

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**22462** *Resolución de 4 de octubre de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Baeza a inscribir un testimonio de sentencia de divorcio con aprobación de convenio regulador.*

En el recurso interpuesto por don J. A. M. M. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Baeza, don Miguel Ángel Fernández Cruz, a inscribir un testimonio de sentencia de divorcio con aprobación de convenio regulador.

#### Hechos

##### I

Mediante sentencia dictada el día 17 de octubre de 2022 por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción único de Baeza, en el procedimiento sobre divorcio de mutuo acuerdo seguido bajo el número 281/2021, a instancia de doña M. A. S. L. frente a don J. A. M. M., se aprobó el convenio regulador, de fecha 23 de junio de 2022, en cuya estipulación segunda se expresaba que «los cónyuges acuerdan ceder el uso de la vivienda familiar sita en Baeza, (...) a don J. A. M. M. hasta su venta, que habrá de producirse antes del plazo de un año desde la firma del presente documento, siendo la fecha límite para ello el 1 de mayo del 2023»; y, en el apartado relativo a la liquidación de gananciales que se incluía en dicho convenio, se añadía, entre las «adjudicaciones» lo siguiente: «Primera.—Los cónyuges convienen adjudicar la vivienda familiar a don J. A. M. M., que asume la obligación, junto con doña M. A., de ponerla a la venta el 1 de julio de 2022 (...) a fin de proceder con el importe de su venta a cancelar la hipoteca que grava la misma antes del 1 de mayo del 2023».

En el convenio también se pactaba que la custodia de la hija menor sería compartida por ambos progenitores, conviviendo por períodos de quince días con cada uno de ellos en el domicilio en el que habitasen.

##### II

Presentado testimonio de dicha sentencia en el Registro de la Propiedad de Baeza, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Visto por don Miguel Ángel Fernández Cruz, Registrador de la Propiedad de Baeza, provincia de Jaén, el procedimiento registral identificado con el número de entrada 962 de fecha 13 de abril de 2023, iniciado a consecuencia de la presentación en este registro por don J. A. M. M., del mandamiento expedido por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Único de Baeza, de fecha dos de noviembre de dos mil veintidós, numero de autos 288/21, que causó el asiento de presentación 1240 del Diario 165, en virtud de solicitud de inscripción, en el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, el registrador que suscribe suspende la operación registral solicitada por observar las siguientes circunstancias que son objeto de calificación

desfavorable en base a los hechos a los que son de aplicación los fundamentos de derecho que separadamente se exponen:

Hechos.

Primero.–I.–En dicho documento se han observado las siguientes circunstancias que han sido objeto de calificación desfavorable:

No procede practicar las operaciones registrales solicitadas en el documento calificado, por cuanto; 1. En la estipulación segunda del convenio regulador celebrado entre los excónyuges “se acuerda ceder el uso de la vivienda unifamiliar situada en (...) de esta ciudad de Baeza a don J. A. M. M.”, siendo así, que en las adjudicaciones del mismo convenio, en el apartado primero, acuerdan adjudicar la vivienda unifamiliar al citado señor, sin mayor especialidad, lo cual hace necesario la aclaración al respecto, si debemos inscribir el uso o el pleno dominio a favor del citado Señor.

A los que son de aplicación los siguientes fundamentos de Derecho:

Primero: Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación del Registrador quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 de su Reglamento.

Segundo: Artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

En su virtud acuerdo suspender la inscripción del documento objeto de la presente calificación en base a los hechos y fundamentos de derecho expuestos en la presente nota de calificación (...)

En Baeza, a veintisiete de abril del año dos mil veintitrés.–El Registrador (firma ilegible) Fdo.: Miguel Ángel Fernández Cruz».

El día 5 de mayo de 2023, se presentó por don J. A. M. M. instancia privada firmada ante el registrador con el objeto de subsanar el defecto alegado en la nota de calificación, que también fue objeto de la siguiente calificación negativa por el registrador, don Miguel Ángel Fernández Cruz:

«Visto por don Miguel Ángel Fernández Cruz, Registrador de la Propiedad de Baeza, provincia de Jaén, el procedimiento registral identificado con el número de entrada 962 de fecha 13 de abril de 2023, iniciado a consecuencia de la presentación en este Registro por don J. A. M. M., del mandamiento expedido por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Único de Baeza, de fecha dos de noviembre de dos mil veintidós, número de autos 288/21, que causó el asiento de presentación 1240 del Diario 165, acompañada de instancia aclaratoria expedida en Baeza el día cinco de mayo de dos mil veintitrés, por don J. A. M. M., en virtud de solicitud de inscripción, en el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, el Registrador que suscribe suspende la operación registral solicitada por observar las siguientes circunstancias que son objeto de calificación desfavorable en base a los hechos a los que son de aplicación los fundamentos de derecho que separadamente se exponen:

Hechos.

Primero.–I.–En dicha instancia aclaratoria se han observado las siguientes circunstancias que han sido objeto de calificación desfavorable:

1. Se presenta instancia aclaratoria por don J. A. M. M., como consecuencia de nota de calificación negativa emitida por el registrador que esto suscribe y en relación con el documento arriba referenciado, siendo así, que para que tenga lugar la subsanación del defecto expresado en la referida nota de calificación, entendemos que, o bien la instancia se firma por las dos partes que intervinieron en el convenio regulador

que motivó la calificación negativa o bien, que la autoridad judicial que aprobó el convenio antedicho, aclara si la vivienda se adjudica al señor M. en pleno dominio o bien en cuanto al uso de la misma, manteniendo por tanto, la calificación efectuada en su día por el registrador que esto suscribe.

A los que son de aplicación los siguientes fundamentos de Derecho:

Primero: Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación del Registrador quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 de su Reglamento.

Segundo: Principio de especialidad hipotecaria; artículos 81 y siguientes del Código Civil aprobado mediante Real Decreto 24 de Julio de 1889.

En su virtud acuerdo suspender la inscripción del documento objeto de la presente calificación en base a los hechos y fundamentos de derecho expuestos en la presente nota de calificación, quedando, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria, automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente por un plazo que vencerá a los 60 días, contados desde la práctica de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, pudiendo no obstante el interesado o el funcionario autorizante del título, durante la vigencia del asiento de presentación, solicitar que se le practique la anotación preventiva contemplada en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria. Durante la prórroga y por aplicación de los artículos 17, 24 y 25 del mismo texto legal, no podrán ser despachados los títulos posteriores relativos a la misma finca, cuyos asientos de presentación, por tanto, han de entenderse prorrogados igualmente hasta el término de la vigencia, automáticamente prorrogada, del asiento anterior.

Notifíquese la presente nota de calificación al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de 10 días naturales contados desde esta fecha.

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

En Baeza, a veinticuatro de Mayo del año dos mil veintitrés.–El Registrador (firma ilegible) Fdo.: Miguel Ángel Fernández Cruz.»

### III

Solicitada calificación conforme al cuadro de sustituciones, correspondió la misma al registrador de la Propiedad de Andújar, don Ricardo José Nieves Carrascosa, quien, el día 23 de junio de 2023, emitió calificación en los siguientes términos:

«(...) Defectos señalados por el registrador sustituido y respecto de los que los interesados hubieran motivado su discrepancia en el escrito en el que soliciten su intervención:

Redacción literal del defecto:

Fundamentos de Derecho.

Primero: Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación del Registrador quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 y 100 de su Reglamento.

Segundo: Artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

Parte dispositiva: En su virtud acuerdo suspender la inscripción del documento objeto de la presente calificación en base a los hechos y fundamentos de derecho expuestos.

Fundamentos [sic] 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.” “En la calificación el registrador sustituto se ajustará a los defectos señalados por el registrador sustituido y respecto de los que los interesados hubieran motivado su discrepancia en el escrito en el que soliciten su intervención, no pudiendo versar sobre ninguna otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma. Para fundar su decisión podrá pedir informe al Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España, que lo evacuará a través de sus servicios de estudios, todo ello bajo responsabilidad del registrador y sin que pueda excederse del plazo de calificación”.

Habiendo instado la aplicación de tal cuadro, y correspondiendo a este registro ejercer la calificación sustitutoria, se procede a ello por la presente conforme a los siguientes fundamentos jurídicos:

Primero:

Lo que dice la Ley:

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.”.

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.”.

Artículos 99 y 100 del Reglamento Hipotecario: “La calificación registral de documentos administrativos se extenderá, en todo caso, a la competencia del órgano, a la congruencia de la resolución con la clase de expediente o procedimiento seguido, a las formalidades extrínsecas del documento presentado, a los trámites e incidencias esenciales del procedimiento, a la relación de éste con el titular registral y a los obstáculos que surjan del Registro.” y “La calificación por los Registradores de los documentos expedidos por la autoridad judicial se limitará a la competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento Presentado y a obstáculos que surjan del Registro.”.

Lo que dice la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

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 del convenio regulador, que forma parte de la sentencia de divorcio, limita la aprobación judicial. Sólo

resta acudir a la vía –si no fuese extemporáneo– partiendo del artículo 214 de la LEC y del 267 de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

Acuerdo.

Por todo lo expuesto, el registrador que suscribe, en ejercicio de la calificación registral sustitutoria, y conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, confirma el defecto señalado por el registrador sustituido.

Notifíquese la presente al interesado, con devolución del título calificado, y al registrador sustituido (...)

Andújar, en la fecha que figura en la firma electrónica al pie del documento. El registrador. Fdo. Ricardo José Nieves Carrascosa. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Ricardo José Nieves Carrascosa registrador/a de Registro Propiedad de Andújar a día veintitrés de junio del dos mil veintitrés.»

#### IV

Contra la nota de calificación sustituida, don J. A. M. M. interpuso recurso el día 17 de julio de 2023 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«(...) A la vista de dicha calificación emitida el 27 de abril de 2023, se presenta instancia suscrita por mí, en la que solicito al amparo del artículo 19-bis de la Ley Hipotecaria y 433 del Reglamento Hipotecario, inscripción parcial del documento indicando: “no se practique operación alguna respecto de la atribución del derecho de uso de la vivienda familiar sita en calle (...), y que se practique operación en cuanto a la adjudicación de la referida vivienda familiar al firmante de la presente instancia, ya que la adjudicación de la misma resulta claramente de las estipulaciones contenidas en el convenio: en la estipulación séptima se contempla la liquidación de los gananciales, incluyendo en el activo la vivienda familiar y adjudicando la mencionada vivienda a don J. A.

En la estipulación tercera de las adjudicaciones se vuelve a señalar que don J. A. se adjudica la vivienda familiar por entero, lo que incluye la parte de doña M. A., quedando claro (incluso con las cantidades recogidas en el convenio) que es la totalidad del haber partible de dicha vivienda.

Constando en el convenio la adjudicación de la vivienda familiar, la inscripción del uso y del pleno dominio de la misma, implicaría la extinción del uso y posibilidad de cancelación por confusión de derechos, tal y como se deduce de la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, al señalar que el derecho de uso queda extinguido si como consecuencia de la liquidación de gananciales, la finca sobre la que recae es adjudicada en pleno dominio al cónyuge titular de ese derecho y que carece de interés el reflejo registral del derecho de uso judicialmente atribuido al esposo sobre la vivienda familiar cuando éste es el titular dominical (Resoluciones de 6 de julio de 2007 y 10 de octubre de 2008).

En el mismo sentido la Sentencia de la Audiencia Provincial de Asturias de 3 de mayo de 2004 y la Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de enero de 1999 precisa que el derecho de uso ‘desaparece con la liquidación de gananciales y la confusión del derecho de propiedad y uso’. Es decir, el derecho de uso se extinguirá con la liquidación de la sociedad de gananciales, en cuanto implique la atribución de la titularidad exclusiva a quien ya era titular del uso.

Igualmente el informe 2/2022 sobre los efectos de la inscripción del derecho de uso familiar del artículo 96 del C.C., de la Comisión de consultas Doctrinales del Colegio de Registradores de España señala que, en cualquier caso el derecho real de uso carece de sentido si el cónyuge al cual se atribuye este derecho pasa a ser el pleno propietario, ya que pasaría a ostentar las más amplias facultades sobre el bien inmueble y el derecho de uso ya carecería de utilidad.”

Presentada dicha instancia, el documento es objeto de nueva calificación por el Registrador de la Propiedad de Baeza con fecha 24 de mayo de 2023, señalando: “se presenta instancia aclaratoria por don J. A. M. M., como consecuencia de nota de calificación negativa emitida por el Registrador que esto suscribe y en relación con el documento arriba referenciado, siendo así, que para que tenga lugar la subsanación del defecto expresado en la referida nota de calificación, entendemos que, o bien la instancia se firma por las dos partes que intervinieron en el convenio regulador que motivó la calificación negativa o bien, que la autoridad judicial que aprobó el convenio antes dicho, aclara si la vivienda se adjudica al Sr. M. en pleno dominio o bien en cuanto al uso de la misma, manteniendo por tanto, la calificación efectuada en su día por el Registrador que esto suscribe.”

Solicitada calificación sustitutoria con fecha 24 de mayo de 2023, en base a lo dispuesto en los artículos 18 y 19-Bis de la Ley Hipotecaria, con fecha 5 de julio de 2023, se me notifica la confirmación por parte del Registrador sustituto de la calificación emitida por el Registrador de la Propiedad de Baeza.

En atención a lo cuenta el criterio los Registros y el anteriormente expuesto, y teniendo en mantenido por la Dirección General de Notariado (hoy Seguridad Jurídica y Fe Pública, en adelante la Dirección General) en resoluciones de 19 de febrero de 2005, 23 de abril de 2014 y 15 de febrero de 2019, en cuanto otras, en cuanto al plazo de presentación del recurso gubernativo ante la Dirección General, al haber existido calificación sustitutoria, solicita que por el presente escrito se tenga por interpuesto el recurso ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública prevista en el artículo 324 y ss de la Ley Hipotecaria, con base además de en la documentación y fundamentos aportados, en los siguientes:

En primer lugar, a efecto de centrar el recurso, ha de tenerse en cuenta, conforme a lo señalado por la Dirección General, (resoluciones 13 de diciembre de 2010, 6 de noviembre de 2017 y 7 de noviembre de 2018, entre otras) que el objeto del recurso contra la calificación negativa del Registrador es el propio acto de calificación de dicho funcionario, de manera que se trata de declarar si esa calificación fue o no ajustada a derecho. El hecho de que sea el acto de calificación el que constituye el objeto del recurso tiene importantes consecuencias, entre ellas que, por imperativo del artículo 326 de la Ley Hipotecaria el recurso debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacione directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, pues de no ser así y estimarse otros defectos no incluidos en la misma, supondría indefensión para el recurrente.

El Sr. Registrador de la Propiedad de Baeza, a la vista de la documentación inicialmente presentada considera necesaria la aclaración de si debemos inscribir el “uso o el pleno dominio a favor del citado señor”, lo cual ha de llevar necesariamente a la conclusión de que no existe duda, por parte del Registrador, de que en el citado documento, ambos, el uso y el pleno dominio, se encuentran adjudicados al ahora recurrente.

Presentada instancia solicitando inscripción parcial se argumenta en la misma que, a la vista de la nota de calificación, únicamente se solicita la inscripción del pleno dominio, por los motivos que en la misma instancia se detallan.

No duda, en términos literales, el Registrador de la adjudicación del pleno dominio, si no que únicamente pide la aclaración de cuál de ellos ha de inscribirse (uso o pleno dominio), y ante ello se produce la solicitud de inscripción parcial, argumentándose además por el ahora recurrente que, a mayor abundamiento, la inscripción del uso y del pleno dominio en un mismo asiento, implicaría la extinción del uso y posibilidad de cancelación por confusión de derechos, tal y como se deduce de la Doctrina de la Dirección General y de la Comisión de Consultas Doctrinales del Colegio de Registradores de España, recogida en la misma instancia.

A la vista de la instancia presentada, el Registrador de la Propiedad reitera la negativa a la inscripción, alegando la necesidad de que la instancia sea firmada por las dos partes que intervinieron en el convenio regulador o que la autoridad judicial que

aprobó dicho convenio aclare si la vivienda se adjudica al Sr. M. en pleno dominio o bien en cuanto al uso de la misma.

La solución propuesta por el Registrador en esta segunda nota de calificación que ahora se recurre, no puede ser compartida, en tanto en cuanto, no pone en duda ninguna de las dos calificaciones sucesivas que la adjudicación del pleno dominio al sr. M. se ha producido por el convenio entre las partes aprobado judicialmente.

Existiendo y siendo reconocida dicha adjudicación en la propia calificación registral y, en base a lo dispuesto en el artículo 6 de la Ley Hipotecaria: “la inscripción de los títulos en el Registro podrá pedirse indistintamente: a. por el que adquiera el derecho (...)” y el artículo 19-bis de la Ley Hipotecaria contempla la posibilidad de inscripción parcial al señalar: “la calificación negativa, incluso cuando se trate de inscripción parcial en virtud de solicitud del interesado (...)”.

Cualquier otro razonamiento debería de considerarse innecesario. No duda el Registrador en su calificación de la atribución del pleno dominio en el documento calificado y la solicitud de inscripción parcial en el Derecho Registral español es pacíficamente admitida, máxime cuando la inscripción de pleno dominio y uso, ambos reconocidos a favor del ahora recurrente llevaría únicamente a la cancelación del uso por confusión de derechos.

Reconoce la Dirección General (resoluciones de 19 de abril de 2023, 8 de febrero de 2023 y 20 de marzo de 2020) que la inscripción parcial sólo será posible, con exclusión del pacto rechazado, si media solicitud expresa o indubitada del interesado. Dicha solicitud ha existido en este caso por parte del único que el propio Registrador considera expresamente como adjudicatario e interesado en este documento: aquel a quien, según su nota de calificación, se le atribuyen indubitadamente derechos en el título calificado: el ahora recurrente. No siendo precisa dicha solicitud de inscripción parcial se presenta, no obstante, en vista a las consideraciones de la primera calificación emitida y por razones de economía registral: evitar a creación de un derecho de uso a favor de quien ostenta según la calificación, el pleno dominio, puesto que procedería la cancelación por confusión.

Por otro lado, en torno a la interpretación de los documentos judiciales y teniendo en cuenta la particular naturaleza del convenio regulador en materia de vivienda familiar, hay que recordar que el centro Directivo permite modalizar el principio de rogación en caso de documentos judiciales, dadas las características de este tipo de documentación que aconsejan que, en la medida de lo posible el Registrador actúe de oficio, incluso a los efectos de su inscripción parcial, a fin de dar cumplimiento a su deber constitucional de colaboración con las autoridades judiciales de forma que no se caiga en un rigor formalista injustificado, si por estar debidamente identificada en la sentencia la finca a la que se refiere el pronunciamiento, no cabe albergar duda sobre su alcance (resoluciones de 23 de diciembre de 2013, 13 de junio de 2014, 13 de febrero de 2017 y 19 de enero de 2022, entre otras).

Por otra parte, como ha recordado la Dirección General (resoluciones de 8 de mayo de 2012 y 10 de diciembre de 2012) 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 pleno efectos jurídicos una vez aprobados judicialmente, siendo inscribible directamente el testimonio de la sentencia que recoja dichos aspectos.

Atribuida, según la nota de calificación, el pleno dominio de la vivienda familiar al ahora recurrente, no puede compartirse la necesidad de que la solicitud de inscripción parcial haya de ser firmada por quien ya prestó su consentimiento en el propio convenio a la adjudicación del pleno dominio al artículo otro cónyuge. Por un lado, porque el 90 del C.C. admite la posibilidad de que el convenio familiar contenga previsiones sobre el uso de la vivienda y sobre la liquidación de gananciales, cosa distinta es la nula utilidad práctica de la atribución de ambos al mismo cónyuge, lo cual ha intentado solucionarse

por el interesado con su solicitud de inscripción parcial. No ha de decidirse si se adjudica uso o pleno dominio a una misma persona, pueden adjudicarse ambos.

Por otro lado, porque someter al cónyuge adjudicatario a la necesidad de dicha solicitud conjunta sería dejar en papel mojado un acuerdo ya alcanzado entre los cónyuges que, no ha de olvidarse, han logrado un convenio acerca de la atribución de los bienes y dejar sin vigencia la tendencia de la Dirección General al favor *negotii* en esta materia, manifestada en las resoluciones ya expuestas que abogan por el carácter directamente inscribible del convenio aprobado judicialmente en sede de divorcio, sin necesidad de escritura pública ni de ulterior consentimiento, que ahora parece exigirse. En el mismo sentido ha de recordarse la reciente doctrina de la Dirección General (resolución de 14 de junio de 2023, reiterando las de 19 de febrero, 27 de abril y 14 de octubre de 2021), que apartándose de su tendencia en materia de transacción homologada judicialmente, considera inscribible la liquidación de la sociedad de gananciales presentando el auto de homologación de la transacción, fundada en sentencia previa de divorcio, dado el carácter directamente inscribible del convenio regulador en materia de divorcio, cuando éste tiene por objeto negocios de carácter familiar, entre ellos la liquidación del patrimonio ganancial y el uso de la vivienda familiar.

La solución alternativa al defecto pretendido por el Registrador, propuesta en la nota de calificación, para una situación que no genera dudas en cuanto a la adjudicación del pleno dominio, implicaría, en el caso de admitirse, someter al recurrente a requisitos que, en modo alguno, exige la Ley:

La ratificación de un consentimiento por parte del cónyuge que ya se ha prestado adecuadamente y, según el propio criterio registral, en el convenio, obligando a ponerse de acuerdo en dos ocasiones, a quienes no lo están por definición, por algo se están divorciando, circunstancia que no exige la ley, provocando una interpretación innecesariamente gravosa y no admitida por la Dirección General, favorable a la interpretación amplia en materia de soluciones relativas a adjudicación de bienes con ocasión de la aprobación de un convenio de divorcio o, en su defecto, la interpretación por parte del Juez, que conforme al artículo 90 del C.C., se limita a aprobar, circunstancia que en este supuesto ya consta, al existir testimonio de sentencia firme, los acuerdos de los cónyuges para regular las consecuencias del divorcio, salvo si son dañosos para los hijos o gravemente perjudiciales para uno de los cónyuges.

Por todo ello solicita se tenga por interpuesto este recurso gubernativo ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública contra la nota de calificación emitida con fecha 24 de mayo de 2023, por el Registrador de la Propiedad de Baeza y se proceda a la revocación de la calificación impugnada y consiguiente inscripción a favor del recurrente del pleno dominio de la finca objeto de la misma.»

V

El registrador de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente esta Dirección General mediante escrito de fecha 20 de julio de 2023.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18, 19 y 20 34 de la Ley Hipotecaria; 90 y 96 del Código Civil; 98 a 100 del Reglamento Hipotecario; las Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 4 de abril de 1997; la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 25 de octubre de 1999, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 6 de julio de 2023.

1. Se presentó en el Registro de la Propiedad testimonio de sentencia dictada en procedimiento sobre divorcio de mutuo acuerdo por la que se aprueba el convenio regulador en el que consta que los cónyuges acuerdan ceder el uso de la vivienda



familiar al esposo «hasta su venta, que habrá de producirse antes del plazo de un año desde la firma del presente documento, siendo la fecha límite para ello el 1 de mayo del 2023»; y, en el apartado relativo a la liquidación de gananciales que se incluye en dicho convenio, se añade que los cónyuges convienen «adjudicar la vivienda familiar» al esposo, que asume la obligación, junto con la esposa, «de ponerla a la venta el 1 de julio de 2022 (...) a fin de proceder con el importe de su venta a cancelar la hipoteca que grava la mismas antes del 1 de mayo del 2023». En el convenio también se pacta que la custodia de la hija menor será compartida por ambos progenitores, conviviendo por períodos de quince días con cada uno de ellos en el domicilio en el que habiten.

En una primera calificación, no impugnada, el registrador suspendió la inscripción por considerar necesario aclarar si se debía inscribir el uso o el pleno dominio de dicha finca a favor de la citada persona.

Presentada por el ahora recurrente instancia en que solicita que «no se practique operación alguna respecto de la atribución del derecho de uso de la vivienda familiar sita en calle (...), y que se practique operación en cuanto a la adjudicación de la referida vivienda familiar», fue objeto de la calificación según la cual el registrador suspende la inscripción porque considera que la subsanación pretendida requiere que la instancia se firme por las dos partes que intervinieron en el convenio regulador o bien que la autoridad judicial que aprobó el convenio aclare si la vivienda se adjudica al ahora recurrente en pleno dominio o sólo en cuanto al uso de la misma.

## 2. El recurso no puede ser estimado.

El artículo 96 del Código Civil dispone que: «1. En defecto de acuerdo de los cónyuges aprobado por la autoridad judicial, el uso de la vivienda familiar y de los objetos de uso ordinario de ella corresponderá a los hijos comunes menores de edad y al cónyuge en cuya compañía queden, hasta que todos aquellos alcancen la mayoría de edad (...)».

Cuando el cónyuge a quien se atribuye la guarda y custodia de los hijos es al tiempo propietario de la vivienda familiar y adjudicatario del derecho de uso, debe entenderse que el haz de facultades que este último genera a favor de su titular, integrado básicamente por una facultad de ocupación provisional y temporal (Sentencia del Tribunal Supremo de 4 de abril de 1997), y por el poder de limitar el ejercicio de las facultades dispositivas por parte del cónyuge (excónyuge) titular del dominio (Resolución de 25 de octubre de 1999), quedan comprendidos o subsumidos en la propia titularidad dominical sobre la finca. Por ello se ha podido afirmar que el derecho de uso queda extinguido si, como consecuencia de la liquidación de gananciales, la finca sobre la que recae es adjudicada en pleno dominio al cónyuge titular de ese derecho (sentencia de la Audiencia Provincial de Asturias de 3 de mayo de 2004), y que carece de interés el reflejo registral del derecho de uso judicialmente atribuido a la esposa sobre la vivienda familiar cuando ésta es la titularidad dominical (cfr., entre otras, la Resolución de esta Dirección General de 6 de julio de 2023).

Lo que ocurre es que, en el presente caso, atendiendo a los concretos términos en que está redactado el convenio regulador objeto de debate, no queda determinado si lo que se atribuye al ahora recurrente es sólo el uso o también –y a pesar de los efectos que de ello se derivarían como ha quedado expuesto– el pleno dominio de la finca referida; algo que no puede determinar unilateralmente el único favorecido por dicha adjudicación.

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, 4 de octubre de 2023.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.