

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

20532 *Resolución de 23 de julio 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 Madrid n.º 36 a inscribir la adjudicación de determinada finca mediante convenio regulador de los efectos de un divorcio.*

En el recurso interpuesto por don D. S. M., abogado, en nombre y representación de doña A. I. S. V., contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Madrid número 36, doña María Eulalia Martínez Martino, a inscribir la adjudicación de determinada finca mediante convenio regulador de los efectos de un divorcio.

Hechos

I

Por sentencia firme, de fecha 15 de abril de 2021, resultante de procedimiento de divorcio de mutuo acuerdo número 577/2020 seguido en el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Número 3 de Arganda del Rey, se declaró disuelto por divorcio el matrimonio celebrado el día 10 de julio de 1999 por don J. D. P. R. y doña A. I. S. V., y se aprobó el correspondiente convenio regulador, acordando junto con otras medidas la liquidación de su sociedad de gananciales, con adjudicación a doña A. I. S. V. (además de la vivienda familiar, situada en la demarcación de otro Registro de la Propiedad) de determinada finca que constaba inscrita en el Registro de la Propiedad de Madrid número 36 a nombre de ambos cónyuges, pro indiviso, que la adquirieron en estado de solteros y en la proporción de un 70 % doña A. I. S. V. y el restante 30 % su ex cónyuge, don J. D. P. R.

II

Presentado testimonio de la referida sentencia en el Registro de la Propiedad de Madrid número 36, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«N.º Entrada: 1276/2024. Asiento: 1221/68.

Hechos:

El documento que provoca la presente nota de calificación consiste en un testimonio de fecha 21 de junio de 2.022 de la sentencia firme de fecha 15 de abril de 2021, librado por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 3 de Arganda del Rey, procedimiento: Familia Divorcio mutuo acuerdo 577/2020, firmado electrónicamente por Don P. M. M. P., Letrado de la Administración de Justicia de dicho Juzgado, a instancia de los cónyuges Don J. D. P. R. y Doña A. I. S. V., declarándose disuelto por divorcio su matrimonio, aprobándose la propuesta el convenio regulador de fecha 14 de mayo de 2.020, que se incorpora y del que resulta que los cónyuges dejan disuelta y liquidada su sociedad de gananciales, inventariando los bienes que la integran, entre los que se encuentra, como bien ganancial, la finca situada en Madrid, calle (...), única perteneciente a este Registro de la Propiedad, finca que se adjudica Doña A. I. S. V., haciéndose constar que de dicha finca ya es propietaria de un setenta por ciento, pasando ahora a la propiedad del cien por cien; además resulta que la vivienda familiar que sirve de hogar conyugal es una de las fincas no pertenecientes a este Registro.

Del Registro resulta que la finca inventariada perteneciente a este Registro, la número 8.478 de la sección 1.^a de (...), se encuentra inscrita, con carácter privativo, a nombre de dichos ex cónyuges que la adquirieron en estado de solteros y en la proporción de un setenta por ciento Doña A. I. y un treinta por ciento Don J. D.

Fundamentos de Derecho:

El defecto que impide la inscripción consiste en que, no tratándose la finca perteneciente a este Registro de la vivienda familiar, y ya que las transmisiones entre cónyuges ajenas al proceso de liquidación, tales como las que se refieren a bienes adquiridos en estado de solteros constituyen un negocio independiente, es necesario que se formalice la oportuna escritura pública – Artículos 3 y 18 de la Ley Hipotecaria, 1346 del Código Civil y Resoluciones de 31 de octubre de 2 019 y 8 de enero de 2.020, entre otras, de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Se suspende la inscripción por el motivo expresado.

Esta nota de calificación puede: (...).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Eulalia Martínez Martino registrador/a de Registro Propiedad de Madrid 36 a día seis de marzo del dos mil veinticuatro».

III

Contra la anterior nota de calificación, don D. S. M., abogado, en nombre y representación de doña A. I. S. V., interpuso recurso el día 25 de abril de 2024 por escrito en el que expresaban lo siguiente:

«Primero. El inmueble se abonó con dinero ganancial.

No es cierto que el bien que aquí se pretende su inscripción fuese ajeno a la Sociedad de Gananciales.

Si bien es cierto que el inmueble se adquirió de forma previa a que ambos ex cónyuges contrajesen matrimonio, pero éste se abonó, en parte, con dinero ganancial. Los ahora ex cónyuges contrajeron matrimonio el 10 de julio de 1999 en Ourense, y sobre el inmueble objeto de inscripción se formalizó Préstamo Hipotecario el 21 de diciembre de 1998 formalizado con Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona, otorgada ante el Notario Don José María Cabrera Hernández con su número de protocolo 5406 (...).

Segundo. Voluntad de los cónyuges de aportar el inmueble a la sociedad de gananciales.

Así las cosas, y dado que la hipoteca que gravaba el inmueble fue abonada con dinero ganancial, ambos ex cónyuges decidieron aportarlo a la sociedad de gananciales para posteriormente liquidarla. La voluntad de los mismos consta desde el momento en que en el Procedimiento Judicial 577/2020 seguido por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 3 de Arganda del Rey, ambos ex cónyuges se ratificaron en el convenio regulador que obra en Autos, en el que, entre otros, se encuentra el balance de la Sociedad de Gananciales en el que sin lugar a dudas se puede constatar la voluntad de las partes de que el bien inmueble tenga carácter ganancial.

Sobre ello se ha pronunciado la Sentencia del Tribunal Supremo de 27 de mayo de 2019 la cual considera que “Son gananciales los bienes adquiridos conjuntamente por los esposos cuando consta la voluntad de ambos de atribuir carácter ganancial al bien adquirido” en suma a lo previsto según el artículo 1355 del del Código Civil, el cual prevé que “Podrán los cónyuges de común acuerdo, atribuir la condición de gananciales a los bienes que adquieran a título oneroso durante el matrimonio, cualquiera que sea la procedencia del precio o contraprestación y la forma y plazos en que se satisfaga.”. En suma a ello debemos razonar que el inmueble objeto de inscripción sí que constituyó la

vivienda familiar desde el momento de su compra hasta el año 2004 en que mi representada con su esposo compraron una segunda vivienda.

Conforme estipula el artículo 1357 en relación con el 1354 del Código Civil establece que “Los bienes comprados a plazos por uno de los cónyuges antes de comenzar la sociedad tendrán siempre carácter privativo, aun cuando la totalidad o parte del precio aplazado se satisfaga con dinero ganancial. Se exceptúan la vivienda y ajuar familiares, respecto de los cuales se aplicará el artículo 1.354 CC” “Los bienes adquiridos mediante precio o contraprestación, en parte ganancial y en parte privativo, corresponderán pro indiviso a la sociedad de gananciales y al cónyuge o cónyuges en proporción al valor de las aportaciones respectivas.”

Sea como fuere, no debemos olvidar que, ambos cónyuges se ratificaron en sede judicial, y por lo tanto debe tenerse en cuenta que era su voluntad la de incluir como bien ganancial el inmueble privativo. Por ello, y conforme a lo dispuesto en el artículo 1091 y 1255 del Código Civil en relación con el artículo 1355.1.^a del mismo cuerpo legal, ambos ex cónyuges haciendo uso de la autonomía de la voluntad y del poder que les confiere nuestro ordenamiento jurídico para poder contratar libremente entre ellos, es indudable que la naturaleza del inmueble sito en Calle (...) (Madrid), debe considerarse que fue ganancial.

Tercero. Existencia de título judicial.

Por último, no debemos pasar por alto que sobre el procedimiento de Divorcio ha recaído Sentencia firme (...) Conforme a lo dispuesto en el artículo 95 del Código Civil, “La Sentencia firme, el decreto firme o la escritura pública que formalicen el convenio regulador, en su caso, producirán, respecto de los bienes del matrimonio, la disolución o extinción del régimen económico matrimonial y aprobará su liquidación si hubiera mutuo acuerdo entre los cónyuges de mutuo acuerdo.” que una vez disuelta y liquidada la sociedad de gananciales, conforme a lo dispuesto en nuestro Código Civil, no existe ninguna obligación por parte de mi mandante de protocolizarla nuevamente ante Notario, pues la propia sentencia tiene fuerza vinculante».

IV

La registradora de la Propiedad elevó el expediente a este Centro Directivo, con su informe, mediante escrito de fecha 7 de mayo de 2024.

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; 281 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial; 17 bis de la Ley del Notariado; 33, 34, 51, 91, 95 y 100 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 31 de octubre de 1989 y 27 de mayo de 2019; 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, 3 de junio y 27 de julio de 2006, 22 de febrero y 13 de noviembre de 2007, 31 de marzo, 22 de mayo, 5 de junio y 29 de octubre de 2008, 5 de febrero, 14 de mayo y 18 de noviembre de 2009, 8 y 18 de enero, 22 de marzo y 14 y 22 y 23 de diciembre de 2010, 13 de enero, 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, 21 y 26 de junio, 28 de agosto 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, 7, 9 y 17 de septiembre, 1 de octubre y 23 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, 21 de julio, 8 de septiembre, 11 de octubre y 12 de diciembre de 2017, 23 y 28 de febrero, 22 de marzo, 23 de abril, 6, 13 y 21 de junio, 11 de julio y 24 de octubre de 2018, 14 de febrero, 22 de mayo, 2 y 31 de octubre y 11 de diciembre de 2019 y 8 y 28 de enero de 2020, y la Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 2 y 15 de septiembre, 12 de noviembre y 3 de diciembre de 2020, 5, 10 y 17 de mayo y 15 de junio de 2021, 8 de junio, 29 de julio y 11 de octubre de 2022, 20 de junio, 11 de septiembre y 4 de diciembre de 2023 y 13 de marzo de 2024.

1. Debe decidirse en el presente expediente si es o no inscribible la adjudicación de una finca urbana mediante un convenio regulador, aprobado el día 15 de abril de 2021 por sentencia en procedimiento de divorcio de mutuo acuerdo, con las siguientes circunstancias fácticas relevantes:

La finca consta inscrita en el Registro a nombre de doña A. I. S. V. y de quien posteriormente sería su marido, por haberla adquirido, solteros, en la proporción de un 70 % ella y el restante 30 % él. El matrimonio se celebró el día 10 de julio de 1999.

En el convenio regulador se limitan a incluir la referida finca en el activo de bienes gananciales –sin referencia alguna al título ni a la fecha de adquisición– y se adjudica a la esposa.

Asimismo, otra finca –situada en la demarcación de un Registro de la Propiedad diferente– que constituye la vivienda familiar se adjudica a la misma señora.

La registradora suspende la inscripción solicitada por existir, a su juicio, un defecto consistente en que, no tratándose de vivienda familiar la finca a la que se refiere la calificación, y ya que las transmisiones entre cónyuges ajenas al proceso de liquidación, como son las que se refieren a bienes adquiridos en estado de solteros, constituyen un negocio independiente, es necesario que se formalice la oportuna escritura pública (artículos 3 y 18 de la Ley Hipotecaria y 1346 del Código Civil, y Resoluciones este Centro Directivo de 31 de octubre de 2019 y 8 de enero de 2020, entre otras).

El recurrente alega, en esencia: a) que aunque la finca registral a que se refiere el presente recurso se adquirió antes de que ambos excónyuges contrajesen matrimonio, el precio de compra se pagó, en parte, con dinero ganancial, pues aunque contrajeron matrimonio el día 10 de julio de 1999, sobre el inmueble objeto de inscripción se constituyó hipoteca en garantía de un préstamo el día 21 de diciembre de 1998; b) que, dado que el préstamo garantizado con la hipoteca que gravaba el inmueble fue reembolsado con dinero ganancial, ambos excónyuges decidieron aportarlo a la sociedad de gananciales para posteriormente liquidarla; la voluntad de aquellos consta desde el momento en que en el procedimiento judicial de divorcio se ratificaron en el convenio regulador en el que incluyen los bienes de la sociedad de gananciales, de modo que se puede constatar la voluntad de las partes de que el bien inmueble tenga carácter ganancial, y c) que, conforme a lo dispuesto en el artículo 95 del Código Civil, una vez disuelta y liquidada la sociedad de gananciales, la propia sentencia tiene fuerza vinculante.

2. 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.

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).

3. 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, ya puso de relieve 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).

4. 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 de este Centro Directivo, 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.

5. 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 puede acceder. 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 o letrado de la Administración de Justicia 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 con 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).

6. A la luz de las anteriores consideraciones, el recurso no puede prosperar. La adjudicación de un bien inmueble 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, si se tratara de la vivienda familiar y se hubieran realizado con dinero ganancial pagos del precio de compra aplazado, 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, párrafo segundo, 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 afirma 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 caso presente, en la documentación presentada a calificación no resulta que la finca haya tenido el carácter de vivienda familiar ni que se haya adquirido con precio aplazado y que parte del mismo se haya pagado con dinero ganancial (en el Registro de la Propiedad tampoco consta extendida la nota marginal prevista para tal caso en el artículo 95.6 del Reglamento Hipotecario), sino que se trata de una adjudicación de un bien adquirido por los cónyuges antes de contraer matrimonio, sin que en dicha liquidación se exprese causa hábil alguna en los términos expuestos. Por ello, si 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 esta (cfr. artículo 91.3 Reglamento Hipotecario).

Tampoco pueden acogerse las afirmaciones genéricas del recurrente en su escrito de impugnación sobre el hecho de que la finca se haya reconocido como bien ganancial constante matrimonio, lo que tampoco se explicita en el título calificado como un negocio de aportación a la sociedad de gananciales que se hubiera realizado durante la vigencia de ésta.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada respecto del defecto objeto de impugnación.

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, 23 de julio de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.