

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**16374** *Resolución de 2 de octubre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Zafra, por la que se suspende la inscripción de un testimonio de sentencia de divorcio de mutuo acuerdo con aprobación de un convenio regulador.*

En el recurso interpuesto por don A. M. M. M. contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Zafra, doña María José Mateo Vera, por la que se suspende la inscripción de un testimonio de sentencia de divorcio de mutuo acuerdo con aprobación de un convenio regulador.

#### Hechos

##### I

Mediante sentencia dictada el día 14 de marzo de 2019 por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Zafra, se declaró la disolución por divorcio de mutuo acuerdo del matrimonio entre don A. M. M. M. y doña A. M. M. D., y se aprobó una propuesta de convenio regulador de fecha 14 de diciembre de 2018.

En el citado convenio regulador se procede a la adjudicación, entre otras, de tres fincas registrales (piso, trastero y plaza de garaje), interesando a efectos de este expediente las siguientes particularidades: que estas fincas constaban inscritas a nombre de don A. M. M. M. con carácter privativo por haber sido adquiridas por título de compraventa en estado de soltero mediante escritura ante el notario de Zafra, don José Luis Chacón Llorente, de fecha 26 de noviembre de 1993; que la adquisición de la plaza de garaje y de trastero lo fue por precio pagado en su totalidad en el momento de la adquisición, lo que resultaba del historial registral de las fincas; que el piso fue adquirido también en estado de soltero por don A. M. M. M. por un precio de 7.803.000 pesetas (46.836,7 euros), de los que fueron satisfechos en el momento de la compra, 2.469.000 pesetas, (14.819,93 euros), y quedando subrogado por el resto (32.016,77 euros) en una hipoteca a favor de «Caja Postal»; que habida cuenta de que habían contraído matrimonio el día 9 de septiembre de 1995, fueron satisfechas las cuotas de dos años en estado de soltero; que el piso no constituía la vivienda habitual del matrimonio en el momento del divorcio, ya que constaba otra finca como último domicilio de matrimonio, también en el inventario.

En el convenio regulador se manifestaba que, aunque las tres fincas citadas figuraban inscritas con carácter privativo a nombre del esposo, forman «parte en su totalidad de la sociedad de gananciales al haber sido pagada en su totalidad estando vigente el matrimonio». Se adjudicaban íntegramente a doña A. M. M. D. las tres fincas (piso, trastero y plaza de garaje), y al exesposo el que era domicilio habitual al tiempo del divorcio.

##### II

Presentado el día 14 de mayo de 2019 testimonio de la referida sentencia en el Registro de la Propiedad de Zafra, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado el precedente documento, tras examinar los antecedentes del Registro, el Registrador que suscribe, ha practicado la inscripción 6.ª de la finca registral 15627 de Zafra, en el folio 225 del folio 1649, libro 70, CRU 06015000817293, inscripción 3.ª de la

finca registral 15572 de Zafra, en el folio 149, del tomo 1.607, libro 251, CRU 06015000816814, inscripción 5.ª de la finca registral 15562 de Zafra, en el folio 129 del tomo 1.607, libro 251, CRU 06015000817088, inscripción 5.ª de la finca registral 15596 de Zafra, en el folio 198, del tomo 1.607, libro 251, CRU 06015000817057, inscripción 5.ª de la finca registral 15597 de Zafra, en el folio 159 del tomo 1.607, libro 251, CRU 060150900817064, inscripción 5.ª de la finca registral 15600 de Zafra, en el folio 205 del tomo 1.607, libro 251, CRU 06015000817088 inscripción 5.ª de la finca registral 15561 de Zafra, en el folio 127 del tomo 1.607, libro 251, CRU 06015000816708.

Se ha extendido nota de afección fiscal por el plazo de cinco años al margen de las inscripciones practicadas y cancelado doce más por caducidad.–

No consta referencia catastral.–

No está coordinada gráficamente con el catastro.

Se suspende la inscripción respecto de las fincas inventariadas a los números 2, 4 y 5 del convenio regulador, fincas registrales números 10604, 10570 y 10582 de la localidad de Zafra adjudicadas a Doña A. M. M. D., por no pertenecer a la sociedad de gananciales que se liquida, al haber sido adquiridas por Don A. M. M. M. en estado de soltero en el año 1993.

Así lo reconocen los ex cónyuges expresamente en el convenio regulador, donde se indica que dichos bienes deben reputarse como gananciales al haber sido pagados en su mayor parte durante la vigencia de la sociedad conyugal disuelta. Asimismo, consta que la finca registral 10604, no constituía la vivienda habitual del matrimonio en el momento del divorcio, pues del propio convenio objeto de calificación resulta ser otra distinta la que tiene tal carácter, registral 15627 adjudicada a Don A. M. M. M. La adjudicación de estos bienes privativos de un ex cónyuge, al haber sido adquiridos en estado de soltero, a favor del otro, es un negocio ajeno al contenido típico del convenio regulador, por lo que, para la inscripción en el Registro de la Propiedad, es necesario la oportuna escritura pública, o en su defecto la oportuna sentencia firme dictada por el juez competente en el procedimiento que corresponde. La inclusión de nuevos bienes en el patrimonio ganancial no puede producirse en el convenio regulador de la liquidación de dicho régimen económico, al ser contradictorio con la naturaleza propia del acto de liquidación, en cuanto se estaría aportando un bien a una sociedad de gananciales disuelta antes de este acto, en este sentido se ha pronunciado la DGRN en numerosas Resoluciones desde el 5 de mayo de 1978, 6 de noviembre de 1980... hasta las de fecha más reciente como las de 9 de marzo, 1 y 26 de junio, 19 de diciembre de 2013, 11 de marzo y 9 de abril 6 y 8 de mayo, 16, 19 y 30 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, 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, 30 de noviembre de 2016, 11 y 31 de enero, 8 de septiembre, 11 de octubre y 12 de diciembre de 2017, 23 y 28 de febrero, 22 de marzo, 23 de abril y 6 y 13 de junio, 11 de julio de 2018.

La adjudicación de fincas formalizadas en el convenio objeto de calificación, comporta una compensación acordada por los ex cónyuges como consecuencia de los excesos o defectos de adjudicación resultantes de la liquidación de la sociedad de gananciales, que debe formalizarse en la correspondiente escritura pública. Artículos 90, 1344 del Código Civil, 2, 3 y 18 de la Ley Hipotecaria, 100 del Reglamento Hipotecario, y doctrina reiterada de la de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Se suspende la inscripción del documento calificado por el defecto señalado en el apartado segundo anterior, respecto de las registrales 10604, 10570 y 10582, al que me remito en este punto y doy por reproducido en este lugar para evitar repeticiones innecesarias. No se practica anotación preventiva de suspensión del artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria por no haberse solicitado expresamente.–

Se notifica esta calificación al presentante y a la autoridad judicial del documento, haciéndoseles saber que la calificación negativa que precede, extendida por el Registrador que suscribe, podrá (...)

Zafra, a 28 d mayo de 2019.–El registrador de la Propiedad (firma ilegible) Fdo: María José Mateo Vera.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don A. M. M. M. interpuso recurso el día 3 de julio de 2019 en el que, en síntesis, alegaba lo siguiente:

Primero. Que la cuestión que se plantea consiste en determinar si las fincas registrales 10.570, 10.582 y 10.604 integran la sociedad de gananciales. En el convenio regulador se expresa que «dado que la sociedad de gananciales posee dos viviendas, las cuales han sido domicilio familiar durante la vigencia del matrimonio, se atribuye el uso de ambas atendiendo a su adjudicación en la liquidación de la sociedad de gananciales». Y que «aunque figura inscrita con carácter privativo a favor del esposo, la misma forma parte en su totalidad de la sociedad de gananciales al haber sido pagada estando vigente el matrimonio».

Segundo. Por lo tanto, el convenio regulador, anterior a la sentencia de divorcio, revela una presencia de tales bienes en la sociedad de gananciales anterior la disolución. Incluso anterior al propio convenio, dado que no se está realizando aportación alguna en ese acto del convenio, sino reconociendo la naturaleza ganancial de los inmuebles en cuestión. Este reconocimiento no es contradictorio con la naturaleza del acto de liquidación ni supone la aportación de un bien a la sociedad ya disuelta. La sociedad de gananciales se disuelve por la sentencia de divorcio, y en convenio es anterior, sin que se aporte ningún bien a la sociedad de gananciales. Se reconoce la naturaleza ganancial por haber sido la vivienda habitual del matrimonio y haber sido pagada en su totalidad vigente el mismo.

Tercero. Que resulta de aplicación del artículo 1357 del Código Civil. El esposo adquiere la vivienda el día 26 de noviembre de 1993, en estado de soltero, y ésta se convierte en la vivienda del matrimonio contraído el día 9 de septiembre de 1995, hasta que adquieren otra el día 16 de noviembre de 2005 y se trasladan a ella, después de transcurridos diez años, durante los cuales la vivienda habitual del matrimonio fue adquirida por el esposo en estado de soltero, pero que se ha pagado con cargo al haber ganancial. La sentencia de divorcio nada obsta a la mención expresa del convenio regulador sobre que «aunque figura inscrita con carácter privativo a favor del esposo (...)». Ambos cónyuges han reconocido en el convenio que ambas fincas han sido vivienda habitual del matrimonio, y conociéndolo el juez, ha aprobado el contenido del mismo.

### IV

Mediante escrito, de fecha 17 de julio de 2019, la registradora de la Propiedad emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

### 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; la Sentencia del Tribunal Supremo de 31 de octubre de 1989, 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, 14 de mayo, 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 de junio 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, 7 de febrero, 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, 13, 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, 23 y 28 de febrero, 22 de marzo, 23 de abril, 6, 11, 13 y 21 de junio y 11 de julio de 2018 y 14 de febrero y 22 de mayo de 2019.

1. La cuestión que se debate en este expediente es si se puede inscribir la adjudicación de tres fincas registrales (piso, plaza de garaje y trastero) mediante testimonio de una sentencia en la que se declara el divorcio y aprueba un convenio regulador en el que se liquida la sociedad de gananciales, con las circunstancias siguientes:

Las tres fincas constan inscritas a nombre del marido con carácter privativo por haber sido adquiridas por título de compraventa en estado de soltero el día 26 de noviembre de 1993. El precio de compra de la plaza de garaje y del trastero se pagó en su totalidad al contado en el momento de la adquisición. Y, según resulta del historial registral, el piso fue adquirido también en estado de soltero por el ahora recurrente, por un precio de 7.803.000 pesetas (46.836,7 euros), de los que fueron satisfechos en el momento de la compra, 2.469.000 pesetas, (14.819,93 euros), y quedando subrogado por el resto, 5.335.000 pesetas (32.016,77 euros), en una hipoteca a favor de «Caja Postal, S.A.». El matrimonio se contrajo el día 9 de septiembre de 1995, por lo que, hasta entonces, se habían satisfecho por el comprador, en estado de soltero, las cuotas del préstamo hipotecario. Dicho piso no constituye la vivienda habitual del matrimonio en el momento del divorcio, ya que en el convenio consta otro como tal en Zafra; pero en el convenio se expresa que el piso había sido vivienda habitual del matrimonio por algún tiempo, si bien al divorcio lo es otra vivienda que también se adjudica. En el convenio regulador se limitan a manifestar que, aunque las tres fincas figuran inscritas con carácter privativo a nombre del esposo, la vivienda «forma parte en su totalidad de la sociedad de gananciales al haber sido pagada estando vigente el matrimonio»; y la plaza de garaje y el trastero también forman parte «en su totalidad de la sociedad de gananciales» al haber sido pagados «en su totalidad constante el matrimonio». Estas tres fincas se adjudican íntegramente a la esposa -no titular de las mismas- y al marido se le adjudica, entre otros bienes, otro piso que había sido el último domicilio conyugal ganancial por haber sido comprado constante matrimonio.

La registradora suspende la inscripción de la adjudicación de las tres fincas referidas a favor de la excónyuge por no pertenecer a la sociedad de gananciales que se liquida, al haber sido adquiridas por el otro excónyuge en estado de soltero en el año 1993, de manera que la adjudicación de fincas formalizadas en el convenio, comporta una compensación acordada por los excónyuges como consecuencia de los excesos o defectos de adjudicación resultantes de la liquidación de la sociedad de gananciales, que debe formalizarse en la correspondiente escritura pública.

El recurrente alega: que las fincas integran la sociedad de gananciales, pues aunque constan inscritas como privativas a favor uno de los excónyuges, la vivienda ha constituido el domicilio habitual del matrimonio, aunque lo fuera en otro tiempo, y la totalidad del precio de la misma había sido satisfecho vigente el matrimonio con cargo al haber ganancial por amortización de un préstamo durante la vigencia de la sociedad de

gananciales; que el convenio regulador, de fecha anterior a la sentencia de divorcio, reconoce la naturaleza ganancial de las fincas, no que se aporten a la sociedad de gananciales; y que la sentencia de divorcio que aprueba el convenio regulador nada obsta a la inclusión de tales fincas en el inventario del patrimonio ganancial.

2. En primer lugar hay que recordar que 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 (testimonio de una sentencia de divorcio, en este caso), 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 según los asientos registrales- 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 (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.<sup>a</sup> 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 perteneciente a uno de los excónyuges, 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.

Ciertamente, tratándose de la vivienda familiar, si se han realizado pagos del precio aplazado de la misma con dinero ganancial, la titularidad privativa inicial habrá devenido -«ex lege»- con los desembolsos realizados, en el nacimiento de una comunidad romana por cuotas entre la sociedad de gananciales y los cónyuges titulares, en proporción al valor de las aportaciones respectivas (cfr. artículos 1354 y 1357.2 del Código Civil). Esa situación y la consiguiente extinción de ese condominio, para tener acceso registral, tiene que ser así convenida por las partes (cfr. artículo 91.3 Reglamento Hipotecario). El propio Tribunal Supremo en Sentencia de 31 de octubre de 1989 destaca la relevancia que tiene para el carácter de la vivienda familiar adquirida en estado de soltero el hecho de que se haya amortizado un préstamo hipotecario -formalizado el mismo día de la compraventa- con fondos gananciales durante el matrimonio, lo que permite confirmar que es adecuada la conexión de los fondos gananciales empleados en la adquisición de la vivienda familiar con las adjudicaciones que en ese caso se realizan con motivo de la liquidación de la sociedad de gananciales incluyendo la finca adquirida en el reparto de bienes que motiva dicha liquidación, adjudicándola al otro de los cónyuges, quien asume la deuda hipotecaria, y en compensación por otros bienes gananciales que se adjudican al otro titular (vid. las Resoluciones de 19 de diciembre de 2013, 4 de mayo y 26 de julio de 2016 y 11 de enero y 8 de septiembre de 2017).

En el presente supuesto las manifestaciones de los cónyuges en el convenio regulador sobre el hecho de que las fincas adjudicadas a la esposa son en su totalidad gananciales por haber sido pagadas constante matrimonio resultan contradichas por el historial registral de las mismas; y, aun cuando la vivienda adjudicada hubiera constituido -según afirman- la vivienda familiar durante cierto tiempo y, por ende, hubiera nacido esa comunidad romana por cuotas entre la sociedad de gananciales y los cónyuges titulares, en proporción al valor de las aportaciones respectivas, lo cierto es que falta en el convenio el debido consentimiento de las partes sobre la existencia de dicha comunidad con determinación de esas cuotas y sobre la extinción de la misma (cfr. artículo 91.3 del Reglamento Hipotecario).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación.

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, 2 de octubre de 2019.-El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro,