

BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NCR012360

RESOLUCIÓN de 9 de abril de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 1 a inscribir determinada adjudicación de inmueble mediante Convenio regulador aprobado en un procedimiento judicial de guarda y custodia de hijos menores no matrimoniales.

*(BOE de 26 de abril de 2024)***SUMARIO:**

Registro de la Propiedad. Finca, que ha constituido vivienda, inscrita, por mitad pro indiviso, a nombre de dos progenitores, pareja de hecho. Adjudicación mediante convenio regulador, aprobado por sentencia firme en autos de guarda, custodia y alimentos de hijos no matrimoniales.

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, 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.

A los efectos de su inscripción, no puede admitirse el convenio regulador, aprobado judicialmente, como documento de formalización de la extinción de una comunidad de bienes adquiridos al margen o en **ausencia de todo régimen conyugal**. El contenido típico del convenio regulador de los efectos de la extinción de la pareja estable se circunscribe –dentro del ámbito de intervención judicial imperativa– a la regulación de las relaciones paterno-filiales, es decir, a las normas que rijan la guarda y custodia de los hijos comunes. Por ello, la eficacia de la aprobación judicial –dentro de los límites jurisdiccionales y competenciales legalmente reconocidos al órgano juzgador– sólo puede extenderse a las medidas relativas a la guarda y custodia de los hijos, por lo que otras disposiciones contenidas en el convenio regulador resultarían ajenas a ella.

Debe concluirse, por tanto, que **el acuerdo suscrito no deja de ser un documento privado** cuyo acceso al Registro no quedaría amparado por el artículo 90 del Código Civil. Y, sin entrar a valorar su eficacia y validez entre las partes como cualquier otro contrato o acuerdo privado, el título analizado debe ser observado conforme a las exigencias del principio de titulación formal plasmado en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, que exige el otorgamiento en escritura pública notarial de aquellos acuerdos de voluntad de las partes que deseen ser incorporados a los libros del Registro de la Propiedad.

PRECEPTOS:

Ley de 28 de mayo de 1862 (Notariado), art. 17 bis.

Código Civil, arts. 90, 91, 95, 96, 97, 103, 400, 609, 1216, 1218, 1255, 1278, 1279 y 1280.

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 1, 2, 3, 18 y 38.

Ley Orgánica 6/1985 (LOPJ), art. 281.

Ley 1/2000 (LEC), arts. 145, 317, 319, 517, 522, 748 y 769 y ss.

Decreto de 14 de febrero de 1947 (Rgto. Hipotecario), arts. 33, 34, 51, 98 y 100.

En el recurso interpuesto por don M. O. M. C. contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 1, doña Beatriz Casero Villar, a inscribir determinada adjudicación de inmueble mediante convenio regulador aprobado en un procedimiento judicial de guarda y custodia de hijos menores no matrimoniales.

Hechos

I

Mediante sentencia dictada el día 2 de junio de 2022 por el magistrado-juez del Juzgado de Primera Instancia número 5 de Las Palmas de Gran Canaria, en autos de guarda, custodia y alimentos de hijos no matrimoniales, se estimó la demanda y se aprobó el convenio regulador, de fecha 11 de abril de 2022, firmado por ambos progenitores, por el cual, además de concretar las medidas precisas en materia de guarda y custodia de una hija no matrimonial menor de edad, así como el régimen de domicilio, visitas, estancia y comunicaciones, alimentos y cargas familiares, también se lleva a cabo la adjudicación de un inmueble situado en Santa Brígida, perteneciente

a dichos progenitores en copropiedad, que hasta entonces constituyó la vivienda de la pareja de hecho (y, cuyo uso, según el convenio, se atribuía al padre, mientras que la hija menor habida en la relación de pareja quedaba bajo la guarda y custodia de la madre).

En el único fundamento de Derecho de dicha sentencia se expresaba lo siguiente: «De conformidad con lo establecido en el artículo 777 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y, teniendo en cuenta que el Convenio que se presentó protege los derechos de los hijos menores que se ven afectados por su contenido, procede la aprobación del citado Convenio en todo lo que se refiera a las relaciones paterno filiales (...)».

En la cláusula séptima del convenio se expresaba que «el inmueble consistente en vivienda sita en (...) Santa Brígida y la Hipoteca que la grava con la entidad Liberbank que grava la vivienda familiar y un préstamo personal con la entidad Cajamar se le adjudica en pleno dominio don M. O. M. C.».

II

Presentado testimonio judicial de la referida sentencia en el Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario:

El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por Don/Doña T. A., A., el día 20/12/2023, bajo el asiento número 935, del tomo 106 del Libro Diario y número de entrada 6323, que corresponde al documento otorgado por el notario de Juzgado de Primera Instancia N 5 Las Palmas GC, con el número 678/2022 de su procedimiento, de fecha 30/06/2022, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos:

– El documento presentado es el testimonio una sentencia de homologación de una transacción judicial, en cuya virtud las partes acuerdan poner fin a la unión de hecho y disuelven condominio que ostentaban sobre una finca urbana.

– Como ha puesto de relieve la Dirección General (cfr. 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, exige de documento público o auténtico para que pueda practicarse la inscripción en los libros registrales. 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.. 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.

– La transacción supone un acuerdo por el que las partes, dando, prometiendo o reteniendo alguna cosa evitan la provocación de un pleito o ponen término al que hubiesen ya comenzado, adquiriendo para las partes carácter de cosa juzgada (artículos 1809 y 1816 del Código Civil); mientras que su homologación o aprobación judicial, según lo previsto en el artículo 19 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, implica una revisión del organismo jurisdiccional respecto del poder de disposición de las partes en relación con el objeto del pleito, pero no implica un verdadero análisis y comprobación del fondo del acuerdo que supone la transacción. En la Resolución de 6 de septiembre de 2016 se afirmó lo siguiente: “(...) la transacción, aun homologada judicialmente no es una sentencia y por ello carece de su contenido y efectos por cuanto, al carecer de un pronunciamiento judicial sobre el fondo del asunto, nada impide su impugnación judicial en los términos previstos en la Ley (artículo 1817 del Código Civil).

– Como ha dicho en reiteradas ocasiones la Dirección General “la homologación judicial no altera el carácter privado del documento pues se limita a acreditar la existencia de dicho acuerdo. Las partes no podrán en ningún caso negar, en el plano obligacional, el pacto transaccional alcanzado y están obligados, por tanto, a darle cumplimiento”. Si bien es cierto que en virtud del principio de libertad contractual es posible alcanzar dicho acuerdo tanto dentro como fuera del procedimiento judicial, no es menos cierto que para que dicho acuerdo sea inscribible en el Registro de la Propiedad deberán cumplirse los requisitos exigidos por la legislación hipotecaria (...).”

También ha tenido ocasión de señalar esta Dirección General que en los procesos judiciales de división de herencia que culminan de manera no contenciosa se precisa escritura pública, por aplicación del artículo 787.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (cfr. Resolución de 9 de diciembre de 2010). La protocolización notarial de la partición judicial, siempre y cuando haya concluido sin oposición, viene impuesta como regla general por el artículo 787.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

– Consecuentemente, y de acuerdo con los principios de nuestro ordenamiento, la alteración del contenido del Registro de la Propiedad requiere que el acuerdo alcanzado entre las partes se documente adecuadamente (artículo 3 de la Ley Hipotecaria), a fin de poder provocar el efecto acordado entre las partes (artículos 40, 76 y 82 de la Ley Hipotecaria). No obstante, es reiterada doctrina de este Centro Directivo que el convenio matrimonial

puede ser título inscribible en aquellos negocios que puedan tener carácter familiar, como pudiera ser la liquidación del patrimonio ganancial, así como –en los supuestos del régimen de separación de bienes– la adjudicación de la vivienda habitual y otros bienes accesorios a ella, destinados a la convivencia y uso ordinario de la familia, y en general para la liquidación del conjunto de relaciones patrimoniales que puedan existir entre los cónyuges derivadas de la vida en común. Pero es también doctrina de esta Dirección General que cuando no se trate de un convenio regulador aprobado en un proceso de separación, nulidad y divorcio (cfr. artículos 769 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil) sino ante un procedimiento para la liquidación del régimen económico-matrimonial (cfr. artículos 806 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil), el acuerdo transaccional homologado por el juez no es inscribible si no consta en escritura pública. Máxime en el caso ahora calificado, en que no existe matrimonio objeto de disolución.

– En supuestos como el presente, por tanto, se debe tener en cuenta lo establecido en el artículo 787 de la Ley de Enjuiciamiento Civil respecto de la división judicial de patrimonios (cfr. artículo 406 del Código Civil). La Dirección General también ha tenido ocasión de afirmar que en los procesos judiciales de división de herencia que culminan de manera no contenciosa se precisa escritura pública, por aplicación del artículo 787.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (cfr. Resolución de 9 de diciembre de 2010).

– Por todo ello, al no haberse documentado la disolución de la comunidad en escritura pública, se deniega la inscripción solicitada.

Fundamentos de Derecho:

Artículos 1, 2, 3, 9, 18, 19, 19 bis, 21, 38, 40, 76, 82 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 19, 71, 72, 73, 145, 207, 209, 317, 319, 415, 437, 517, 524, 705 y siguientes, 769 y siguientes, 787 y 806 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 281 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial; 90, 91, 103, 1261, 1280, 1344, 1397, 1404, 1809, 1816 y 1817 del Código Civil; 33, 34, 51 y 100 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 19 de febrero, 27 de abril y 18 de mayo de 2021 y 20 de septiembre de 2021, entre otras.

Y por considerarlo un defecto subsanable se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado.

No se toma anotación preventiva por defectos subsanables por no haberse solicitado.

La anterior nota de calificación negativa podrá (...)

Las Palmas de Gran Canaria, Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Beatriz Casero Villar registrador/a de Registro Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria 1 a día cuatro de enero del dos mil veinticuatro.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don M. O. M. C. interpuso recurso el día 18 de enero de 2024 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Hechos.

Primero.–Que mediante Sentencia dictada en fecha 30 [sic] de junio de 2022 en el Juzgado de Primera instancia n.º 5 de Las Palmas bajo el n.º de procedimiento 678/2022, se dictó sentencia en el cual “debo decretar y decreto la aprobación del convenio regulador de fecha 11 de abril firmado por ambos progenitores Doña B. H. G. y Don M. O. M. C. cual formará parte integrante de esta resolución”.

Que en dicho convenio regulador se declara en la cláusula séptima del mismo que “Don M. se adjudica el pleno dominio del inmueble consistente en vivienda sita en (...) Santa Brígida, de la hipoteca que grava dicha vivienda y el préstamo personal.”

Que con motivo de dicha sentencia en fecha 20 de diciembre se solicita la inscripción en este registro en el cual se declara que Don M. adquiere el pleno dominio de la propiedad sita en (...) en Santa Brígida.

Segundo.–Que presentado dicho documento en el Registro de la Propiedad n.º uno de Las Palmas, es objeto de calificación negativa, con base en que “el documento presentado se trata de una homologación judicial de un acuerdo entre ambas partes y, por lo tanto, no inscribible”.

Tercero.–Esta parte desea expresar el desacuerdo con la conclusión de que la sentencia no proporciona un título suficiente para proceder con la inscripción. El convenio como negocio jurídico tanto en su vertiente material como formal propio y específico del derecho de familia, goza de una aptitud privilegiada a los efectos de permitir su acceso a los libros del Registro. Si bien no deja de ser un acuerdo privado, la preceptiva aprobación judicial del mismo y el reconocimiento que se le confiere en los artículos 90 y siguientes del Código Civil, establecen un marco válido para producir asientos registrales definitivos, siempre que las cláusulas de este no excedan de su contenido típico y normal (Res. 2 de Abril de 2017).

Es doctrina reiterada (entre otras, resolución de 8 de mayo de 2012) de la Dirección General de los Registros y Notariado, hoy de Seguridad Jurídica y Fe Pública, que “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 ss. del Código Civil) produce plenos efectos jurídicos una vez aprobados judicialmente”.

La importante resolución de 11 de abril de 2011 ya estableció que se incluyen en el ámbito del convenio “todas las operaciones que ponen fin a una titularidad conjunta de bienes entre los cónyuges que alcanza o puede alcanzar no sólo a la liquidación de bienes gananciales sino también a todas aquellas operaciones encaminadas a poner fin a todo su activo y toda su vida en común”.

El Centro Directivo en sus Resoluciones de 7 de julio y 5 de septiembre de 2012, establece una causa tipificadora o caracterizadora propia del convenio regulador, determinante del carácter familiar del negocio realizado, con lo que existe título inscribible suficiente por referirse a un negocio que tiene su causa típica en el carácter familiar propio de los convenios de separación y divorcio.

Cuarta.–La presente sentencia judicial proporciona una base clara y legalmente vinculante del convenio regulador que decreta el juez todo ello tal y como se establece en los art 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 diligencias de actuaciones judiciales de toda especie que 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) de toda especie cumpliendo los requisitos para proceder a su inscripción para el registro de la propiedad en cuestión.

La intención del convenio en el tratamiento de la propiedad cuya calificación se recurre es claro, en la estipulación séptima se expresa que “Don M. adquiere el pleno dominio de la propiedad sita en (...) Santa Brígida”.

De una visión conjunta del convenio queda claro que la pareja únicamente pretende la extinción de la comunidad, entre ellos existente. Del convenio, pues, resultan los elementos precisos para calificar el negocio jurídico como de extinción de la comunidad existente entre ambos”. Considerándose suficiente la sentencia por el cual decreta la aprobación del convenio regulador y siendo motivo suficiente para su inscripción.

El convenio regulador en sí mismo no es una sentencia, sino un acuerdo entre las partes. Sin embargo, una vez que este convenio es homologado por un juez, adquiere fuerza de sentencia judicial y se vuelve inscribible en el registro correspondiente.

Quinto.–El convenio regulador es homologado por un juez y adquiere fuerza de sentencia judicial debido a que:

- Aprobación Judicial: La homologación implica que un juez ha revisado y aprobado los términos acordados por las partes, convirtiéndolos en una resolución judicial.
- Efecto Vinculante: Al ser homologado, el convenio se convierte en obligatorio y vinculante para ambas partes, similar a una sentencia dictada por el juez.
- Garantía Legal: La homologación judicial brinda seguridad jurídica, asegurando que el acuerdo cumple con la legalidad y protege los derechos de las partes involucradas.
- Ejecutabilidad: Permite que el convenio pueda ser ejecutado legalmente, lo que implica su cumplimiento obligatorio y la posibilidad de tomar acciones legales en caso de incumplimiento.

Por estas razones, una vez homologado por un juez, el convenio regulador se considera equiparable a una sentencia judicial y puede ser inscrito en registros correspondientes, los convenios reguladores homologados judicialmente son inscribibles en el registro correspondiente.

Como ha declarado la Dirección General de los Registros y el Notariado en Resoluciones de 26 de Mayo de 1997 y 30 de Septiembre de 2005, aunque es cierto que los artículos 118 de la Constitución Española y 17,2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial imponen al Registrador, como a todas las autoridades y funcionarios, el deber de cumplir las resoluciones judiciales firme.

Fundamentos jurídicos:

El artículo 19 bis de Ley Hipotecaria prevé “Si el registrador califica negativamente el título, sea total o parcialmente, dentro o fuera del plazo a que se refiere el artículo 18 de la ley, el interesado podrá recurrir ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública o bien instar la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en el artículo 275 bis de la ley.

Artículos 99 y 100 de la Ley Hipotecaria: Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de los documentos en cuya virtud se soliciten las cancelaciones y la capacidad de los otorgantes, en los términos prevenidos para las inscripciones por los artículos dieciocho y concordantes de esta Ley.” y “Los Registradores calificarán también, bajo su responsabilidad, la competencia de los Jueces o Tribunales que ordenen las cancelaciones, cuando no firmare el despacho el mismo que hubiere decretado la inscripción o anotación preventiva. Si dudaren de la competencia del Juez o Tribunal darán cuenta al presidente de la Audiencia respectiva, el cual decidirá lo que estime procedente.”.

Artículo 20 de la Ley Hipotecaria: “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 derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos.

Doctrina de la R. 23-3-3007: El registrador al calificar los documentos inscribibles ha de tener en cuenta, no sólo la simple y pura literalidad de los términos empleados en su redacción, sino también la intención evidente de los otorgantes reflejada en el negocio documentado, la valoración global de sus cláusulas y su inteligencia en el sentido más adecuado para que produzcan efecto, y no obstante la naturaleza de la sentencia que decreta al convenio regulador, que forma parte de la intención de ambas partes de que uno de ellos adquiera el pleno dominio de la propiedad.

Como ha puesto de relieve este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en el apartado “Vistos” de la presente), 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.

En virtud de los Hechos y Fundamentos de Derecho del Recurso anteriormente expuestos y demás de aplicación,

Solicito a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública: Que tenga por presentado este escrito, se sirva admitirlo y tener por interpuesto recurso gubernativo contra la Nota de Calificación negativa del Asiento n.º 935 de 20 de diciembre de 2023, notificado el 4 de enero de 2024.

Que sea revocada dicha calificación acordando la inscripción en el Registro de la Propiedad n.º uno de Las Palmas, puesto que dicha calificación está asentada en un extremo que queda fuera del margen de apreciación del Registrador, puesto que la sentencia concede que Don M. se adjudica el pleno dominio del inmueble consistente en vivienda sita en (...) Santa Brígida, de la hipoteca que grava dicha vivienda y el préstamo personal, y que se adjudica dichos préstamos haciéndose el responsable de los mismos por adjudicarse dicha vivienda, operación que altera la titularidad registral y que debe tener acceso a los libros registrales».

Por otra parte, el día 10 de enero de 2024, doña A. T. A., abogada, en nombre y representación de don M. O. M. C., presentó en el Registro General del Ministerio de Justicia escrito de interposición de recurso contra dicha calificación con contenido idéntico al presentado por éste en el Registro de la Propiedad.

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe el 5 de febrero de 2024 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 90, 91, 95, 96, 97, 103, 400, 609, 1216, 1218, 1255, 1278, 1279 y 1280 del Código Civil; 145, 317, 319, 517, 522, 748 y 769 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 1, 2, 3, 18 y 38 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, 98 y 100 del Reglamento Hipotecario; 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 16, 14 y 22 de diciembre de 2010, 19 de enero, 29 de julio, 5 de agosto y 3 de septiembre 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, 21 de junio, 8 de noviembre 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 25 de julio de 2019, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 4 de diciembre de 2023, entre otras.

1. Debe decidirse en el presente expediente si es o no inscribible la adjudicación de una finca mediante un convenio regulador, aprobado por sentencia firme en autos de guarda, custodia y alimentos de hijos no matrimoniales.

La finca objeto del convenio consta inscrita en el Registro, por mitad pro indiviso, a nombre de ambos progenitores, no casados, quienes habían mantenido durante cinco años una relación de pareja de hecho. En el

convenio se atribuye al padre el uso de dicha finca (que había constituido la vivienda de la pareja de hecho), mientras que la hija menor queda bajo la guarda y custodia de la madre.

En el único fundamento de Derecho de dicha sentencia se expresa lo siguiente: «De conformidad con lo establecido en el artículo 777 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y, teniendo en cuenta que el Convenio que se presentó protege los derechos de los hijos menores que se ven afectados por su contenido, procede la aprobación del citado Convenio en todo lo que se refiera a las relaciones paterno filiales (...)».

En la cláusula séptima del convenio se expresa que «el inmueble consistente en vivienda sita en (...) Santa Brígida y la Hipoteca que la grava con la entidad Liberbank que grava la vivienda familiar y un préstamo personal con la entidad Cajamar se le adjudica en pleno dominio don M. O. M. C.».

La registradora, en esencia –y aunque afirma que se trata de «una sentencia de homologación de una transacción judicial», por la que las partes acuerdan poner fin a la unión de hecho y disuelven el condominio sobre dicha finca– fundamenta su negativa a la inscripción en que, dado el objeto y contenido de la sentencia, no es título inscribible de la disolución de la comunidad y deberá verificarse esta en escritura pública.

Alega el recurrente que el convenio regulador ha sido aprobado judicialmente y, por ello, es inscribible. Añade que, según la doctrina de 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.

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 concreto convenio regulador aprobado judicialmente constituye o no título hábil para la inscripción de los actos realizados en el mismo está sometida a la calificación registral, porque es una cuestión relativa a los obstáculos derivados de la legislación registral, 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, entre otras medidas, se incluye la extinción de una comunidad ordinaria– con el procedimiento en que se ha dictado –en este supuesto, autos de guarda, custodia y alimentos de hijos no matrimoniales–).

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. Ciertamente, este Centro Directivo ha puesto de manifiesto 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, 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.

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 doctrina reiterada 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). En el ámbito que a efectos del presente recurso interesa, puede concluirse que el contenido del documento judicial que le confiere plena viabilidad para acceder a los libros del registro de la propiedad, dentro de los cauces previstos en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, es aquél que configura el resultado de un litigio o un pleito, y no como un simple conducto formal de constatación de un acuerdo entre las partes interesadas.

4. Según la referida doctrina, esta Dirección General ha entendido en casos análogos al del presente recurso que, a los efectos de su inscripción, no puede admitirse el convenio regulador, aprobado judicialmente, como documento de formalización de la extinción de una comunidad de bienes adquiridos al margen o en ausencia de todo régimen conyugal (vid. las Resoluciones de 16 de junio de 2010, 13 de octubre de 2016, 21 de junio de 2017, 24 de octubre de 2018 y 25 de julio de 2019).

En el convenio objeto de la calificación impugnada, además de proceder a regular las relaciones paterno-filiales «stricto sensu» los progenitores aprovechan para extinguir el condominio existente entre ambos sobre un inmueble, llevando a cabo su liquidación.

Debe tenerse en cuenta que dicho acuerdo entre los progenitores de la hija menor de edad se encuadra principalmente en los artículos 748 y 769 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que imponen la debida aprobación de las medidas adoptadas en relación con el régimen de guarda y custodia de los hijos comunes, con independencia del tipo de filiación existente –matrimonial o no matrimonial– pero cuyo contenido típico no puede extenderse a la eventual liquidación de las comunidades habidas entre los progenitores sin relación alguna con el cumplimiento de los deberes de ejercicio de la guarda y custodia.

El contenido típico del convenio regulador de los efectos de la extinción de la pareja estable se circunscribe –dentro del ámbito de intervención judicial imperativa– a la regulación de las relaciones paterno-filiales, es decir, a las normas que rijan la guarda y custodia de los hijos comunes. Esta misma línea es la seguida por el juez, al expresar en el único fundamento de derecho de la sentencia que: «De conformidad con lo establecido en el artículo 777 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y, teniendo en cuenta que el Convenio que se presentó protege los derechos de los hijos menores que se ven afectados por su contenido, procede la aprobación del citado Convenio en todo lo que se refiera a las relaciones paterno filiales (...)».

Por ello, la eficacia de la aprobación judicial –dentro de los límites jurisdiccionales y competenciales legalmente reconocidos al órgano juzgador– sólo puede extenderse a las medidas relativas a la guarda y custodia de los hijos, por lo que otras disposiciones contenidas en el convenio regulador resultarían ajenas a ella.

Debe concluirse, por tanto, que el acuerdo suscrito no deja de ser un documento privado cuyo acceso al Registro no quedaría amparado por el artículo 90 del Código Civil. Y, sin entrar a valorar su eficacia y validez entre las partes como cualquier otro contrato o acuerdo privado, el título analizado debe ser observado conforme a las exigencias del principio de titulación formal plasmado en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, que como antes se ha expresado exige el otorgamiento en escritura pública notarial de aquellos acuerdos de voluntad de las partes que deseen ser incorporados a los libros del Registro de la Propiedad.

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, 9 de abril de 2024. La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.