

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

12718 *Resolución de 5 de septiembre de 2012, 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 Jerez de la Frontera n.º 3, por la que se suspende la inscripción de un convenio regulador de divorcio aprobado judicialmente.*

En el recurso interpuesto por doña M. V. R. M., contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Jerez de la Frontera número 3, don Santiago Molina Minero, por la que se suspende la inscripción de un convenio regulador de divorcio aprobado judicialmente.

Hechos

I

Mediante sentencia dictada por la magistrada-juez del Juzgado de Primera Instancia número 4 de Jerez de la Frontera de 25 de enero de 2006, se decreta el divorcio de los cónyuges don C. L. R. y doña M. V. R. M. con aprobación del convenio regulador firmado por ambos de fecha 11 de enero de 2006 en el que, tras manifestar que el régimen económico del matrimonio había sido el de separación absoluta de bienes, incluyen, en la cláusula segunda, la siguiente estipulación: «en cuanto a la vivienda de la que ambos son copropietarios [finca registral n.º 24786 del Registro de la Propiedad n.º 3 de Jerez de la Frontera, sita en (...)] acuerdan don C. L. vende a doña M. V. R., que compra, la mitad indivisa de dicha vivienda de la que es propietario. El precio de la compraventa ascenderá a la cantidad resultante de (...) La compraventa pactada en el presente documento deberá ser elevada a escritura pública en el plazo de un mes desde el día de la fecha».

II

Presentado en el Registro de la Propiedad de Jerez de la Frontera número 3 testimonio de la sentencia y del convenio regulador junto con certificado de defunción del exmarido, don C. L. R., acaecido el 29 de noviembre de 2007, y testimonios de providencias judiciales dictadas en ejecución de títulos judiciales, de 16 de octubre de 2008, por las que se hace constar que ha transcurrido el plazo concedido a los sucesores de la parte demandada fallecida sin que hayan comparecido en el proceso, y que se declara en rebeldía en el proceso y se continúa el procedimiento contra los herederos desconocidos de don C. L. R., se extendió la siguiente nota de calificación: «El Registrador que suscribe, previo examen y calificación del precedente documento, que fue presentado en este Registro a las 10:00 horas, del día veinte de febrero del año dos mil doce, Mandamiento librado el 9 de febrero de 2012, ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 4 de Jerez de la Frontera (antiguo mixto n.º 4), Procedimiento: Divorcio con mutuo acuerdo 27/2006, que causó el asiento de presentación número 1650 del Diario 70, de conformidad con los artículos 18 y siguientes de la Ley Hipotecaria, ha suspendido la inscripción solicitada, en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Se trata del Convenio Regulador de un divorcio, aprobado judicialmente, de unos cónyuges casados en régimen de separación de bienes, en el que se acuerda la venta de la mitad indivisa de una finca de un cónyuge al otro, estableciendo la forma en que se ha de efectuar dicha venta, e incluso especificando que dicha venta se efectuará mediante la oportuna escritura pública. Por todo esto no es posible la inscripción de este Convenio Regulador, ya que para que lo sea, su contenido ha de estar limitado a sus justos términos, sin que pueda servir de

cauce formal para otros actos que tienen su significación comercial propia, ya que solo cabe que se recoja en el mismo la liquidación de la sociedad conyugal, pero no otros negocios traslativos entre los cónyuges, que tendrán que reconducirse al ámbito de la escritura notarial. Todo ello de conformidad con lo establecido en los artículos 90, 91 y 103 del Código Civil y reiterada jurisprudencia de la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras las Resoluciones de 3 de junio de 2006 y 31 de marzo de 2008. En cumplimiento del artículo 322 de la Ley Hipotecaria, se procede a la notificación de esta calificación negativa a la autoridad judicial que ha expedido el documento y al presentante, en las fechas y por los medios que se indican en las notas puestas al margen del asiento de presentación. Esta nota de calificación (...) Jerez de la Frontera, a cuatro de mayo del año dos mil doce El Registrador (firma ilegible y sello con el nombre y apellidos del registrador)».

III

La anterior nota de calificación, que fue notificada a la interesada doña M. V. R. M. el día 17 de mayo de 2012, es recurrida ante la Dirección General de los Registros y del Notariado por ésta, en virtud de escrito que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Jerez de la Frontera número 3 el día 12 de junio de 2012, por el que alega: que se trata de un convenio regulador de divorcio aprobado judicialmente en el que se acuerda la venta de la mitad indivisa de un cónyuge a otro, no existiendo duda de que la venta se realiza y perfecciona entre ambas partes en el convenio regulador, por aplicación de los artículos 1258 y 1450 del Código Civil, y por concurrir los requisitos de consentimiento y acuerdo sobre cosa y precio; que el acuerdo sobre la vivienda común forma parte de la liquidación del régimen económico matrimonial; y, que, en consecuencia, la exigencia de otorgamiento de la escritura pública resulta ineficaz por haberse perfeccionado legalmente y obligar a duplicar el contrato y, además, es un requisito imposible de cumplir, dado que, mediante la documentación judicial aportada al Registro, se ha acreditado el fallecimiento del exmarido y la imposibilidad de formalización de la escritura con sus herederos, quienes, citados judicialmente, han eludido su comparecencia, siendo declarados en rebeldía.

IV

El registrador emitió su informe el 20 de junio de 2012 ratificándose en el contenido de su nota y señalando que no obsta a lo anterior que haya fallecido con posterioridad uno de los cónyuges, ya que en este caso sus herederos son los que deben otorgar la escritura pública de venta conforme a lo dispuesto en los artículos 659 y siguientes del Código Civil. Al mismo tiempo, elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 90, 96 y 1320 del Código Civil; 2, 3, 18, 82 y 326 de la Ley Hipotecaria; 517, 524, 708 y 776 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 100 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 y 18 de marzo de 1999, 6 de octubre de 2004, 20 de abril de 2005, 15 de diciembre de 2010, 19 de enero de 2011 y 6 de febrero, 7 y 8 de mayo y 7 de julio de 2012.

1. Se debate en este recurso la posibilidad de inscribir un convenio regulador de divorcio aprobado judicialmente, por el que se acuerda que uno de los excónyuges vende al otro, que compra, la mitad indivisa de una vivienda, pactándose que el documento deberá ser elevado a escritura pública. Se acredita que el exmarido vendedor ha fallecido y que en el procedimiento ejecutivo de la sentencia han sido declarados en rebeldía sus herederos desconocidos, pero sin que haya recaído sentencia ejecutiva alguna. El registrador suspende la inscripción porque para que el convenio sea inscribible «su contenido ha de estar limitado a sus justos términos, sin que pueda servir de cauce formal

para otros actos que tienen su significación negocial propia, ya que solo cabe que se recoja en el mismo la liquidación de la sociedad conyugal, pero no otros negocios traslativos entre los cónyuges, que tendrán que reconducirse al ámbito de la escritura notarial». La recurrente considera que se trata de una venta ya perfeccionada mediante el convenio por concurrencia de consentimiento sobre cosa y precio y que el requisito de la escritura pública es de imposible cumplimiento por haber fallecido el exmarido y haber sido declarados en rebeldía sus herederos.

2. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (véase Resolución de 15 de diciembre de 2010) que «es un principio esencial de nuestro sistema hipotecario que ningún asiento puede ser practicado en el Registro sin consentimiento del titular registral o sin que haya tenido lugar el oportuno procedimiento judicial en el que aquél haya podido disfrutar de la posición prevista en el ordenamiento», unido a ello, el que el alcance de la calificación registral de documentos judiciales se extiende a la adecuación o congruencia de su resolución con el procedimiento seguido, y los obstáculos que surjan del Registro, aparte de a las formalidades extrínsecas del documento presentado, y así lo entiende –entre otras muchas– la Resolución de 20 de abril de 2005, al indicar expresamente que, a tenor de dispuesto en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario (en relación con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria), la calificación registral de los documentos judiciales se extiende a la adecuación, o congruencia, de la resolución dictada con el procedimiento y a los obstáculos que surjan del Registro; por supuesto, también, a las formalidades extrínsecas del documento presentado. La calificación registral por tanto se extiende, conforme a la doctrina expuesta, a la relación del mandato judicial con la clase de procedimiento seguido.

3. En cuanto a la posibilidad de que los convenios reguladores de la nulidad, separación o divorcio aprobados judicialmente puedan acceder al Registro de la Propiedad al amparo del artículo 3 de la Ley Hipotecaria, sin necesidad de elevación a escritura pública, salvo que contengan negocios ajenos al mismo, esta Dirección General también se ha pronunciado en numerosas ocasiones. Se considera que se trata de un acuerdo de los cónyuges que acontece dentro de la esfera judicial y es presupuesto necesario de la misma sentencia modificativa del estado de casado.

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. En efecto, como recordó dicha Resolución, uno de los principios básicos de nuestro sistema registral es el llamado principio de legalidad, que, por la especial trascendencia de efectos derivados de los asientos del Registro (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. 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.

4. En este contexto las sentencias declarativas o constitutivas con trascendencia inmobiliaria son directamente inscribibles en los libros del Registro –salvo las dictadas en rebeldía, en los términos del artículo 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil– si de éste no resultan obstáculos que lo impidan, mediante la presentación del correspondiente testimonio de la resolución judicial, que acredite su contenido, así como la firmeza de la misma (cfr. Resolución de 6 de febrero de 2012).

5. Sentado lo anterior, procede 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. Este Centro Directivo ha tenido ocasión de pronunciarse, en diversas Resoluciones y muy especialmente en la de 7 de julio de 2012 en la que se señala que «no cabe duda de que la liquidación de los bienes adquiridos por los cónyuges en consideración a su vida en común es cuestión que debe incluirse en los efectos del cese de esa vida en común. Con mayor razón en el caso que nos ocupa, por tratarse de la vivienda familiar. Como ha recordado recientemente este centro directivo, uno de los aspectos que por expresa previsión legal ha de regularse en los supuestos de nulidad, separación o divorcio del matrimonio, es el relativo a la vivienda familiar (cfr. Resoluciones de 11 de abril y 19 de mayo (2.ª) de 2012) y obedece la exigencia legal de esta previsión a la protección, básicamente, del interés de los hijos; por lo que no hay razón para excluir la posibilidad de que el convenio regulador incluya la adjudicación de la vivienda familiar, que es uno de los aspectos que afecta al interés más necesitado de protección en la situación de crisis familiar planteada y que no es dañosa para los hijos ni gravemente perjudicial para uno de los cónyuges (Cfr. Párrafo 2.º artículo 90 del Código Civil) [...] Por otra parte, como ha recordado también recientemente este Centro Directivo [(cfr. Resolución 8 mayo 2012 (2.ª)], las previsiones acordadas por los cónyuges para regular las consecuencias de la separación o divorcio, que incidan sobre los aspectos que la crisis familiar hace necesario abordar (y es indudable que la vivienda familiar es uno de tales aspectos conforme a los artículos 90 y siguientes del Código Civil), produce plenos efectos jurídicos una vez aprobados judicialmente (cfr. artículo 90 del Código Civil)».

6. Así las cosas, es claro que la liquidación de la comunidad surgida sobre la vivienda habitual de los cónyuges, cualquiera que sea la forma de copropiedad existente, entra claramente dentro del objeto natural del convenio regulador, por lo que, en los términos vistos, sería suficiente el correspondiente testimonio de la sentencia aprobatoria del convenio para su inscripción.

7. Pero ello no excluye que los cónyuges opten por exigirse mutuamente el otorgamiento de escritura pública en cuyo caso, salvo consentimiento en contra de ambos o de sus causahabientes, es esa voluntad manifestada la que debe acatarse.

En el supuesto de hecho de este expediente, en el que se ha pactado expresamente en el convenio la necesidad de elevación a escritura pública –incluso dando al momento de retirada del Registro de la escritura inscrita el carácter de hecho determinante del momento en que ha de cumplirse la obligación del pago del precio aplazado–, no puede el convenio ser inscrito únicamente en virtud del testimonio de la sentencia de aprobación del mismo, y si se trata de hacerlo valer la única forma será proceder a la ejecución de lo convenido y aprobado judicialmente, a través de la condena a la elevación a escritura pública, en los términos previstos en la Ley de Enjuiciamiento Civil respecto de la ejecución de sentencia de condena a emisión de una declaración de voluntad. De manera que ante la rebeldía de los herederos, la declaración de elevación a escritura pública –tal como se había convenido– deberá ser suplida por el tribunal (cfr. artículo 708 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar 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, 5 de septiembre de 2012.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.