

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

5802 *Resolución de 26 de febrero de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Alcorcón n.º 2, por la que se suspende la inscripción de determinado pacto en un convenio regulador de los efectos de un divorcio.*

En el recurso interpuesto por doña M. C. B. C. contra la calificación del registrador de la Propiedad de Alcorcón número 2, don Nicolás Santiago Rodríguez Morazo, por la que se suspende la inscripción de determinado pacto en un convenio regulador de los efectos de un divorcio.

Hechos

I

Por sentencia firme, dictada el día 6 de noviembre de 2012 por el Juzgado de Primera Instancia número 93 de Madrid, se aprobó el convenio regulador de los efectos del divorcio suscrito el día 10 de septiembre de 2012 por doña M. C. B. C. y don J. M. P. L. En dicho convenio se incluían los siguientes pactos:

«(...) Quinta.–Vivienda familiar.

La vivienda que ha constituido domicilio familiar, sita en Madrid (...) junto con el ajuar y mobiliario doméstico existente en la misma, se atribuye en uso al padre.

No obstante el padre se compromete a comprar la vivienda sita en Alcorcón, Madrid, calle (...), cuya compra ya se ha iniciado, vivienda que se pondrá a nombre de los hijos, constituyéndose un usufructo vitalicio para Doña M. C. B. C., obligándose don J. M. P. L. al abono de las cuotas hipotecarias (si las hubiera) y constituyéndose el mismo en deudor hipotecario. En este domicilio residirán los hijos en compañía de su madre siempre y cuando no estén con el padre. Los gastos de consumos y comunidad de propietarios, así como el Ibi, derramas de la comunidad de propietarios o cualquier otro gasto del inmueble serán abonados por la madre.»

II

Presentado testimonio de dicha sentencia en el Registro de la Propiedad de Alcorcón número 2, 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 S. L., M. A., el día 05/11/2024, bajo el asiento número 2236, del tomo 2024 del Libro Diario y número de entrada 7096, que corresponde con la Sentencia de Divorcio y el Convenio Regulador en la misma aprobado, por el Juzgado de 1.ª Instancia 93 de Madrid, en Procedimiento de Divorcio Mutuo Acuerdo, de los cónyuges don J. M. P. L. y doña M. C. B. C., seguido bajo el

número 750/2012, de fecha 06/11/2012, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos:

El Convenio Regulador fue suscrito por los referidos cónyuges el día 10 de Septiembre de 2012.

Hay que destacar las siguientes circunstancias:

1.º En lo que a estos efectos interesa en el citado convenio regulador los cónyuges pactan lo siguiente: “La vivienda que ha constituido domicilio familiar, sita en Madrid... junto con el ajuar y mobiliario doméstico existente en la misma, se atribuye en uso al padre. No obstante el padre se compromete a comprar la vivienda sita en Alorcón, Madrid, calle (...) cuya compra ya se ha iniciado, vivienda que se pondrá a nombre de los hijos, constituyéndose un usufructo vitalicio para doña M. C. B. C., obligándose don J. M. P. L. al abono de las cuotas hipotecarias (si las hubiera) y constituyéndose el mismo en deudor hipotecario. En este domicilio residirán los hijos en compañía de su madre siempre y cuando no estén con el padre. Los gastos de consumos y comunidad de propietarios, así como el IBI, derramas de la comunidad de propietarios o cualquier otro gasto del inmueble serán abonados por la madre.

2.º Aunque no constan datos registrales de la finca en cuestión se identifica como la registral 4764, que se describe en su inscripción primera como “Urbana. Sesenta y cuatro. Piso (...), situado en la hoy calle (...), en Alorcón...”. Dicha finca fue adquirida por compraventa por don J. M. P. L. con carácter privativo en escritura otorgada en Madrid ante el Notario don Javier Mejías Gómez con fecha 29 de Octubre de 2012, causando la inscripción 14.^a Y por escritura otorgada en Madrid el día dieciocho de Julio de 2024 ante el Notario doña Araceli García Cortés, que causó la inscripción 17.^a, el referido don J. M. P. L. donó a sus hijos don I. y doña A. R. P. B. la nuda propiedad por mitades indivisas de la finca 4764.

Calificado el documento se observa el siguiente defecto insubsanable:

El pacto contenido en el convenio regulador aprobado judicialmente constituye un compromiso obligacional entre las partes, del que surge la obligación para el cónyuge de adquirir y transmitir la finca, y que da derecho al otro cónyuge a exigir el cumplimiento de una obligación determinada, pero que carece de transcendencia real y no es inscribible.

Dispone el artículo 2.1.º de la Ley Hipotecaria:

“En los Registros expresados en el artículo anterior se inscribirán:

1.º Los títulos traslativos o declarativos de dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos.”

El pacto establecido en el convenio regulador no contiene una transmisión de dominio o de derechos reales que provoque una modificación jurídico real inmobiliaria susceptible de inscripción, sino un acuerdo consensual productor de obligaciones que no puede considerarse inscribible.

La legislación hipotecaria rechaza el acceso al Registro de todos aquellos acuerdos de los que derivan obligaciones para las partes pero que al no disfrutar de una garantía real no pueden producir efectos frente a futuros adquirentes de derechos sobre la finca. Así dispone el artículo 9 de la Ley Hipotecaria: “No son inscribibles la obligación de constituir, transmitir, modificar o extinguir el dominio o un derecho real sobre cualquier inmueble, o la de celebrar en lo futuro cualquiera de los contratos comprendidos en los artículos anteriores, ni en general cualesquiera otras obligaciones o derechos personales, sin perjuicio de que en cada uno de estos casos se inscriba la garantía real constituida para asegurar su cumplimiento o se tome anotación cuando proceda, de conformidad con el artículo 42 de la Ley”. Y la misma conclusión cabe extraer del análisis

de otros preceptos como son los artículos 98 de la Ley Hipotecaria y 51.6.º y 353.3 de su Reglamento

A tenor de todo ello acuerdo denegar la inscripción del documento objeto de calificación.

En el plazo de quince días (...)

Alcorcón a cinco de noviembre del año dos mil veinticuatro El Registrador de la Propiedad, Fdo: Nicolas Santiago Rodríguez Morazo.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. C. B. C. interpuso recurso el día 4 de diciembre de 2024 por escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Hechos

Primero.—(...)

Quinto.—Que esta parte muestra su disconformidad frente a ello porque el artículo 2 de la Ley Hipotecaria expresamente indica que en los Registros se inscribirán:

“Primero. Los títulos traslativos o declarativos del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos.

Segundo. Los títulos en que se constituyan reconozcan, transmitan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, enfiteusis, hipoteca, censos, servidumbres y otros cualesquiera reales.”

Igualmente, el artículo 3 de la citada ley indica que: “Para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria, o documento auténtico expedido por autoridad judicial o por el Gobierno o sus agentes, en la forma que prescriban los reglamentos.”

En el presente caso estamos ante un documento autentico expedido por autoridad judicial, en concreto la sentencia n.º 557/2012 del Juzgado de 1.ª Instancia n.º 93 de Madrid, divorcio 750/2012, por tanto, titulo expedido por autoridad judicial, y además título que reconoce un derecho de usufructo a favor de la recurrente, Doña M. C. B., y en consecuencia inscribible.

Sexto.—Que el usufructo cuya inscripción se pretende es voluntario e *Inter vivos*. Que el usufructo se contempla en el artículo 467 del Código Civil, es un derecho real, y al igual que la propiedad, la hipoteca o la opción de compra es un derecho que se inscriben el Registro de la Propiedad, sin que por tanto la razón dada por el Registrador de la Propiedad n.º 2 de Alcorcón deba tener acogida. A ello ha de unirse que el registrador no puede contravenir lo determinado en sentencia judicial.»

IV

El registrador de la Propiedad notificó la interposición del recurso al Juzgado de Primera Instancia número 93 de Madrid el día 10 de diciembre de 2024, y elevó el expediente a este Centro Directivo, con su informe, mediante escrito de fecha 16 de diciembre de 2024.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 90, 91, 103, 392, 401, 402, 609, 1068, 1069, 1095, 1258, 1261, 1262, 1278, 1279, 1280, 1462, 1463, 1464 y concordantes del Código Civil; 2, 3, 18, 42.9.º, 65 y 323 de la Ley Hipotecaria; 522 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 7, 8, 9, 33, 34 y 100 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de febrero de 2007, 4 de agosto y 16 de octubre de 2014, 30 de junio de 2015, 24 de octubre de 2016, 21 de junio y 8 de septiembre y 11

de octubre de 2017, 23 y 24 de abril de 2018, 14 de febrero, 16 de mayo, 2 y 31 de octubre de 2019 y 8 y 28 de enero de 2020, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 20 de julio, 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 y 23 de julio de 2024.

1. Debe decidirse en el presente expediente si es o no inscribible determinado pacto incluido en el convenio regulador de los efectos del divorcio por el cual «el padre se compromete a comprar la vivienda sita en Alcorcón, Madrid, calle (...), cuya compra ya se ha iniciado, vivienda que se pondrá a nombre de los hijos, constituyéndose un usufructo vitalicio para doña M. C. B. C., obligándose don J. M. P. L. al abono de las cuotas hipotecarias (si las hubiera) y constituyéndose el mismo en deudor hipotecario».

El registrador deniega la inscripción solicitada porque, a su juicio, dicho pacto constituye un compromiso obligacional entre las partes, del que surge la obligación para el cónyuge de adquirir y transmitir la finca, y que da derecho al otro cónyuge a exigir el cumplimiento de una obligación determinada, pero que carece de transcendencia real y no es inscribible.

La recurrente alega que la sentencia de divorcio por la que se aprueba el convenio regulador sobre liquidación del régimen económico-matrimonial es un documento auténtico y además título que reconoce un derecho de usufructo voluntario a favor de la recurrente, y en consecuencia es inscribible en el Registro de la Propiedad. Añade que el registrador no puede contravenir lo determinado en sentencia judicial.

2. Como cuestión previa, relativa al hecho de que el título calificado sea una sentencia que, según afirma la recurrente, no puede contravenir el registrador, ha de tenerse en cuenta que 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.

Cabe recordar que el convenio regulador de los efectos de la nulidad, separación y divorcio, tal y como establece el citado artículo 90 del Código Civil, es un pacto entre los esposos por el cual, entre otros extremos, podrán llevar a cabo la completa liquidación del régimen económico matrimonial. Desde el punto de vista formal, según doctrina consolidada de este Centro Directivo (vid. las Resoluciones de 4 de agosto y 16 de octubre de 2014, 30 de junio de 2015, 24 de octubre de 2016 o de 11 de octubre de 2017, entre otras muchas), 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 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.

Así resulta del propio fallo de la sentencia objeto de calificación, según el cual el juez aprueba el convenio regulador «salvo en lo relativo a los pactos que excedan del contenido del artículo 90 del Código Civil, sin perjuicio del valor que puedan tener entre las partes (...)».

Además, está también sujeto a la calificación registral el carácter real u obligacional de los pactos contenidos en dicho convenio. Por ello, sólo si el contenido del convenio regulador aprobado por el juez tiene trascendencia real conforme al citado artículo 2 de la Ley Hipotecaria es apto para provocar la inscripción.

En el presente caso, la registradora no plantea en su calificación cuestión formal alguna, sino que su objeción para la inscripción se concreta en la falta de trascendencia real del pacto contenido en el convenio aprobado judicialmente. Dicho pacto, tal y como se ha expresado, establece únicamente la obligación personal de realizar, en el futuro, la compra de determinado inmueble para que sea adquirido por los hijos con la constitución de un usufructo en favor de la esposa. Expresada de esta manera, la cláusula objeto de calificación no comprende transmisión de derecho alguno sobre dicha finca, sino que recoge una obligación para la posterior celebración del correspondiente negocio jurídico.

Contemplado el pacto del convenio en tales los términos, debe analizarse si, tal y como se encuentra definido, puede tener acceso a los libros del Registro de la Propiedad.

Según el artículo 2 de la Ley Hipotecaria, «en los Registros expresados en el artículo anterior se inscribirán: Primero. Los títulos traslativos o declarativos del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos. Segundo. Los títulos en que se constituyan, reconozcan, transmitan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, enfiteusis, hipoteca, censos, servidumbres y otros cualesquiera reales. Tercero. Los actos y contratos en cuya virtud se adjudiquen a alguno bienes inmuebles o derechos reales, aunque sea con la obligación de transmitirlos a otro o de invertir su importe en objeto determinado. Cuarto. Las resoluciones judiciales en que se declaren la ausencia o el fallecimiento o afecten a la libre disposición de bienes de una persona, y las resoluciones a las que se refiere el párrafo segundo del artículo 755 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Las inscripciones de resoluciones judiciales sobre medidas de apoyo realizadas en virtud de este apartado se practicarán exclusivamente en el Libro sobre administración y disposición de bienes inmuebles (...)». De la interpretación de este precepto, tal y como ha puesto de relieve este Centro Directivo en anteriores ocasiones, resulta que sólo es posible proceder a la inscripción de los actos o contratos que impliquen una verdadera transmisión, constitución, modificación o extinción de un derecho real, quedando vedado el acceso al Registro de los meros pactos obligacionales o personales, carentes de trascendencia real –con limitadas excepciones, aunque ajenas al caso ahora planteado–. Concretamente, y en relación con un convenio personal, ha afirmado que «consecuentemente, de acuerdo con los términos del convenio, en el que se asume únicamente el compromiso de transmitir la propiedad, no es inscribible en el Registro de la Propiedad, por cuanto no se ha operado la mutación jurídico real inmobiliaria, siendo así que en el Registro de la Propiedad, de acuerdo con el artículo 2 de la Ley Hipotecaria, se inscriben los títulos por los que se transmite la propiedad, pero no los meros compromisos de transmisión, como el presente» (Resolución de 22 de febrero de 2007).

Por ello, caracterizada e interpretada la cuestionada cláusula del convenio regulador como meramente obligacional, la misma no puede ser objeto de inscripción en el Registro.

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, 26 de febrero de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.