



MINISTERIO  
DE JUSTICIA

SUBSECRETARÍA DE JUSTICIA

DIRECCIÓN GENERAL DE LOS  
REGISTROS Y DEL NOTARIADO

MINISTERIO DE JUSTICIA  
REGISTRO GENERAL BOLSAS  
13 2015

5<-  
-LJ-"

Sr. D. Ferran Teva Mont

C/ Josep Renom nº 48

08201 Sabadell (Barcelona)

En el recurso interpuesto por don F. T. M., en nombre y representación de don D. P. C., contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Sabadell, por la que se suspende la inscripción de una extinción de proindiviso de una plaza de aparcamiento doble acordada en convenio regulador.

## HECHOS

En sentencia numero xxx/2014, dictada el día de mes de 2014 en el procedimiento de divorcio de mutuo acuerdo numero xxx/2014, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia de Sabadell, se decretó el divorcio de los cónyuges don D. C. y doña J. y se aprobó el convenio regulador, en cuyo punto septimo se pactaba la extinción del proindiviso existente entre los citados cónyuges, cuyo regimen económico matrimonial era de separación de bienes, sobre una finca cuya descripción es la siguiente: «Entidad numero veintiseis - Plaza de aparcamiento doble (numero veintiseis y veintinueve), situada en la planta sótano, de la casa sita en (...)». En dicho punto septimo consta igualmente que: «Septimo.- De la extinción del proindiviso existente sobre los bienes copropiedad de ambos cónyuges (...) El proindiviso quedara extinguido por la compra por parte de D. C. del 50% de titularidad que le corresponde a doña J., pasando a ser el D. C. el unico propietario de las plazas de aparcamiento, referenciadas que las adquiere por la cantidad de

Pza. Jacinto Benavente 3  
28071 MADRID



€, cantidad que asegura haber recibido doña J. con anterioridad a la firma del presente convenio».

## II

Presentado testimonio de la citada sentencia en el Registro de la Propiedad de Sabadell, fue objeto de la siguiente calificación: «Registro de la Propiedad de Sabadell Documento presentado bajo el Asiento. xxx/xxx, registrador de la Propiedad, titular del Registro de la Propiedad de Sabadell. Hago constar que: Previa calificación, en esta fecha, del documento precedente librado por el Juzgado De Primera Instancia de Sabadell, en fecha xx de mes de 2014, autos xxx/2014, el cual fue presentado en este Registro el día x de mes de 2014, pongo de manifiesto los motivos que impiden su inscripción y su justificación jurídica: Defecto/s subsanable/s Hechos: En el Procedimiento de Divorcio de mutuo acuerdo numero xxx/2014 Sección 6, que se acompaña por testimonio, se aprueba un convenio regulador del que resulta que don D. C. y doña J. son copropietarios proindiviso de dos plazas de aparcamiento, finca registral numero xxxx, y que dicho proindiviso quedara extinguido por la compra, por parte de D. C. del cincuenta por ciento de titularidad perteneciente a doña J., por la cantidad de euros, recibido con anterioridad a lo firma de dicho convenio. Fundamentos de Derecho: Las adjudicaciones que se efectuen los copropietarios en la liquidación o extinción de la comunidad en que son propietarios respecto de los bienes adquiridos en proindivisión, singularmente en cuanto a los bienes que no forman la vivienda habitual, deben de efectuarse por cauce distinto del Convenio regulador aprobado en el Procedimiento de Divorcio de mutuo acuerdo, como es el otorgamiento de la correspondiente escritura publica de extinción de condominio y adjudicación. El Convenio Regulador es directamente inscribible en el Registro de la Propiedad, pero en sus justos terminos, sin que pueda servir de cauce formal para otros actos que tienen significación propia y la eficacia de los cuales debiera ser valorada en función de las exigencias generales de todo negocio juridico y de los particulares que imponga su correcto contenido y la finalidad que se persiga. Unicamente respecto de lo que ha sido la vivienda familiar de los consortes puede admitirse



como cauce el Convenio aprobado judicialmente al establecer el ordenamiento aplicable unas limitaciones a la libre disposición de la misma, que por la aprobación de dicho Convenio obtienen el refrendo judicial. RDGRN de 25/02/1988, 9 y 19/03/1988, 21/03/2005, 25/10/2005, 22/03/2010 y 1 y 26/7/2014, y art. 100 del Reglamento Hipotecario. En su virtud, y como consecuencia de lo relacionado en los indicados hechos y con los Fundamentos de Derecho citados, acuerdo suspender la practica de los asientos registrales dimanantes del precedente documento, mientras no se subsanen los indicados defectos subsanables. De conformidad con el artículo 110 del Reglamento Hipotecario, en relación con el artículo de la 65 de la Ley Hipotecaria, dicha falta subsanable podra subsanarse por instancia del interesado, que se archivara en el Registro, siempre que no fuera necesario un documento publico u otro medio especialmente adecuado, en los terminos del artículo 166.11 del Reglamento Hipotecario, entre otros, atinentes al caso en cuanto a la "legitimación de firmas", fe de conocimiento y capacidad, ante el Registrador, u otro funcionario publico con igual fe publica. Documentos complementarios que se han acompafiado para su inscripción y que deberan nuevamente acompafiarse posteriormente, en caso de que proceda: Ejemplar "carta de pagament" de la autoliquidación del impuesto correspondiente. Contra esta nota cabe interponer (...) Ciudad, día de mes del año dos mil catorce El registrador de la Propiedad (firma ilegible)»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don F. T. M., en nombre y representación de don D. C., interpuso recurso, mediante escrito de fecha 19 de noviembre de 2014, en el que expone su disconformidad con la resolución del registrador puesto que la plaza de aparcamiento doble si constituye vivienda habitual al estar ubicada en el mismo edificio de la vivienda en si, a pesar de estar efectuada su compra en escritura a parte de la de esta ultima, tal y como se ha venido estableciendo en la doctrina de la Administración Tributaria en este sentido. Solicitó la inscripción de la extinción del condominio mediante la sentencia aprobadora del convenio.



## IV

El registrador de la Propiedad de Sabadell, emitió el preceptivo informe en defensa de la nota de calificación y formó expediente, que elevó a esta Dirección General.

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 90, 91, 95, 96, 97, 103, 400, 609, 1205, 1216, 1218, 1255, 1279, 1280, 1323, 1354, 1355, 1357, 1397 y 1404 del Código Civil; 233 de la Ley 25/2010, de 29 de julio, del libro segundo del Código Civil de Cataluña, relativo a la persona y la familia; 2, 3, 18 y 20 de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 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, 20 de febrero de 2004, 21 de marzo y 25 de octubre de 2005, 21 de enero y 3 de junio de 2006, 31 de marzo y 5 de junio de 2008, 14 de mayo y 18 de noviembre de 2009, 22 de marzo y 22 de diciembre de 2010, 9 y 11 de abril, 7 de julio y 5 de diciembre de 2012, 9 de marzo, 26 de junio y 19 de diciembre de 2013 y 8 de mayo, 2, 4 y 26 de junio, 1 y 26 de julio, 4, 6 y 29 de septiembre, 16 de octubre y 12 de noviembre de 2014.

1. Se debate en este expediente si es o no inscribible un testimonio de sentencia dictada en procedimiento de divorcio por mutuo acuerdo, que declara disuelto el matrimonio de los cónyuges demandantes y aprueba el convenio regulador aportado a los autos. En dicho convenio y respecto de una plaza de aparcamiento doble, aunque constituye una única finca registral, adquirida por mitad y pro indiviso por ambos cónyuges dado que el régimen económico matrimonial era el de separación de bienes, se pacta que *«Septima.- De la extinción del proindiviso existente sobre los bienes capropiedad de ambos cónyuges (...) El proindiviso quedara extinguido por la compra por parte de D. C. del 50% de titularidad que le corresponde a doña J. , pasando a ser D. C. el único propietario de las plazas de*



*aparcamiento, referenciadas que las adquiere por la cantidad de €, cantidad que asegura haber recibido doña J. con anterioridad a la firma del presente convenio».*

2. La reiterada doctrina de esta Dirección General (ver Resoluciones citadas en los «Vistos») afirma 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 conyuges sino tan solo 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).

Este Centro Directivo así mismo ha considerado que es claro que la liquidación de la comunidad surgida sobre la vivienda habitual de los conyuges, cualquiera que sea la forma de copropiedad existente, entra claramente dentro del objeto natural del convenio regulador, por lo que, en los términos vistos, sería suficiente el correspondiente testimonio de la sentencia aprobatoria del convenio para su inscripción al tratarse principalmente de un convenio con causa familiar que deriva directamente de la nueva situación del matrimonio. Lo mismo debe decirse respecto a los anejos de la vivienda, generalmente plaza de garaje y trastero vinculados funcionalmente a la vivienda como extensión de la misma, aunque registralmente tengan número de finca propio.

En el supuesto, como ocurre en el presente caso, de un bien adquirido pro indiviso por estar convenido entre los conyuges el régimen de separación de bienes hay que tener en cuenta que, además de ser este un régimen matrimonial y por tanto objeto de liquidación en convenio regulador posteriormente inscribible, el régimen de proindivisión está sujeto a la exclusiva voluntad de cada uno de los partícipes (cfr. artículo 400 del Código Civil) que, con su voluntad unilateral, puede hacerlo cesar.



Ademas de todo ello es lógico que, pactado el divorcio, se quiera evitar la relación que, por su propia naturaleza, impone tal proindivisión, por lo que la cesación de tal relación y, por tanto, la extinción de la proindivisión, puede ser objeto del convenio regulador, en este sentido la Resolución de 5 de diciembre de 2012 referida precisamente a una plaza de garaje, maxime en el ambito del Código Civil Catalan, cuyo articulo 233-2 permite expresamente regular en convenio la division de los bienes comunes.

3. Sentado lo anterior, procede analizar si la adjudicación al esposo de una plaza de garaje doble de la que son titulares los ex cónyuges por mitad y pro indiviso, casados en regimen de separación de bienes, necesita el otorgamiento de escritura publica.

Segun la calificación del registrador, la cuestión es determinar si dicho pacto, al no estar referido a la vivienda familiar, debe tener su adecuado reflejo documental, siendo preciso plasmarlo asi, nitidamente, 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. Por su parte, el recurrente entiende que la extinción asi pactada puede inscribirse a traves del convenio dado que la plaza de parking forma parte de la vivienda habitual.

Hay que destacar que la vinculación de la plaza de aparcamiento no resulta del convenio, donde por otra parte no se hace mención ni en cuanto a su adjudicación ni en cuanto al uso de dicha vivienda habitual, sino de la afirmación del recurrente efectuada con motivo de la interposición del recurso. El unico indicio de vinculación es que la situación de la plaza de garaje se corresponde con la del ultimo domicilio de la pareja.

Asi mismo, ni del convenio ni de la nota de calificación resulta si el garaje se adquirió antes del matrimonio o constante este, cuya circunstancia no puede ahora ser declarada por esta Dirección General (cfr. articulo 326 de la Ley Hipotecaria) y si en el caso de ser la adquisición anterior la misma se efectuó en consideración a la vida en comun, en cuyo caso no cabe duda de que la liquidación de los bienes asi adquiridos es cuestión que debe incluirse en los efectos del cese de la convivencia.

La reciente sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña. Sala de lo Contencioso, de 11 de noviembre de 2004, sefiala en este sentido lo siguiente: «...si bien en



*el regimen de separación de bienes no hay propiamente una puesta en comun de bienes, es obvio que se entremezclan las relaciones personales y económicas del matrimonio. Par ello pueden existir, y a menudo existe, una comunicación entre las cargas y derechos propios de la relación matrimonial. Incluso el legislador, al establecer presunciones iuris tantum, viene a reconocer que, en algunos casos, puede no ser facil averiguar la titularidad material de los bienes adquiridos constante el matrimonio. Y en orden a la delimitación de los derechos, sin duda, haran prueba en contrario las manifestaciones de los cónyuges (dejando a salvo que puedan constituir falsedad o fraude y que permitirian a los terceros perjudicados -entre ellos la Hacienda Publica- el ejercicio de las acciones procedentes en defensa de los intereses legitimos). La especialidad de esta comunicación entre las relaciones personales y económicas viene a afectar incluso a algun bien privativo. Respecto a ellos existen limitaciones legales bien de disposición, de uso o de afección y responsabilidad (arts. I 320; 90; 96; 1319 1438 y 1440 del Código Civil). No podemos pues asimilar la relación matrimonial y sus relaciones económicas -asentadas siempre sobre las relaciones personales- a una comunidad de bienes ordinaria ya que el matrimonio, como una de las instituciones basicas del derecho de familia debe estar asegurada de protección social, económica y juridica por los poderes publicos (art. 39 de la C.E.), incluso cuando se disuelve por unas causas especificas y legalmente previstas, disolución que comportara la extinción del regimen económico matrimonial. Y tambien en el regimen de separación de bienes, la disolución exige una liquidación siquiera mas restringida y menos nitida que la liquidación de aquellos regimenés económico-matrimoniales cuyo rasgo fundamental es la puesta en comun de bienes, pero que par el hecho de ser mas restringida, no deja de ser una verdadera liquidación».*

Ademas de lo anterior hay que tener tambien en cuenta la regulación especifica del Código Civil Catalan que en su articulo 233-2, cuando en relación con las medidas definitivas propuestas por convenio regulador, incluye en su punto 3 que el convenio regulador tambien debe contener, si procede: «d. La liquidación del regimen económico matrimonial y la division de las bienes en comunidad ordinaria indivisa».



4. En el caso de este expediente, los cónyuges dentro de las cláusulas del convenio regulador incluyen la extinción del proindiviso existente sobre los bienes en copropiedad de las partes, por lo que aun cuando no conste la vinculación de las plazas de aparcamiento a la vivienda habitual en los terminos a que se ha hecho anteriormente referencia, es indudable que conforme la legislación de aplicación que se ha mencionado puede incluirse en el convenio la extinción de la copropiedad.

No modifica lo anterior la utilización del termino «compra» que figura en el repetido pacto del convenio y que puede plantear dudas sobre la naturaleza del negocio que llevan a cabo. Pero si se interpreta adecuadamente, el titulo de la estipulación del convenio lleva por rubrica «Extinción del proindiviso existente sobre los bienes copropiedad de ambos cónyuges» y del conjunto de la cláusula resulta que la cantidad que se dice ya pagada de euros constituye la compensación debida en la division de la cosa comun y no propiamente el precio pagado por adelantado de una futura compraventa.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador en los terminos que resultan de las anteriores consideraciones.

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 articulos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 27 de febrero de 2015 (1ª)  
EL DIRECTOR GENERAL  
  
Francisco Javier Gómez Gállico

