. Queda automáticamente prorrogado el asiento de presentación. No se toma anotación preventiva por no haber sido solicitado por el interesado.

Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días naturales contados desde esta fecha.

Asimismo el interesado podrá (...)

En Ponferrada a 12 de febrero de 2018 La Registradora (firma ilegible) Raquel Largo Escudero».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña A. A. P., abogada, en nombre y representación de doña B. M. L., interpuso recurso el día 18 de abril de 2018 en el que expresaba los siguientes fundamentos jurídicos:

«Fundamentos de Derecho.

I. (...)

Entiende esta parte que el debate que nos ocupa es determinar si tienen trascendencia real o qué trascendencia tienen, los acuerdos alcanzados por los cónyuges en un convenio regulador de divorcio; en caso que nos ocupa, los cónyuges

dotaron de carácter ganancial a un bien inmueble adquirido por indiviso al 50%, con carácter previo al matrimonio (artículo 1361 CC) pactando su adjudicación total a uno de ellos en el momento de la liquidación de la sociedad ganancial.

La registradora privó de dicha trascendencia real al acuerdo alcanzado, que refleja el convenio regulador, utilizando los siguientes argumentos:

a. En un primer momento (hechos de la resolución) se habla de la invención (inventario) de la finca registral 21.231 del antiguo registro de la propiedad núm. 3 de Ponferrada, considerando que un convenio regulador de divorcio no es un negocio jurídico adecuado para dotar de carácter ganancial a un inmueble ya que la sociedad ganancial quedó disuelta con anterioridad a la aprobación de dicho convenio. Salvo error por esta parte, se entiende de contrario que el bien no es ganancial porque el convenio es posterior al momento de la disolución del matrimonio. Siguiendo esa línea entiende que lo que procedería es otorgar una escritura de extinción de condominio, adjudicando la totalidad del dominio a uno de los cónyuges.

b. Posteriormente, en los Fundamentos de Derecho de la citada resolución sí parece aceptarse, se entrevé, el carácter ganancial del bien, pero se argumenta la ausencia de causa y/o causa suficiente para inscribir –el convenio no es un instrumento adecuado– cumpliéndose los requisitos formales que la ley exige (documento auténtico).

Esta parte discrepa y respetuosamente entiende dos cosas:

a. La atribución del carácter ganancial al bien inmueble que se pretende inscribir excede el ámbito de competencia del Registro de la Propiedad. Es ganancial porque los cónyuges los deciden con carácter previo a la disolución de su matrimonio y así lo sanciona la autoridad judicial en virtud y/o aplicación de lo establecido en el artículo 90.1.e), 91 del Código Civil y 1361 CC. Recordemos que desde el año 15 el artículo 90 del Código Civil permite sin ambages la liquidación del régimen ganancial.

b. Dicho lo anterior, aun siendo ganancial (aunque íntimamente unidos están ambos conceptos) es posible discutir si el convenio regulador es inscribible tal y como está, dando por sentado que se cumple con los requisitos formales exigidos (documento auténtico, hoja del registro civil etc.) o si por el contrario, o se precisa de otro negocio jurídico adicional para que los cónyuges decidan de común acuerdo qué bienes son gananciales y cuáles no.

La registradora entiende que sí, que es necesario otro negocio jurídico (suponemos que aportación a la sociedad ganancial mediante escritura pública antes de la disolución del vínculo o extinción de condominio después) en aplicación de los principios de tracto sucesivo y legalidad etc. y para ello se ampara, entre otras en una Resolución de la DGRN de 22 de marzo de 2010 que a juicio de esta parte no es aplicable al caso que nos ocupa, que trata sobre un caso de separación, entra en concurso en derecho foral aragonés y es previo a la reforma operada en el Código Civil en el año 15.

Grosso modo en la parte final de la resolución se nos viene a decir que no hay causa y ello contraviene el principio de determinación registral.

Segundo.–Como ya se ha adivinado esta parte, pero si acaso se explicita, que no es necesario un negocio jurídico adicional y que el convenio regulador no sólo es un instrumento legal suficiente para dotar de carácter ganancial al inmueble sino que constituye un título válido para la inscripción.

La resolución de la DGRN de fecha 8 de mayo de 2014 (BOE 3 julio) resuelve en su punto sexto un supuesto de hecho idéntico:

«(...) Ahora bien, sentado lo anterior, proceder a analizar si la vivienda perteneciente a ambos cónyuges pro indiviso según el Registro y no como bien ganancial puede inscribirse mediante la adjudicación realizada en el convenio regulador o si es necesaria la escritura pública si se entendiera que es una extinción de comunidad ordinaria entre dos copropietarios ajena a una liquidación de la sociedad conyugal (...)» estimando que (a) es perfectamente posible que se incluya en un convenio regulador la liquidación de la vivienda familiar de la que sean titulares por mitades indivisas y con carácter privativo los ex cónyuges, según se ha razonado, siendo irrelevante que se trate de la vivienda familiar (que es el supuesto de hecho en concreto que se plantea) u otro activo como en

nuestro supuesto de hecho, dada la reforma del Código Civil operada en el año 15 y (b) en cuanto a la causa/falta de claridad del negocio jurídico se concluye que si de una visión conjunta del convenio queda claro que la intención de los cónyuges es la extinción de la comunidad sobre el que fuera bien común se dan los elementos precisos para calificar el negocio jurídico como de extinción de la comunidad existente entre ambos cónyuges sobre el bien inmueble, tal y como sucede en la estipulación séptima del convenio que se pretende inscribir que a continuación se reproduce:

«(...) Séptimo: inventario y liquidación de la sociedad ganancial. Forman parte del patrimonio ganancial el vehículo (...) matrícula (...) y la finca registral (...) Ponferrada.

El vehículo se atribuye al Sr. V... La finca se le atribuye a la Sra. M. (...)».

Por tanto, entiende esta parte que debe estimarse el presente recurso revocando la calificación de la registradora».

IV

La registradora de la Propiedad elevó el expediente a este Centro Directivo, con su informe, mediante escrito de fecha 3 de mayo de 2018.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución; 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 y 100 del Reglamento Hipotecario, 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, 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 y 3 de junio de 2006, 22 de febrero y 13 de noviembre de 2007, 31 de marzo, 5 de junio y 29 de octubre de 2008, 14 de mayo y 18 de noviembre de 2009, 22 de marzo, 16 y 14 y 22 de diciembre de 2010, 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 y 26 de junio 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, 9 y 17 de septiembre 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, 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 fácticas determinantes:

a) La finca objeto del convenio consta inscrita en el Registro por mitad pro indiviso, con carácter privativo, a nombre de ambos cónyuges por haberla comprado y adquirido, en estado de solteros, por mitad y pro indiviso, con precio confesado recibido. No consta que dicho inmueble sea la vivienda habitual de la familia.

b) En el convenio regulador se limitan a expresar que dicha finca, de uso agrario, forma parte del patrimonio ganancial y se adjudica a la señora ahora recurrente.

La registradora suspende la inscripción solicitada porque, dado que la finca aparece inscrita a con carácter privativo en favor de los cónyuges, por mitad pro indiviso, por haberla comprado en estado de solteros, entiende que, si la consideración del carácter ganancial del bien no es errónea, será necesario que se acredite la causa de la aportación de tal bien a la sociedad de gananciales, y se presente la debida titulación en el Registro de la Propiedad, para poder practicar la inscripción del bien con carácter ganancial, habida cuenta de que no parece adecuado que un convenio regulador motivado por el divorcio de un matrimonio se utilice para aportar a la sociedad de gananciales un bien, cuando dicha sociedad ya ha quedado disuelta con motivo del divorcio, antes de que se apruebe dicho convenio regulador. Y si tal carácter ganancial no fuera el de los bienes por no haberse llevado a efecto tal aportación debe procederse a la extinción del condominio existente entre los titulares, mediante la correspondiente escritura pública.

La recurrente alega, en esencia, que el convenio regulador no sólo es un instrumento legal suficiente para dotar de carácter ganancial al inmueble, y así lo sanciona la autoridad judicial, sino que constituye un título válido para la inscripción.

2. Según la reiterada doctrina de esta Dirección General (vid. Resoluciones citadas en el apartado «Vistos» de la presente), 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 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 convenio regulador aprobado judicialmente constituye o no título hábil para la inscripción de los actos realizados en el mismo está sometido a la calificación registral, porque la clase de título inscribible afecta a los obstáculos derivados de la legislación del Registro, 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, sin que sean documentos intercambiables sino que cada uno de ellos está en consonancia con la naturaleza del acto que se contiene en el correspondiente documento y con la competencia y congruencia según el tipo de transmisión de que se trate (conclusión que igualmente es predicable respecto de la calificación de la congruencia de la resolución -en este caso, sentencia de aprobación del convenio regulador en el que se incluye en el activo de la sociedad de gananciales un bien de naturaleza privativa- con el procedimiento en que se ha dictado -en este supuesto, divorcio con liquidación de la sociedad de gananciales disuelta en virtud del mismo-).

Por eso, esta Dirección General ha venido dilucidando qué actos o transmisiones cabe inscribir en virtud de un convenio regulador aprobado judicialmente, cuya validez no se discute, y qué actos precisan de una escritura pública otorgada con posterioridad al convenio y sin prejuzgar la validez de éste.

3. Como ha puesto de relieve este Centro Directivo, 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 sentencia 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).

4. Precisando más los límites de la citada doctrina, la Resolución de 22 de marzo de 2010, reiterando otros pronunciamientos anteriores de este mismo Centro Directivo, y nuevamente confirmada por la Resolución de 11 de abril de 2012, ha señalado que respecto de la sociedad de gananciales, proclamada en nuestro Derecho la posibilidad de transmisión de bienes entre cónyuges por cualquier título (cfr. artículo 1323 del Código Civil), nada se opone a que éstos, con ocasión de la liquidación de la sociedad conyugal preexistente puedan intercambiarse bienes privativos. Pero no siempre esas transmisiones adicionales de bienes privativos del patrimonio de un cónyuge al del otro tendrán como causa exclusiva la propia liquidación del consorcio. Puede haber, en ocasiones, un negocio complejo, en el que la toma de menos por un cónyuge del remanente consorcial se compense con esa adjudicación -a su favor- de bienes privativos del otro cónyuge o, simplemente, negocios adicionales a la liquidación, independientes jurídicamente de ésta, con su propia causa.

Indudablemente, el negocio de que se trate ha de tener su adecuado reflejo documental, siendo preciso plasmarlo así, nítidamente, en el correspondiente documento, sin que pueda pretenderse en todo caso su inscripción por el mero hecho de que conste en el convenio regulador de la separación, cuyo contenido propio es un negocio que es exclusivamente de liquidación de la sociedad conyugal (cfr. artículos 1397 y 1404 del Código Civil y 18 de la Ley Hipotecaria).

5. 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 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 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.

Fuera de tales supuestos, las transmisiones adicionales de bienes entre cónyuges, ajenas al procedimiento de liquidación (como son, en vía de principios, 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, que exige acogerse a la regla general de escritura pública para su formalización. 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 en favor de la exigencia de escritura para la formalización de un negocio de esta naturaleza.

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.

6. Los cónyuges, en ejercicio de su libertad civil, pueden incluir en un único convenio la liquidación del conjunto de sus relaciones patrimoniales, tanto las derivadas de la celebración del matrimonio como cualesquiera otras que pudieran existir entre ellos; incluso puede decirse que con ocasión de la ruptura es lógico y posible que así lo deseen. Pero, como reiteradamente ha sostenido este Centro Directivo, el hecho de que el convenio contenga un conjunto de acuerdos que excedan de su contenido legal impone su discriminación a efectos de decidir lo que puede como tal acceder al contenido del Registro y lo que no. La aprobación de lo que constituye el contenido legal del convenio no puede 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.

Debe tenerse en cuenta que el convenio privado entre las partes, en lo que no es su contenido típico, no queda elevado a público por el hecho de que el juez apruebe u homologue lo que constituye su contenido legal. Fuera de lo que constituye su objeto se siguen las reglas generales y las partes pueden compelerse a elevar a público, en la forma determinada por el ordenamiento jurídico y de acuerdo a los procedimientos legales específicamente previstos, lo que constituyen acuerdos privados (vid. Resolución de 26 de junio de 2013). De otro modo se estaría utilizando un procedimiento que tiene un objeto determinado para el ejercicio de acciones y pretensiones distintas, que deben conocerse por el juez que tenga atribuida la competencia y por el procedimiento correspondiente (cfr. artículos 44 y siguientes, 249, 250, 769 y 770 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y sin perjuicio de la posibilidad del ejercicio simultáneo de la acción de división de la cosa común respecto de bienes que tengan los cónyuges en comunidad ordinaria indivisa, conforme a la nueva redacción dada al artículo 438 número 3.4.^a de la citada Ley de ritos por el apartado doce de la disposición final tercera de la Ley 5/2012, de 6 de julio, de mediación en asuntos civiles y mercantiles). Como ha reiterado este

Centro Directivo, la existencia dentro del convenio de negocios complejos, en el que la toma de menos por un cónyuge del remanente común se compensa con adjudicación de bienes privativos del otro cónyuge o, simplemente, negocios adicionales a la liquidación, independientes jurídicamente de ésta, con su propia causa, deben tener su reflejo documental, pero no puede pretenderse su inscripción por el mero hecho de que consten en el convenio regulador de la separación o divorcio cuyo contenido propio es un negocio que es exclusivamente de liquidación del régimen económico matrimonial (cfr. artículos 1397 y 1404 del Código Civil y 18 de la Ley Hipotecaria).

7. A la luz de las anteriores consideraciones, el recurso no puede prosperar. La adjudicación de un bien inmueble objeto de comunidad ordinaria adquirido antes del matrimonio, de carácter privativo, es un negocio ajeno al contenido típico del convenio regulador por lo que para su inscripción en el Registro de la Propiedad es necesaria la oportuna escritura pública o, en su defecto, la sentencia firme dictada por juez competente en el procedimiento que corresponda.

No puede acogerse la afirmación de la recurrente en su escrito de impugnación acerca de la apreciación de una pretendida atribución de carácter ganancial a dicha finca -atribución que tampoco se explicita en el título calificado-, pues se trata de un bien comprado por mitad y pro indiviso en estado de solteros por quienes ahora firman el convenio regulador, incluyéndolo como integrante de la sociedad de gananciales que se disuelve, pero sin expresión del negocio jurídico por el que se produce tal ganancialidad. En consecuencia, no puede determinarse si se refiere a una aportación de la finca a la sociedad de gananciales realizada en ese mismo acto en el convenio regulador (lo que, al margen de las cuestiones de forma ya señaladas, sería contradictorio con la naturaleza propia del acto de liquidación, en tanto en cuanto se estaría aportando un bien a la sociedad de gananciales que ha quedado disuelta antes de ese acto), o si se trata más bien de un negocio por el que la adjudicación formalizada en el convenio comporta una compensación acordada entre los ex cónyuges, como consecuencia de los excesos o defectos de adjudicación resultantes de la liquidación de la sociedad de gananciales, o si se trata de una mera disolución de la comunidad ordinaria existente sobre la finca (vid., en sentido análogo, la Resolución de 16 de octubre de 2014).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto 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, 11 de julio de 2018.-El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego