



FACULTAD DE DERECHO

EL CONVENIO REGULADOR Y LA PROBLEMÁTICA DE SU INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Autor: Cristina Español Domínguez

5º E3 Analytics

Derecho de Familia y Sucesiones

Tutor: Alberto Serrano Molina

Madrid

Marzo 2023

ÍNDICE

I.	INTRODUCCIÓN	5
II.	EL CONVENIO REGULADOR	6
1.	PLANTEAMIENTO GENERAL. LAS CRISIS MATRIMONIALES	6
2.	CONCEPTO, REGULACIÓN Y NATURALEZA JURÍDICA	8
2.1	Concepto	8
2.2	Regulación y naturaleza jurídica del convenio regulador	9
3.	CLASES	11
3.1	El convenio regulador en vía judicial	11
3.2	El convenio regulador aprobado por el Notario	14
4.	CONTENIDO DEL CONVENIO REGULADOR	16
4.1	La atribución del uso de la vivienda familiar	17
4.2	La disolución y liquidación del régimen económico del matrimonio	20
4.3	Otras cláusulas	22
III.	REQUISITOS FORMALES PARA PRÁCTICAR LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD	25
1.	CONSIDERACIONES GENERALES	25
2.	REQUISITOS PARA LA INSCRIPCIÓN	26
IV.	ESTIPULACIONES INCLUIDAS EN LOS CONVENIOS REGULADORES DE PROBLEMÁTICA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD	28
1.	CONSIDERACIONES GENERALES	28
2.	CLÁUSULAS RELATIVAS AL DERECHO DE USO DE LA VIVIENDA FAMILIAR	29
2.1	Vivienda habitual propiedad de un tercero	29
2.2	Existencia de usufructo sobre la vivienda familiar	30
2.3	Derecho de uso sometido a plazo determinado	31
2.4	Derecho de uso atribuido al mismo propietario	33
2.5	Finca inscrita con carácter privativo proindiviso de los esposos	34

2.6	Finca hipotecada: algunas consecuencias prácticas	35
3.	CLÁUSULAS RELATIVAS A LA LIQUIDACIÓN DEL RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL	36
3.1	Consideraciones generales	36
3.2	Transmisiones de bienes privativos	39
3.3	Donaciones a favor de los hijos	44
V.	CONCLUSIONES	47
	BIBLIOGRAFÍA	49
1.	LEGISLACIÓN	49
2.	JURISPRUDENCIA	50
3.	OBRAS DOCTRINALES	55
4.	RECURSOS DE INTERNET	56

ABREVIATURAS

Art.	Artículo
CC	Código Civil
CE	Constitución Española
DA	Disposición Adicional
DGRN / DG	Dirección General de los Registros y del Notariado
DGSJFP	Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública
FJ	Fundamento Jurídico
ICAT	<i>Il·lustre Col·legi de l'Advocacia de Tarragona</i>
INE	Instituto Nacional de Estadística
LEC	Ley de Enjuiciamiento Civil
LH	Ley Hipotecaria
LJV	Ley de Jurisdicción Voluntaria
LN	Ley del Notariado
RAE	Real Academia Española
RDGRN	Resolución de la DGRN
RH	Reglamento Hipotecario
RRC	Reglamento del Registro Civil
SAP	Sentencia de la Audiencia Provincial
STS	Sentencia del Tribunal Supremo
TS	Tribunal Supremo

I. INTRODUCCIÓN

El tema de este Trabajo de Fin de Grado es el convenio regulador y la problemática de su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Uno de los temas en los que, dentro del Derecho de Familia, no se tiende a ahondar en exceso es el del convenio regulador, en el ámbito de separaciones y divorcios. Se trata de un negocio jurídico particular sobre el cual la Dirección General de Registros y del Notariado (en adelante, DGRN) se ha pronunciado en numerosas ocasiones, en relación con la problemática de su inscripción en el Registro de la Propiedad. Ante la cantidad de resoluciones de la DGRN con las que me he topado sobre esta materia, considero que merece la pena profundizar en ello.

Y es que, como afirma AMÉRIGO ALONSO -registrador de la propiedad y director de publicaciones del decanato de registradores de Madrid-, en los procedimientos de separación y divorcio concurren una serie de problemas, tanto patrimoniales como personales, que requieren soluciones imaginativas. Como consecuencia, los abogados realizan un gran esfuerzo para que dichos procesos finalicen de común acuerdo a través de la formulación de un convenio regulador. Sin embargo, son numerosas las ocasiones en las que estos convenios adolecen de defectos que “impiden su acceso al Registro de la Propiedad, obligando a quienes creen finalizados los trámites legales de una difícil etapa personal a un nuevo acuerdo si quieren beneficiarse de los importantes efectos jurídicos que nuestro ordenamiento atribuye a la inscripción”¹.

De este modo, el objetivo del presente trabajo no es solo conocer mejor las características del convenio regulador desde la perspectiva del Derecho de Familia, sino también poder aportar unas nociones básicas de derecho registral para cualquier persona que pueda encontrarse en una situación de separación o divorcio, así como todos aquellos profesionales intervinientes en dichos procesos.

¹ Amérigo Alonso, E., “La inscripción del convenio regulador en el Registro de la Propiedad”, 2022 (disponible en <https://www.registradoresdemadrid.org/ponencias/LA-INSCRIPCION-DEL-CONVENIO-REGULADOR-EN-EL-REGISTRO-DE-LA-PROPIEDAD-1481>, última consulta 28/12/2022)

En particular, dentro del contenido del convenio regulador, existen dos tipos de cláusulas en las que se centrará este estudio: se trata de las cláusulas relativas a la liquidación del régimen económico del matrimonio y las relativas a la atribución del derecho de uso de la vivienda habitual. Ambas, por afectar a bienes inmuebles, constituyen la parte del convenio regulador que más nos interesa de cara a este estudio, debido a su posible inscripción en el Registro de la Propiedad.

Para todo ello, principalmente nos centraremos en el análisis de la doctrina de la DGRN, y la gran cantidad de resoluciones que dicho Centro Directivo ha dedicado a esta controvertida materia.

II. EL CONVENIO REGULADOR

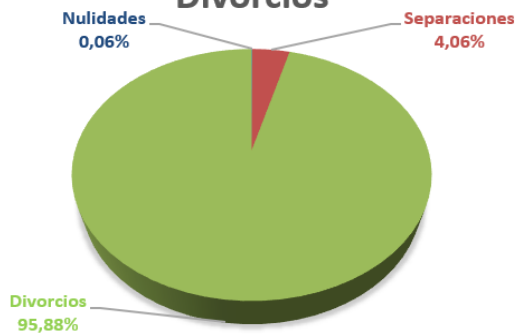
1. PLANTEAMIENTO GENERAL. LAS CRISIS MATRIMONIALES

El matrimonio, desde el punto de vista civil y como institución propia del Derecho de familia, genera una serie de derechos y obligaciones para las partes, lo cual ha sido objeto de regulación en los distintos códigos civiles desde la época de las primeras codificaciones. Nos centramos en los supuestos de crisis, en los que, como consecuencia de haberse puesto fin a una relación matrimonial, las normas han de establecer la regulación jurídica por la que deben regirse las relaciones entre las partes en diversos órdenes y, en especial, en las relaciones económicas derivadas de la extinción del régimen económico matrimonial.

El Código Civil distingue entre tres supuestos de crisis matrimoniales: la nulidad, la separación y la disolución (que a su vez puede darse o bien por la muerte o declaración de fallecimiento de uno de los cónyuges o bien por divorcio). Nos ocuparemos aquí de la separación y el divorcio, que, aunque con matices, resultan muy similares en la práctica. A efectos aclaratorios, la diferencia principal se encuentra en que, aunque en ambos casos deja de existir vida en común de los esposos, en la separación sí subsiste el vínculo conyugal, mientras que en el divorcio este se disuelve completamente.

Lo cierto es que, actualmente, la modalidad de crisis matrimonial más frecuente con diferencia es el divorcio, tal y como evidencian los datos del último año del Instituto Nacional de Estadística ², al representar estos el 95,88% del total de nulidades, separaciones y divorcios:

Total Nulidades, Separaciones y Divorcios



Una vez presentados los tres supuestos de crisis matrimoniales, cabe preguntarse ¿qué vías prevé nuestro ordenamiento jurídico para solucionar la problemática que plantean? En este sentido, diferenciamos entre:

- Separaciones o divorcios contenciosos: tienen lugar cuando los cónyuges precisan de la mediación del juez para tomar decisiones sobre las consecuencias de dicha crisis. Aquí, necesariamente intervendrá la autoridad judicial, que tendrá en cuenta el beneficio y la protección tanto de los hijos -ya sean menores de edad, mayores de edad dependientes económicamente o, en caso de que existan, personas necesitadas de medidas de apoyo- como del cónyuge que quede en una situación notablemente desfavorable como consecuencia de este proceso.
- Y, por otro lado, separaciones o divorcios de mutuo acuerdo: en estos casos, los cónyuges pactan los términos y consecuencias del fin de su relación matrimonial, que acompañan a su demanda. Si fruto del vínculo matrimonial existen hijos menores no emancipados o mayores necesitados de medidas de apoyo, la única opción posible aquí es solicitar dicha separación o divorcio ante la autoridad judicial. En estos casos, la intervención del juez -aun así, necesaria- se limita a dictar la propia sentencia de separación o divorcio, salvo que tenga algo que objetar sobre las medidas acordadas por los cónyuges, por resultar dañinas para los hijos o gravemente perjudiciales para uno de los cónyuges. Por el contrario, si no existiesen hijos con estas características,

² Consejo General del Poder Judicial, “Estadística de nulidades, separaciones y divorcios - Año 2021”, (disponible en : <https://www.poderjudicial.es/cgpj/es/Temas/Estadistica-Judicial/Estadistica-por-temas/Datos-penales--civiles-y-laborales/Civil-y-laboral/Estadistica-de-nulidades--separacion-y-divorcios--INE/>, última consulta 27/12/2022)

los cónyuges podrán optar por otra vía alternativa: solicitar la separación o el divorcio de mutuo acuerdo ante el Letrado de la Administración de Justicia o un notario.

Pues bien, esos términos que, de mutuo acuerdo, pactan los cónyuges, se plasman en un documento denominado **convenio regulador**. Es en el convenio regulador en el que se centrará este estudio, aclarando, en primer lugar, el concepto, su naturaleza jurídica, clases y contenido. En segundo lugar, se profundizará en el asunto de la inscripción de este documento en el Registro de la Propiedad, en especial, sobre las cláusulas relativas a la liquidación del régimen económico-matrimonial y la atribución del derecho de uso de la vivienda familiar, debido a la problemática que estas pueden suscitar a la hora de adjudicar bienes inmuebles a uno o a ambos cónyuges.

2. CONCEPTO, REGULACIÓN Y NATURALEZA JURÍDICA

2.1 Concepto

Expuesto lo anterior, resulta clave aportar una definición del concepto de convenio regulador. Siguiendo a LASARTE ÁLVAREZ³, es el “documento en que se recogen los acuerdos o los pactos que los cónyuges adoptan en caso de crisis matrimonial y someten a control judicial”. En la misma línea, el diccionario panhispánico del español jurídico de la RAE lo define como “aquel negocio jurídico familiar de carácter mixto, por intervenir los particulares y la autoridad judicial, que tiene por finalidad regular los efectos de las situaciones de crisis de matrimonio”⁴.

Como hemos podido observar, ambas definiciones insisten en la intervención tanto de los particulares como de la autoridad judicial, lo que dota al convenio de ese carácter mixto en el que posteriormente se incidirá. Sin embargo, debemos aclarar que, como hemos expuesto en el apartado anterior, la presentación de un convenio regulador no se limita a los supuestos en los que se acude a la vía judicial, sino que también ha de estar presente cuando se solicita la separación o el divorcio, de mutuo acuerdo, ante un Letrado de la Administración de Justicia o un notario. Así, a mi modo de ver, una definición más

³ Lasarte Álvarez, C., *Derecho de Familia. Principios de Derecho Civil IV*. Marcial Pons, Madrid, 2017, p. 120

⁴ RAE (disponible en <https://dpej.rae.es/lema/convenio-regulador>, última consulta: 28/12/2022)

precisa y clara para el convenio regulador sería: documento pactado por los cónyuges de mutuo acuerdo y sometido a aprobación judicial o, en su caso, a la de un Letrado de la Administración de Justicia o un notario, en el cual se recogen una serie de normas personales y patrimoniales que regirán tras su separación o divorcio.

Hacemos referencia únicamente a la separación y al divorcio y no a la nulidad matrimonial pues, el artículo 90.1 CC prevé que: “El convenio regulador a que se refieren los artículos 81, 82, 83, 86 y 87 (referidos a la separación o al divorcio de mutuo acuerdo) deberá contener, al menos y siempre que fueran aplicables, los siguientes extremos...” Y, el segundo apartado del mismo precepto, establece, por otro lado: “Los acuerdos de los cónyuges adoptados para regular las consecuencias de la nulidad...”

Es decir, en nuestra opinión, el legislador reserva la expresión “convenio regulador” y su concreta regulación jurídica para todos los supuestos de separación y divorcio de mutuo acuerdo, pero no para las hipótesis de nulidad matrimonial. Ello no impide que, en los casos de nulidad, los cónyuges también puedan llegar a acuerdos que, necesariamente, deberán contar con la aprobación judicial. Así lo exige, también, el artículo 774.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (en adelante, LEC): “En la vista del juicio, si no lo hubieren hecho antes, conforme a lo dispuesto en los artículos anteriores, los cónyuges podrán someter al tribunal los acuerdos a que hubieren llegado para regular las consecuencias de la nulidad...” Sin embargo, a tales acuerdos ni se les puede llamar “convenio regulador” ni se les puede exigir la regulación prevista para el mismo.

En consecuencia, pese a su evidente relación, no forman parte del propósito del presente trabajo de investigación.

2.2 Regulación y naturaleza jurídica del convenio regulador

Nuestro Código Civil hace referencia al convenio regulador para las separaciones de mutuo acuerdo en su art. 82, permitiendo tramitarlas “mediante la formulación de un convenio regulador ante el secretario judicial -actualmente el Letrado de la Administración de Justicia- o en escritura pública ante Notario”. Del mismo modo, el art. 87 CC lo prevé para los casos de divorcio de mutuo acuerdo.

No obstante, son pocos los artículos del Código Civil que hacen referencia expresa al convenio, entre los que destaca, además de los mencionados, el art. 90 CC, que concreta su contenido mínimo y se desarrollará más adelante. Por ello, cobra especial importancia la doctrina de la DGRN, que ha ido resolviendo la problemática derivada de la inscripción de los convenios en el Registro de la Propiedad, aclarando las limitaciones del contenido de estos.

Por otro lado, en cuanto a la naturaleza jurídica de este documento, como ya se anticipaba en su definición y, siguiendo el criterio del Tribunal Supremo⁵, hablamos de una naturaleza mixta, pues en el convenio queda plasmada la voluntad de los cónyuges, pero requiere de la intervención de un juez, o en su caso, del Letrado de la Administración de Justicia o el notario, para su perfeccionamiento. También el Alto Tribunal habla de su naturaleza contractual, pero con sometimiento a una condición: la aprobación de un juez para su validez y perfeccionamiento⁶.

Dicha aprobación está condicionada a que el contenido del convenio no resulte dañoso para los hijos o gravemente perjudicial para uno de los cónyuges. Encontramos, por tanto, que el acto de homologación del juez goza de gran discrecionalidad, pues se remite a conceptos jurídicos indeterminados como “dañosos” o “gravemente perjudiciales”. Lo mismo debe sostenerse, por mandato del artículo 90.2 CC, para los casos en que se acuda a un Notario o a un Letrado de la Administración de Justicia.

Siguiendo a BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO⁷, en cuanto a la protección del interés de los menores -lo que se conoce como el principio *favor filii*-, se entiende que habrá daños para estos cuando los pactos del convenio no aseguren el contenido tuitivo mínimo de la patria potestad por, al menos, uno de los progenitores (alimentos, educación, formación integral...).

⁵ Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección 1ª) Sentencia núm. 1226/1998 de 23 diciembre, Rec. 1928/1994 [versión electrónica – base de datos Wolters Kluwer La Ley Digital. Ref. LA LEY 139585/1998]. Fecha de la última consulta: 10 de octubre de 2022.

⁶ Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección 1ª) Sentencia núm. 325/1997, de 22 abril, Rec. 1822/1993 [versión electrónica – base de datos Wolters Kluwer La Ley Digital: Ref. LA LEY 6125/1997]. Fecha de la última consulta: 10 de octubre 2022.

⁷ Bercovitz Rodríguez-Cano, R. (Coord.), *Comentarios al Código Civil (3ª Edición)*, Thomson Reuters Aranzadi, Pamplona, 2014, p. 207

Por otro lado, se considera que hay grave perjuicio para uno de los cónyuges “cuando el convenio no responda a una cierta reciprocidad en las obligaciones, deberes y cargas asumidas por cada uno de los cónyuges, atendidas las circunstancias personales, económicas y el uso social imperante.”⁸

A pesar de lo anterior, tras la Ley 15/2015, de 2 de julio, de Jurisdicción Voluntaria (en adelante, LJV), con el ánimo de descongestionar la Administración de Justicia, se permiten la separación y el divorcio realizados ante Notario y el Letrado de la Administración de Justicia, cuando no existan hijos menores o necesitados de medidas de apoyo. Por tanto, será en dicho documento con el carácter de escritura pública donde deberá figurar el propio convenio regulador con el mismo contenido al que se refiere el art. 90 CC, y que en principio no necesita de aprobación judicial.

En el próximo apartado, se abordarán las distintas clases de convenio regulador en función de quién lo apruebe. En cualquier caso, no se puede pensar que esta posibilidad desnaturaliza al convenio, el cual sigue mereciendo la consideración de negocio jurídico mixto, pues como ya anunciábamos, conforme al art. 90.2 CC y los criterios expuestos, el notario, al igual que el juez, también valorará si los pactos pueden resultar dañosos o gravemente perjudiciales para alguno de los cónyuges o los hijos. En caso de que así fuese, se daría por terminado el expediente y los interesados deberían acudir al juez para la aprobación de la propuesta del convenio regulador.

3. CLASES

3.1 El convenio regulador en vía judicial

El art. 777 LEC establece el procedimiento judicial correspondiente a las peticiones de separación o divorcio presentadas de común acuerdo por ambos cónyuges o por uno con el consentimiento del otro. Este procedimiento parte de un acto de jurisdicción voluntaria, en el que la ausencia de controversia es total y en caso de que aparezca, determina la conversión de este en un procedimiento contencioso⁹. Reflejo de esa

⁸ *Ibid.*, p. 208

⁹ “El procedimiento de separación o divorcio de mutuo acuerdo”, *Iberley*, 2022 (disponible en <https://www.iberley.es/temas/procedimiento-separacion-divorcio-mutuo-acuerdo-56841>; última consulta 27/12/2022).

ausencia de controversia es, por ejemplo, la posibilidad de que ambos cónyuges se sirvan del mismo abogado, tal y como permite el art. 750 LEC (“en los procedimientos de separación o divorcio solicitado de común acuerdo por los cónyuges, éstos podrán valerse de una sola defensa y representación”).

El convenio debe ser presentado junto con la demanda de separación o divorcio de mutuo acuerdo, siendo *conditio sine qua non* para su admisibilidad¹⁰. La existencia o no de hijos en el matrimonio y las características de estos constituye un dato esencial en este procedimiento, pues nos hace diferenciar entre dos caminos posibles dentro de la vía judicial:

3.2.1 *Convenio regulador aprobado por sentencia judicial*

Se trata del procedimiento a seguir en caso de existencia de hijos menores no emancipados o mayores respecto de los que se hayan establecido judicialmente medidas de apoyo.

En un primer lugar, además del propio escrito por el que se promueva el procedimiento y la mencionada propuesta de convenio regulador, los cónyuges deben aportar también la certificación de la inscripción del matrimonio y las de inscripción de nacimiento de los hijos. Una vez admitida la solicitud, el Letrado de la Administración de Justicia cita a los cónyuges para que se ratifiquen por separado en su petición, siendo esta condición necesaria para la validez del convenio, tal y como demuestra la STS del 7 de noviembre de 2018¹¹. En el caso de que, ratificada por ambos cónyuges la solicitud, la documentación aportada fuese insuficiente, se concederá a los solicitantes un plazo de diez días para que la completen.

En estos casos, al existir hijos menores de edad -o mayores necesitados de medidas de apoyo-, es preceptiva la intervención del Ministerio Fiscal (art. 749.2 LEC). Por ello, el tribunal recabará informe del Ministerio Fiscal sobre el contenido del convenio

¹⁰ Roca Trías, E. y Pérez Galván, M., “Convenio Regulador” en Roca Trías, E. (coord.), *Memento Experto Crisis Matrimoniales*, Francis Lefebvre, Madrid, 2021, S.P.

¹¹ Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección 1ª) Sentencia núm. 615/2018, de 7 noviembre [versión electrónica – base de datos Thomson Reuters Aranzadi: Ref. RJ 2018/4748]. Fecha de la última consulta: 23 noviembre 2022.

regulador que afecte a los hijos, quienes serán oídos cuando se estime necesario de oficio o a petición del fiscal, las partes, o los propios hijos.

Cumplidos los trámites anteriores, el tribunal dictará sentencia y se pronunciará sobre el convenio regulador. En el caso de que este no se aprobase (en todo o en parte), el art. 777.7 LEC prevé un plazo de diez días para que los cónyuges propongan un nuevo convenio, limitado, en su caso, a los puntos que no hayan sido aprobados por el tribunal. Si, por el contrario, la sentencia firme aprobase la propuesta del convenio en su totalidad, contra esta los cónyuges no podrán interponer recurso alguno. Sí que podría, en cambio, ser recurrida por el Ministerio Fiscal en interés de los hijos menores o mayores de edad con medidas de apoyo.

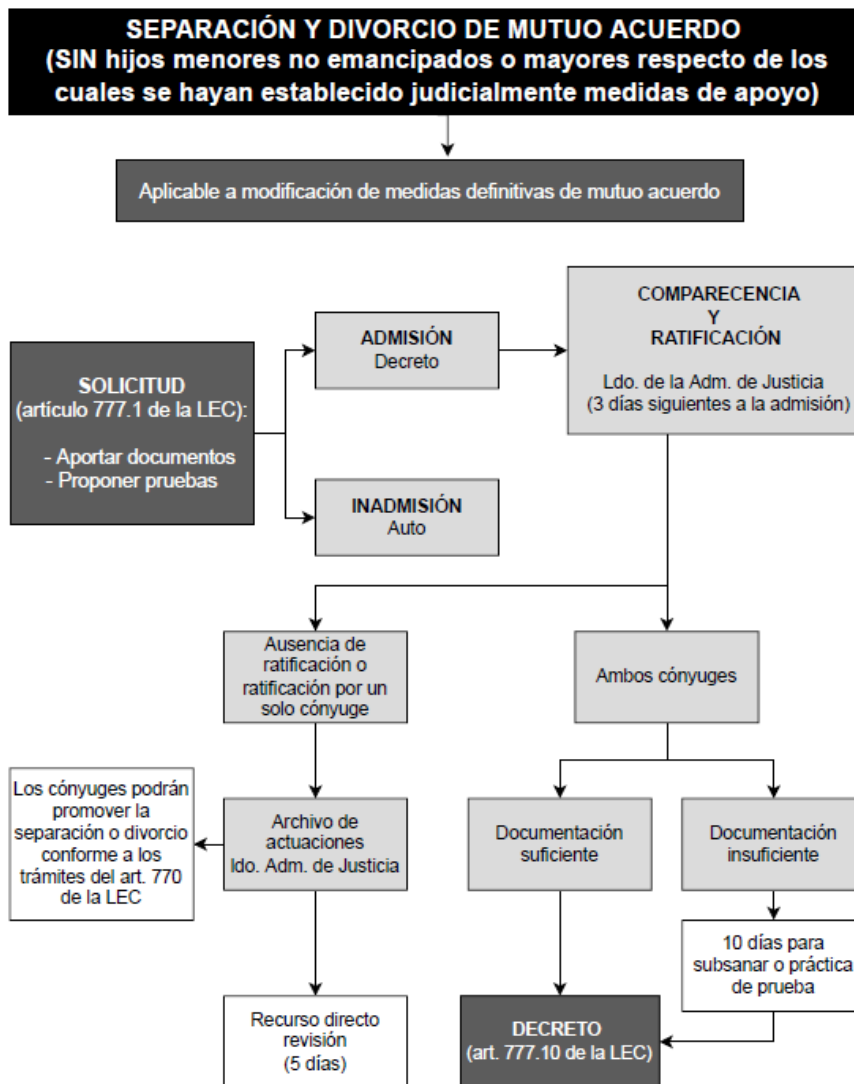
3.2.2 Convenio regulador aprobado por decreto del Letrado de la Administración de Justicia

Este procedimiento se prevé para los casos en los que no existan hijos menores no emancipados o mayores respecto de los que se hayan establecido judicialmente medidas de apoyo.

De nuevo, los cónyuges han de seguir los pasos descritos en el apartado anterior, con la principal diferencia de que aquí la competencia para la tramitación será del Letrado de la Administración de Justicia. Por tanto, ratificada la solicitud de separación o divorcio por ambos cónyuges, será este quien, inmediatamente después dictará decreto pronunciándose sobre el convenio regulador y declarando la separación o el divorcio. Contra dicho decreto no cabe recurso; ahora bien, si el Letrado de la Administración de Justicia hubiese considerado dañoso alguno de los acuerdos del convenio regulador, lo advertirá a los otorgantes y dará por terminado el procedimiento, debiendo estos acudir ante el juez.

A modo ilustrativo, el siguiente cuadro¹² muestra los distintos caminos que puede tomar el proceso:

¹² “El procedimiento de separación...”, *op. cit.*



3.2 El convenio regulador aprobado por el Notario

De nuevo, este procedimiento solamente es posible para aquellas separaciones o divorcios de mutuo acuerdo en las que no existan hijos menores no emancipados o mayores con medidas de apoyo adoptadas por resolución judicial. En estos casos, el artículo 82 CC -tras su reforma por la DA Primera de la LJV- permite a los ciudadanos acudir indistintamente al juzgado o al notario, según entiendan lo más conveniente para sus intereses.

Para el supuesto de optar por la vía notarial, se establece que los cónyuges han de intervenir en el otorgamiento de escritura pública de manera personal y asistidos necesariamente por Letrado (art. 54.2 LN). Además, es preciso que los hijos mayores de edad o menores emancipados que carezcan de ingresos propios y convivan en el domicilio familiar presten su consentimiento respecto de las medidas que les afecten.

En un principio, esta vía fue objeto de crítica por la doctrina, argumentando que, “en el cómputo global de los divorcios que se tramitan en nuestro país, el porcentaje de divorcios de mutuo acuerdo en los que no existen hijos [menores] es muy pequeño y el problema actual de la Justicia en España no radica simplemente en un excesivo volumen de asuntos, sino que son otras muchas las circunstancias que contribuyen al colapso de los tribunales y que necesitan ser abordadas”¹³.

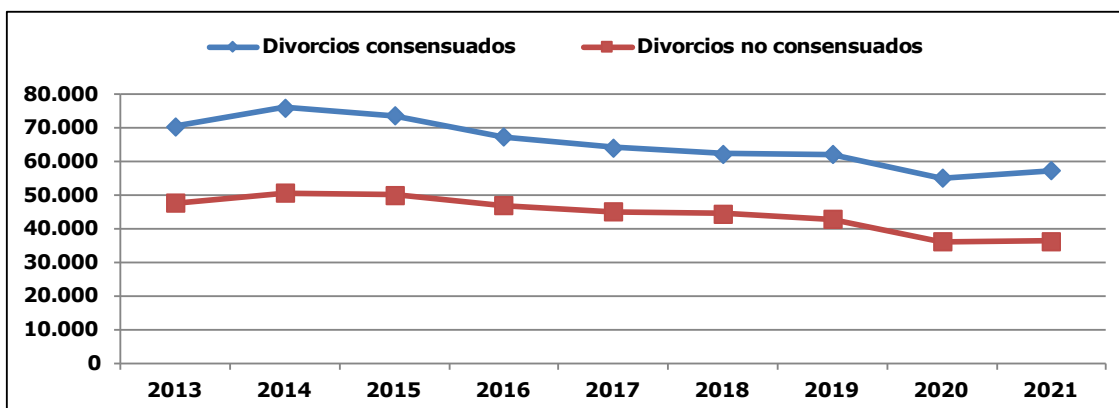
No obstante, aunque es posible que existan otros aspectos del sistema judicial español que podrían ser objeto de mejora, lo cierto es que, esta reforma sí que ha producido efectivamente una relativa descongestión judicial, pues hoy no es infrecuente la celebración de matrimonios ante notario, así como la declaración en escritura pública notarial de la separación o el divorcio con regulación de sus efectos en el convenio regulador incorporado a la propia escritura¹⁴. Además, el número de separaciones o divorcios consensuados en España está muy por encima de aquellos no consensuados: en 2021, se ingresaron 57.168 divorcios consensuados, frente a 36.337 no consensuados, así como 2.687 separaciones consensuadas frente a 1.187 no consensuadas¹⁵. Y, no es que se trate de datos puntuales del año 2021, sino una tendencia que ya viene dándose desde años anteriores, como refleja el siguiente gráfico del INE¹⁶:

¹³ Bautista López, J., “El divorcio ante notario”, *Actualidad Jurídica Aranzadi*, n. 837, 2012 [versión electrónica – base de datos Thomson Reuters Aranzadi: Ref. BIB 2012\404]. Última consulta: 9 de enero 2023

¹⁴ Consejo General del Notariado, “Los divorcios ante notario duplican el número de bodas”, 2016 (disponible en <https://www.notariado.org/portal/-/los-divorcios-ante-notario-duplican-el-n%C3%BAmero-de-bodas>, última consulta 29/12/2022)

¹⁵ Consejo General del Poder Judicial, “Disoluciones Matrimoniales Ingresadas - Anual 2021”, (disponible en : <https://www.poderjudicial.es/cgpj/es/Temas/Estadistica-Judicial/Estadistica-por-temas/Datos-penales-civiles-y-laborales/Civil-y-laboral/Demandas-presentadas-de-separaciones--nulidades-y-divorcios/>; última consulta 12/12/2022)

¹⁶ *Id.*



En definitiva, el cambio del modelo social que se viene experimentando, aconseja un sistema con mayor autonomía dentro del derecho de familia, compatible con la libertad de pacto entre los cónyuges proclamada por el art. 1255 CC. Por ello, considero que la reforma operada por la LJV para introducir esta nueva modalidad es acertada, al responder a la obligación que tiene la legislación de adaptarse a la realidad social en la que vivimos, caracterizada por cambios en el modelo matrimonial y, a su vez, una necesidad de descongestionar el sistema judicial.

4. CONTENIDO DEL CONVENIO REGULADOR

En virtud del principio de la autonomía privada de la voluntad, los cónyuges pueden pactar en el convenio todo aquello que estimen oportuno. Ahora bien, dicho principio no es absoluto, pues existen limitaciones previstas de carácter general como las recogidas en el artículo 1255 CC y otras, más específicas como las que resultan del art. 90 CC. En efecto, este artículo establece un contenido mínimo para el convenio regulador. El objetivo que persiguen estos límites es, principalmente, evitar el posible perjuicio de los hijos del matrimonio o una situación especialmente vulnerable para uno de los cónyuges.

Existen también normas relativas al contenido del convenio regulador o figuras asemejables en Comunidades Autónomas con legislación propia en la materia. Es el caso, por ejemplo, del “pacto de relaciones familiares”, contemplado en el Código del Derecho

Foral de Aragón¹⁷, y para el cual se establece también un contenido mínimo, de forma prácticamente idéntica al art. 90 CC. Lo mismo sucede con la Ley 7/2015, de 30 de junio, de relaciones familiares en supuestos de separación o ruptura de los progenitores, para el caso del convenio regulador en el País Vasco¹⁸.

Nos centraremos, no obstante, en la normativa del derecho común (art. 90 CC) y, en particular, en los dos puntos del contenido del convenio que más nos interesan por los efectos de su posible inscripción en el Registro de la Propiedad. Esto es, por un lado, los relativos a la atribución del uso de la vivienda familiar y, por otro, la liquidación del régimen económico matrimonial con la consecuencia de la adjudicación de los bienes comunes que formen el inventario del matrimonio disuelto.

4.1 La atribución del uso de la vivienda familiar

La atribución del derecho de uso de la vivienda familiar es, en nuestra opinión, una de las cuestiones más importantes del convenio regulador, no solo por el notable valor económico del bien en juego, sino también por la trascendencia personal que conlleva. Nuestro Código Civil incluye entre las cláusulas que necesariamente deben constar en el convenio -en su art. 90.1 c)- “la atribución del uso de la vivienda y ajuar familiar”. Es decir, se incluye también, por su vinculación a la vivienda familiar, al ajuar doméstico, que suele estar constituido por el conjunto de muebles y enseres de uso ordinario que se encuentran en la misma.

Pues bien, nos preguntamos ahora, ¿en qué consiste este derecho?

4.1.1 Características del derecho de uso de la vivienda familiar

En primer lugar, este derecho comprende, como su nombre indica, la facultad de usar y ocupar la vivienda familiar. En este sentido, de acuerdo con la RDGRN núm. 669/2020 de 28 de enero¹⁹, es imprescindible el carácter familiar de la vivienda, pues, en caso

¹⁷ Art. 77. 2 del Decreto Legislativo 1/2011, de 22 de marzo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba, con el título de “Código del Derecho Foral de Aragón”, el Texto Refundido de las Leyes civiles aragonesas. (BOA 29 de marzo de 2011).

¹⁸ Art. 5 de la Ley 7/2015 de 30 de junio, de relaciones familiares en supuestos de separación o ruptura de los progenitores (BOPV 10 de julio de 2015).

¹⁹ DGRN, Resolución núm. 6399/2020, de 28 enero [versión electrónica – base de datos Thomson Reuters Aranzadi: Ref. RJ\2020\1894]. Última consulta: 11 octubre 2022

contrario, aunque se trate de un negocio válido, excederá del contenido típico del convenio regulador.

¿Qué consideramos vivienda familiar? Siguiendo a SALAS CARCELLER - Magistrado de la Sala Primera del Tribunal Supremo-, “vendría a ser el lugar donde habitualmente la familia convivía y desarrollaba su vida diaria.”²⁰

Por otro lado, el art. 96 CC, que desarrolla este derecho, establece en su párrafo tercero una característica importante: la restricción a la facultad dispositiva del propietario. Esa limitación se concreta, como señala la DGRN, en que “el titular dominical de la vivienda no pueda disponer de ella si no cuenta con el consentimiento del titular del derecho de uso”²¹. Por tanto, este derecho “concede en exclusiva al cónyuge favorecido con el uso la facultad de consentir los actos de disposición que pueda realizar el otro cónyuge como titular dominical de la vivienda”²².

Adicionalmente, el derecho de uso es independiente del derecho de la propiedad, por lo que, aunque se atribuya el uso de la vivienda al cónyuge no propietario, el otro cónyuge propietario continuará siendo su legítimo titular. Por el mismo motivo, carece de sentido una estipulación en el convenio que atribuya el uso a uno de los cónyuges y, posteriormente, también le atribuya la propiedad de la misma vivienda. En estos casos, el derecho de uso quedaría vacío de contenido, ya que la atribución del pleno dominio, con su conjunto de facultades dominicales, engloba ya necesariamente el uso. Volveremos sobre ello al tratar su inscripción en el Registro.

En cuanto a las opciones en las que los cónyuges pueden acordar el uso y disfrute de la vivienda familiar, en virtud del principio de autonomía de la voluntad y, tras analizar un sinfín de resoluciones y sentencias, podría decirse que estas son infinitas: uso exclusivo de uno de los cónyuges, atribución conjunta sin variación de la situación anterior, uso alternativo por periodos concretos, atribución conjunta en el caso de

²⁰ Salas Carceller, A. (Coord.), *Atribución de la vivienda familiar paso a paso. Análisis práctico de todos los supuestos de atribución del hogar familiar en caso de separación o divorcio de la pareja*, Colex, A Coruña, 2019, p. 9

²¹ DGRN, Resolución núm. 8856/2019, de 16 mayo [versión electrónica – base de datos Thomson Reuters Aranzadi: Ref. RJ\2019\2291]. FJ 2º. Última consulta: 11 octubre 2022

²² DGRN, Resolución núm. 1351/2016, de 19 enero [versión electrónica – base de datos Thomson Reuters Aranzadi: Ref. RJ\2016\2975]. Última consulta: 9 enero 2023

viviendas que puedan dividirse y convertirse en dos independientes, pacto de temporalidad... etc.

En defecto de pacto, el art. 96.1 CC establece la atribución del uso de la vivienda familiar a los hijos y al progenitor en cuya compañía queden.

4.1.2 Naturaleza jurídica del derecho de uso de la vivienda familiar

La naturaleza jurídica de este derecho ha sido muy discutida. El Tribunal Supremo lo califica como “un derecho real familiar de eficacia total, oponible a terceros y de carácter temporal”²³. Además, por tratarse de un derecho de ocupación, provisional y temporal, lo diferencia del derecho real de usufructo, de carácter vitalicio y disponible.²⁴

Por su parte, la DGRN establece que se trata de un derecho de carácter familiar, y por tanto ajeno a la distinción entre derechos reales y de crédito, ya que ésta tiene un carácter patrimonial y el expresado derecho de uso no lo tiene.²⁵ Insiste además el Centro Directivo, coincidiendo aquí con lo expresado por el Tribunal Supremo, en su distinción con el derecho real de usufructo.

Siendo así que el derecho de uso no tiene tal carácter patrimonial, sino de orden puramente familiar, a juicio de la DGRN, ello impone consecuencias especiales, como la disociación entre la titularidad del derecho -el cónyuge al que se atribuye- y el interés protegido por el mismo -el interés familiar y la facilitación de la convivencia entre los hijos y el cónyuge al que se atribuye su custodia-.²⁶

4.1.3 Inscripción del derecho de uso de la vivienda familiar

Con independencia de que se considere o no un derecho real, lo cierto es que, en todo caso, el hecho de que constituya una limitación a las facultades dispositivas del cónyuge

²³ TS (Sala de lo Civil, Sección 1ª), Sentencia núm. 905/1994, de 18 octubre [versión electrónica – base de datos Thomson Reuters Aranzadi. Ref. RJ\1994\7722]. FJ 2º. Última consulta: 11 de octubre de 2022.

²⁴ TS (Sala de lo Civil, Sección 1ª), Sentencia núm. 278/1997, de 4 abril [versión electrónica – base de datos Thomson Reuters Aranzadi. Ref. RJ\1997\2636]. FJ 3º. Fecha de la última consulta: 11 de octubre de 2022.

²⁵ DGRN, Resolución de 5 de junio de 2008 [versión electrónica – base de datos Thomson Reuters Aranzadi: Ref. RJ\2008\3155]. FJ 1º. Última consulta: 11 octubre 2022

²⁶ DGRN, Resolución núm. 8856/2019, de 16 mayo [versión electrónica – base de datos Thomson Reuters Aranzadi: Ref. RJ\2019\2291]. FJ 2º. Última consulta: 11 octubre 2022

propietario, con efectos *erga omnes*, hace esencial el acceso de este derecho al Registro de la Propiedad. El fin principal es evitar que una eventual manifestación falsa de dicho propietario, en caso de disposición, provoque la aparición de un tercero protegido por el art. 34 LH²⁷.

Aunque ya la DGRN se pronunció sobre este asunto con su doctrina, como consecuencia de la reciente reforma²⁸ del art. 96 CC, este artículo recoge hoy con claridad, en su párrafo tercero, que esta restricción de la facultad dispositiva sobre la vivienda familiar “se hará constar en el Registro de la Propiedad”.

Simplemente se destaca aquí que, por este motivo, no se trata de un derecho opcionalmente inscribible en el Registro de la Propiedad, sino que a partir de la reforma del art. 96 CC, “ahora se establece la obligatoriedad de inscripción (aunque no su carácter de inscripción constitutiva), lo que da cuenta de un derecho de importancia muy superior a un mero derecho personal de uso, como el arrendamiento”²⁹.

Más adelante (*Sección IV*) se detallarán todos los asuntos que causan mayor polémica a la hora inscribir este derecho a través de su inclusión en el convenio regulador, siendo frecuentes ciertos errores que sobrepasan el contenido típico del mismo y que, como consecuencia, darán lugar a la negativa de su inscripción por parte del Registrador.

4.2 La disolución y liquidación del régimen económico del matrimonio

Otra materia a la que hace referencia el art. 90.1 CC como contenido mínimo del convenio regulador es la relativa a “la liquidación, cuando proceda, del régimen económico del matrimonio”. Y es que, uno de los efectos inmediatos de la sentencia o escritura pública que formalice el convenio regulador es, como expresa el art. 95 CC, la disolución o extinción del régimen económico matrimonial de los cónyuges.

²⁷ DGRN, Resolución de 25 de octubre de 1999 [versión electrónica – base de datos Thomson Reuters Aranzadi: Ref. RJ\1999\7680]. FJ °. Última consulta: 11 octubre 2022

²⁸ Reforma operada por la Ley 8/2021, de 2 de junio, por la que se reforma la legislación civil y procesal para el apoyo a las personas con discapacidad en el ejercicio de su capacidad jurídica (BOE 3 de junio de 2021)

²⁹ Ruiz-Rico Arias, M.D., “La protección de la vivienda frente a actos enajenatorios del cónyuge propietario en caso de atribución del uso al otro cónyuge en sentencia de divorcio. La reforma del artículo 96 por la Ley 8/2021.”, *La LEY Derecho de Familia*, n. 32, 2021, p. 8 [versión electrónica – base de datos Wolters Kluwer La Ley Digital: Ref. LA LEY 13494/2021] Última consulta: 9 enero 2023

Ahora bien, la disolución y la liquidación son dos sucesos diferenciados. Por ejemplo, dentro de las normas reguladoras de la sociedad de gananciales en el Código Civil, se establece que, tanto la separación legal como el divorcio son causas de disolución automática o *ipso iure* de la sociedad (art. 1392 CC). Una vez disuelta la misma, “se procederá a su liquidación, que comenzará por un inventario del activo y pasivo de la sociedad” (art. 1396 CC). Es decir, dentro de la liquidación, hablamos a su vez de una serie de fases, siendo la primera de ellas la consistente en la formación de un inventario, donde se determinan los bienes y derechos que integran tanto el activo como el pasivo de la sociedad, así como la valoración de todo ello. A esta fase le sigue, en virtud del art. 1399 CC, la relativa al pago de las deudas de la sociedad. Por último, la liquidación finalizará con un reparto equitativo de los bienes remanentes (art. 1404 CC).

Pues bien, aunque es frecuente que ambos sucesos vayan unidos, -es decir, que inmediatamente tras la disolución del régimen económico matrimonial, se proceda a su liquidación y al reparto de los bienes gananciales- ha de advertirse aquí que, en no pocos casos, la liquidación puede dejarse para después. Siguiendo a CASTILLO³⁰, “la liquidación de la sociedad de gananciales no es obligatoria que se efectúe cuando el matrimonio se divorcia, por lo que puede darse el caso de un matrimonio que se ha divorciado pero cuya sociedad de gananciales no ha sido liquidada.”

Entonces, nos preguntamos, si un convenio regulador puede no incluir la liquidación del régimen económico del matrimonio, ¿sería ello contrario al art. 90.1 e) CC? Lo cierto es que, el hecho de que este precepto incluya “cuando proceda”, hace que, aunque como consecuencia de la separación o el divorcio, se disuelva el régimen económico del matrimonio, las estipulaciones relativas a su liquidación pueden quedar fuera del convenio. La alternativa, en estos casos, es, o bien optar por la vía judicial, abriendo más adelante un nuevo procedimiento dedicado exclusivamente a la liquidación, o bien el otorgamiento de una escritura pública de liquidación de sociedad de gananciales ante el

³⁰ Castillo, I., “Periodo entre el divorcio y la liquidación de la sociedad de gananciales”, *Mundo Jurídico*, 2021 (disponible en: <https://www.mundojuridico.info/periodo-entre-el-divorcio-y-la-liquidacion-de-la-sociedad-de-gananciales/>, última consulta: 09/01/2023)

notario, debiendo incluir esta, del mismo modo, “el activo y el pasivo y los créditos existentes entre los cónyuges, con la correspondiente valoración de todo ello”³¹.

Aunque venimos refiriéndonos, por su frecuencia y relevancia, a la sociedad de gananciales, sabido es que, en nuestro derecho, pueden existir diversos regímenes económico-matrimoniales, ya sea en territorio de derecho común como en las distintas regiones forales. Mientras que en algunas de estas regiones como Cataluña o Baleares se prevé como régimen legal supletorio el de separación de bienes, en territorio de derecho común, el régimen legal supletorio es el de comunidad de gananciales, sin perjuicio de poder pactar los cónyuges en capitulaciones matrimoniales en cualquier lugar de España el régimen que, dentro de los legales existentes, tengan por conveniente.

Ello puede tener consecuencias a la hora de precisar en el convenio regulador, en la cláusula relativa a la liquidación del régimen económico del matrimonio, las atribuciones que deban hacerse a los cónyuges, pues, lógicamente, no será lo mismo tener que realizar una distribución y adjudicación de bienes comunes, por pertenecer a la sociedad de gananciales, que efectuarla en un régimen de separación, donde será menos trascendente porque los bienes serán ya privativos de cada cónyuge o en todo caso proindiviso. Pero, en definitiva, siempre será precisa la determinación de a quién debe atribuirse la propiedad de la vivienda habitual, por tratarse de uno de los objetivos fundamentales del convenio regulador, con independencia del régimen económico matrimonial de los esposos.

4.3 Otras cláusulas

Aunque no sean objeto de mayor desarrollo en este trabajo por no proceder su inscripción en el Registro de la Propiedad -ya que tienden a referirse a aspectos más personales que patrimoniales-, mencionaremos brevemente una serie de cláusulas que, en virtud del art. 90.1 CC, deben contener los convenios reguladores, con el fin de aportar una idea general sobre la estructura de estos documentos.

³¹ “Liquidación de la sociedad de gananciales”, *Iberley*, 2022 (disponible en <https://www.iberley.es/temas/liquidacion-sociedad-gananciales-65040>, última consulta: 09/01/2023)

4.3.1 Patria potestad, guarda y custodia de los hijos menores

En primer lugar, el apartado (a) hace referencia a las normas sobre el cuidado de los hijos sujetos a la patria potestad de los cónyuges, el ejercicio de esta y, en su caso, el régimen de comunicación y estancia de los hijos con el progenitor que no viva habitualmente con ellos.

Distingue aquí el legislador entre la titularidad y el ejercicio de la patria potestad pues, aunque ambos progenitores mantengan la titularidad, “podrán acordar en el convenio regulador [o el juez podrá decidir], en beneficio de los hijos, que la patria potestad sea ejercida total o parcialmente por uno de los cónyuges” (art. 92.4 CC).

La determinación de esta cuestión tiende a cobrar especial importancia en los convenios, siendo lo común para los casos en los que los padres viven separados, que la patria potestad se ejerza por aquel con quien los hijos convivan. Ese ejercicio consiste, en síntesis, en ocuparse de la atención diaria de los hijos, lo que se conoce como la guarda y custodia.

4.3.2 Contribución a las cargas del matrimonio, alimentos y prestación compensatoria

Otras cláusulas de importancia y que suelen ser objeto de conflicto a la hora de pactar el contenido del convenio son la contribución a las cargas del matrimonio y alimentos - conocida como pensión alimenticia- y, por otro lado, la determinación de la prestación compensatoria, en caso de que esta proceda.

A efectos aclaratorios y ante la posibilidad de su confusión, la pensión alimenticia y la compensatoria son figuras distintas que obedecen a presupuestos y fundamentos diferentes, lo que hace que el Tribunal Supremo haya admitido la compatibilidad de ambas³².

La finalidad de esta pensión es garantizar que ambos progenitores, incluido aquel con el que los hijos no convivan, contribuyan al cumplimiento de sus deberes de cuidar y velar por los hijos; deberes que incluyen el de proporcionarles alimentos, entendiéndose por

³² TS (Sala de lo Civil, Sección 1ª), Sentencia núm. 162/2009 de 10 marzo [versión electrónica – base de datos Thomson Reuters Aranzadi. Ref. RJ\2009\1637]. Fecha de la última consulta: 10 de enero 2023.

estos como “todo lo indispensable para el sustento, habitación, vestido y asistencia médica” (art. 142 CC).

Por otro lado, la prestación compensatoria es aquella atribuida al cónyuge al que la separación o el divorcio le produzcan un desequilibrio económico en relación con la posición del otro y con la mantenida durante el matrimonio. Su finalidad, por lo tanto, no es otra que la de “colocar al cónyuge perjudicado por la ruptura del vínculo matrimonial en una situación de potencial igualdad de oportunidades –singularmente laborales y económicas– a la que habría tenido de no haber mediado tal matrimonio.”³³

Sobre la compatibilidad mencionada, efectivamente, si se diesen los presupuestos de ambas, el mismo cónyuge tendría derecho a las dos pensiones. A pesar de ello, existen en la práctica ciertas limitaciones a esa compatibilidad, ya que, en muchos casos, la obtención de una pensión compensatoria puede suponer la desaparición del requisito de necesidad (presupuesto imprescindible de la prestación alimenticia³⁴). Además, la compatibilidad sólo cabe en casos de separación, pues entre divorciados no caben alimentos legales, cuestión en la que ha incidido el Tribunal Supremo en reiteradas ocasiones³⁵.

4.3.3 Destino de los animales de compañía

Por último, mencionaremos la cláusula relativa al destino de los animales de compañía, al tratarse de una novedad introducida por la Ley 17/2021, de 15 de diciembre, de modificación del Código Civil, la Ley Hipotecaria y la Ley de Enjuiciamiento Civil, sobre el régimen jurídico de los animales. Principalmente, el fin que persigue esta reforma es sentar el principio de que la naturaleza de los animales es distinta de la de las cosas o bienes, de acuerdo con la premisa de que los animales son “seres vivos dotados de sensibilidad” (art. 333 bis CC).

³³ Bercovitz Rodríguez-Cano, R., *op. cit.*, p. 222.

³⁴ TS (Sala de lo Civil, Sección 1ª), Sentencia núm. 839/2008 de 10 octubre [versión electrónica – base de datos Thomson Reuters Aranzadi. Ref. RJ\2008\5688]. Fecha de la última consulta: 29 de diciembre 2022.

³⁵ TS (Sala de lo Civil, Sección 1ª), Sentencia de 29 junio 1988 [versión electrónica – base de datos Thomson Reuters Aranzadi. Ref. RJ\1988\5138] y TS (Sala de lo Civil, Sección 1ª), Sentencia núm. 195/1995 de 7 marzo [versión electrónica – base de datos Thomson Reuters Aranzadi. Ref. RJ\1995\2151]. Fecha de la última consulta: 29 de diciembre 2022.

Con la nueva legislación, el principal cambio que tiene lugar en el ámbito de las crisis matrimoniales es la inclusión de un nuevo apartado (*b bis*) en el art. 90.1 CC, ampliando el contenido mínimo del convenio regulador al destino de los animales de compañía (en caso de que existan), el reparto de los tiempos de convivencia y cuidado si fuere necesario, así como las cargas asociadas al cuidado del animal.

De esta forma, se dota a las mascotas de una mayor y especial protección en los casos de separación o divorcio, siendo ahora, no solo posible, sino necesaria, la adopción de medidas cuando en el núcleo familiar exista un animal de compañía.

Ahora bien, todo lo anterior se prevé para los cónyuges que ponen fin a su convivencia familiar, pero ¿qué sucede cuando los dueños del animal de compañía no están casados (una pareja de hecho, compañeros de piso...)? En estos casos, no se aplicaría el art 90 CC, que se refiere únicamente a las partes del convenio regulador -los cónyuges-, sino que habría que acudir al procedimiento que se venía aplicando hasta ahora; el del art. 398 CC, menos protector. Aunque para nuestro tema no afecta, simplemente mencionar que, a mi juicio, esto podría generar confusión y problemática en el futuro pues, si el objetivo de esta nueva ley es la protección del animal, resulta incongruente que nuestro ordenamiento jurídico prevea dos soluciones distintas (una más protectora que la otra), con procesos y acciones diferentes, para una situación de hecho prácticamente idéntica.

III. REQUISITOS FORMALES PARA PRÁCTICAR LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

1. CONSIDERACIONES GENERALES

El convenio regulador, en cuanto que puede afectar a la propiedad u otros derechos reales sobre bienes inmuebles -en especial, las estipulaciones sobre la liquidación del régimen económico matrimonial o sobre la atribución del derecho de uso de la vivienda familiar- es perfectamente inscribible en el Registro de la Propiedad.

Ahora bien, en lo que se refiere al convenio regulador aprobado en un procedimiento judicial, podemos plantearnos la siguiente duda formal: ¿es necesaria una protocolización notarial o es el propio convenio título suficiente para practicar la inscripción en el Registro de la Propiedad?

Lo cierto es que, si bien el convenio regulador no deja de ser un acuerdo privado, la DGRN ha confirmado que “la preceptiva aprobación judicial del mismo y el reconocimiento que se le confiere en los artículos 90 y siguientes del Código Civil, establecen un marco válido para producir asientos registrales definitivos, siempre que las cláusulas del mismo no excedan de su contenido típico y normal, como pudiera predicarse de la liquidación del régimen económico-matrimonial”³⁶ y constituye un título público de los enumerados en el art. 2 LH que permiten su acceso al Registro³⁷.

Aclarada esta cuestión, en primer lugar, vamos a exponer los requisitos formales comunes aplicables al convenio regulador para que la documentación sea apta para acceder al Registro y posteriormente nos referiremos a las particularidades que presentan las atribuciones como consecuencia de la liquidación del régimen matrimonial y el derecho de uso de la vivienda habitual.

2. REQUISITOS PARA LA INSCRIPCIÓN

Como todo documento que accede al Registro de la Propiedad, el convenio regulador debe pasar por el filtro de la calificación registral para evitar la entrada de actos o contratos que puedan ser anulados posteriormente por adolecer de alguna irregularidad, dados los fuertes efectos que produce la inscripción registral en relación con terceros.

Por ello, la calificación de los documentos públicos viene establecida en el art. 18 LH cuando dice que “los registradores calificarán bajo su responsabilidad la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción, la capacidad de los otorgantes, así como la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro”.

³⁶ DGRN, Resolución núm. 12753/2017, de 11 octubre [versión electrónica – base de datos Thomson Reuters Aranzadi: Ref. RJ\2017\4777]. FJ 4º. Última consulta: 17 octubre 2022.

³⁷ Art. 2 LH: “En los Registros expresados en el artículo anterior se inscribirán: Primero. Los títulos traslativos o declarativos de dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos...” y Art. 3 LH: “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”

Ello afecta a la escritura pública notarial de separación o divorcio que contenga un convenio regulador, pero igualmente a las sentencias o decretos judiciales que los contengan, pues la calificación también se extiende a dichos documentos. Así resulta del art. 100 RH: “la calificación de 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 hubiese dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro”. Es decir, aunque más limitada, porque el registrador no podrá entrar a calificar el fundamento del fallo, se mantiene respecto al resto de requisitos.

Existen además otros requisitos genéricos que el documento deberá cumplir. Por un lado, desde un punto de vista formal, debe tratarse de un verdadero testimonio judicial de una sentencia o un decreto y no fotocopias (art. 3 LH). Desde un punto de vista fiscal, debe estar liquidado de los impuestos correspondientes (art. 254 LH).

Por último, y como requisito específico de la documentación a aportar, por la propia naturaleza del acto, debe acreditarse que se ha tomado nota de la separación o divorcio en el Registro Civil correspondiente. Así lo prevé el art. 89 CC cuando dice que los efectos de la disolución del matrimonio “no perjudicarán a terceros de buena fe sino a partir de su respectiva inscripción en el Registro Civil” e igualmente los arts. 266.6 RRC y 222.3. 2º LEC: “en las inscripciones que, en cualquier otro Registro, produzcan las capitulaciones y demás hechos que afecten al régimen económico matrimonial, se expresará el Registro Civil, tomo y folio en que consta inscrito o indicado el hecho. Se acreditarán los datos expedidos por certificación, por el libro de familia o por la nota a que se refiere el párrafo anterior, y de no acreditarse se suspenderá la inscripción por defecto subsanable”.

Una vez que el documento reúne estos previos requisitos, y dando por supuesto que existen disposiciones del convenio que no afectan al Registro de la Propiedad por moverse en la esfera personal (régimen de visitas de hijos, alimentos, pensiones compensatorias etc.) pasamos a examinar la problemática de la toma de razón del contenido que propiamente es objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad por afectar a bienes inmuebles.

IV. ESTIPULACIONES INCLUIDAS EN LOS CONVENIOS REGULADORES DE PROBLEMÁTICA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

1. CONSIDERACIONES GENERALES

Una vez atendidos los requisitos formales, corresponde ahora profundizar en la problemática que puede surgir en relación con sus requisitos de contenido. Teniendo en cuenta el art. 90 CC expuesto previamente, conviene hacer énfasis de nuevo en que un convenio regulador es válido para ser inscrito en el Registro de la Propiedad “siempre que las cláusulas del mismo no excedan de su contenido típico y normal”.

Por tanto, en la medida en que las cláusulas del convenio excedan su contenido típico, no serán objeto de inscripción registral y, como consecuencia, pasaría a ser necesaria la elevación a público mediante la correspondiente escritura notarial. Y es que, como indica la DGRN en su resolución núm. 11532/2014 de 16 de octubre³⁸, el convenio regulador 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 exigencias de todo negocio jurídico y de las particulares que imponga su concreto contenido y finalidad perseguida”.

La razón de esta postura radica en la doctrina también consolidada del Centro Directivo³⁹ de que, siendo necesario que accedan al Registro -conforme al art. 3 LH- los títulos públicos, ello no significa que no deba discriminarse en la calificación registral cuál sea el título hábil para proceder a la inscripción, pues la clase de título afecta a los obstáculos que puedan surgir del Registro y lo dispuesto en el art. 3 LH citado no significa que los títulos (judicial, notarial o administrativo) sean intercambiables, sino que cada uno de ellos ha de estar en consonancia con la naturaleza del acto que contiene, con su causa y con la competencia y congruencia según el tipo del acto o transmisión de que se trate.

³⁸ DGRN, Resolución núm. 11532/2014, de 16 de octubre [versión electrónica – base de datos Thomson Reuters Aranzadi: Ref. RJ\2015\856]. Última consulta: 9 de enero 2023

³⁹ DGRN, Resolución de 16 junio 2010. [versión electrónica – base de datos Thomson Reuters Aranzadi: Ref. RJ\2010\3757]. Última consulta: 9 de enero 2023

Pues bien, siendo éste el objeto principal de discusión, existen, dentro de las cláusulas típicas del convenio regulador, ciertas cuestiones que recurrentemente suscitan problemas y que se desarrollarán a continuación, basándonos en las aclaraciones de la Dirección General.

2. CLÁUSULAS RELATIVAS AL DERECHO DE USO DE LA VIVIENDA FAMILIAR

Como se ha expuesto con anterioridad, la atribución del derecho de uso de la vivienda familiar es una de las medidas que con más frecuencia forman parte de un convenio regulador. Igualmente, hemos determinado su naturaleza jurídica (*Sección II, apartado 4.1.2*) y su necesidad de inscripción en el Registro de la Propiedad, en lo cual coinciden tanto el Tribunal Supremo como la DGRN.

Pues bien, la propia DGRN, ha ido perfilando a través de sus resoluciones la diferente casuística que puede producirse en cuanto al contenido de las cláusulas en relación con el uso de la vivienda habitual y aclarar así su posibilidad de acceso al Registro. Como consecuencia, podemos enumerar, entre otros, los siguientes casos que suscitan polémica:

2.1 Vivienda habitual propiedad de un tercero

Puede ocurrir que la vivienda familiar no sea propiedad de los cónyuges, sino de un tercero (los padres de uno de ellos, algún otro familiar, un arrendador..., por citar algunos de los ejemplos más comunes). En estos casos, no podrá tener acceso al Registro la atribución del derecho de uso de dicha vivienda a uno de los cónyuges. Ello lo impide el principio de tracto sucesivo registral (art. 20 LH), por no haber sido parte en el procedimiento el titular registral de la finca⁴⁰. Es decir, mientras la titularidad de la vivienda no corresponda a quien haya participado en el proceso de disolución (los cónyuges), no cabrá dicha inscripción.

⁴⁰ Entre otras: DGRN, Resolución núm. 1/2005 de 28 de mayo y Resolución núm. 11035/2017 de 4 de septiembre [versión electrónica – base de datos Thomson Reuters Aranzadi: Refs. RJ 2005\5493 y RJ 2017\4348, respectivamente]. Última consulta: 10 enero 2023

En la misma línea, es comprensible que la DGRN tampoco admitiese en su Resolución núm. 7037/2013, de 30 de mayo⁴¹, la inclusión en convenio regulador de la adjudicación a la esposa de una vivienda inscrita en nombre de una sociedad de la que el esposo era socio único y administrador.

2.2 Existencia de usufructo sobre la vivienda familiar

¿Qué sucede si sobre la vivienda familiar existe un usufructo constituido a favor de un tercero? De nuevo, parece que se estaría incumpliendo el principio de tracto sucesivo registral, tal y como expresa la RDGRN de 21 de junio de 2004⁴², que indica que, aunque el nudo propietario sea uno de los cónyuges, al ser el usufructuario un tercero que no ha sido parte en el proceso de disolución matrimonial, no cabe la cesión del derecho de uso en el convenio regulador, ya que se estaría excluyendo del proceso al tercero interesado. En este caso, la DGRN confirma la inadmisión por parte del registrador, estableciendo en el Fundamento Jurídico 1º que “dado que el usufructo de la vivienda aparece inscrito a favor de un tercero (el padre del marido), debe denegarse la inscripción del derecho de uso, conforme al artículo 20 de la Ley Hipotecaria”. Añade, además, en su Fundamento Jurídico 4º, que “cuestión distinta sería la de si podría inscribirse tal derecho como sucesivo al usufructo actual, pero este tema no se plantea, dados los términos del Convenio expresado.”

Con este último matiz, aunque sin profundizar, la DG parece abrir la puerta a la compatibilidad de un usufructo vigente con el derecho de uso que operará sobre la finca una vez aquel se extinga⁴³.

⁴¹ DGRN, Resolución núm. 7037/2013, de 30 de mayo [versión electrónica – base de datos Thomson Reuters Aranzadi: Ref. RJ\2013\5428]. Última consulta: 28 diciembre 2022

⁴² DGRN, Resolución de 21 junio 2004 [versión electrónica – base de datos Thomson Reuters Aranzadi: Ref. RJ\2004\5487]. Última consulta: 9 enero 2023

⁴³ Pérez Ureña, A.A., “La atribución judicial del uso de la vivienda familiar y su acceso al Registro de la Propiedad”, *Boletín de Contratación Inmobiliaria El Derecho*, 2011 (disponible en <https://elderecho.com/la-atribucion-judicial-del-uso-de-la-vivienda-familiar-y-su-acceso-al-registro-de-la-propiedad>, última consulta 09/01/2023).

Efectivamente y siguiendo este camino, la DGRN establece un año después en su Resolución núm. 1/2005, de 28 de mayo⁴⁴, que “el derecho de uso de la vivienda familiar es compatible con el derecho de usufructo perteneciente a persona distinta, pues, siguiendo la doctrina del usufructo de la nuda propiedad, tal derecho de uso recae sobre la nuda propiedad. Ello significa que, si bien la utilización de la cosa podrá tener limitaciones como consecuencia del usufructo existente, tal utilización será perfectamente posible al menos cuando el usufructo inscrito se extinga y se consolide en la nuda propiedad. Además, y, en todo caso, la constancia registral solicitada impedirá que la esposa pueda verse afectada por un acto dispositivo del marido hecho sin su consentimiento”.

En mi opinión, resulta confuso que, en un primer lugar, no se permita la inscripción del derecho de uso si existe usufructo a favor de un tercero no participe en el convenio regulador y que, posteriormente, la DGRN admita la compatibilidad de ambos derechos. Entiendo que la postura adoptada en la RDGRN de 28 de mayo de 2005 citada está admitiendo atribuir un derecho de uso a una persona que no va a poder disfrutarlo, ya que realmente esa facultad le corresponde al usufructuario. Se trataría, por tanto, de un derecho de uso expectante, vacío de contenido hasta que no cese el usufructo previo y que difiere de la finalidad principal que este derecho de uso persigue.

2.3 Derecho de uso sometido a plazo determinado

Por exigencia del principio de especialidad, el derecho de uso, siempre que se pretenda configurar como inscribible, debe quedar adecuadamente configurado, con identificación de sus titulares y expresión concreta de las facultades que lo integran⁴⁵. Ahora bien, dado su carácter temporal, se ha discutido si una de las concreciones que debe figurar en el convenio es su plazo específico de duración.

⁴⁴ DGRN, Resolución núm. 1/2005, de 28 de mayo [versión electrónica – base de datos Thomson Reuters Aranzadi: Ref. RJ\2005\5493]. Última consulta: 28 diciembre 2022.

⁴⁵ DGRN, Resolución núm. 10816/2016, de 20 de octubre [versión electrónica – base de datos Thomson Reuters Aranzadi: Ref. RJ\2016\5682]. Última consulta: 28 diciembre 2022.

En un primer momento, en la RDGRN de 20 de febrero de 2004⁴⁶ se indicó que no era imprescindible su fijación por su especial caracterización como derecho familiar y no como derecho real limitativo, porque además siempre tendrá un límite máximo como es la vida del adjudicatario y porque puede ser modificada su duración si se alteran las circunstancias.

No obstante, lo cierto es que en base a posteriores sentencias del Tribunal Supremo⁴⁷, la DGRN ha llegado a la conclusión de que el tratamiento ha de ser diferente en función de que existan o no hijos menores que queden al cuidado del cónyuge a quien se hubiera atribuido el derecho de uso:

- Si los hay, no cabe imponer limitaciones temporales, que de todas formas resultarán de modo indirecto una vez los hijos lleguen a la mayoría de edad, en virtud del art. 96.1 CC: “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”. Este último inciso (“hasta que todos aquellos alcancen la mayoría de edad”), se incluye recientemente por el art. 2.11 de la Ley 8/2021, de 2 de junio, resolviendo así el debate previo que venía dándose. Y es que, hasta entonces, numerosos autores, como BERROCAL LANZAROT ⁴⁸ o ZARRALUQUI SÁNCHEZ-EZNARRIAGA⁴⁹, por citar algunos, defendían que, una vez los hijos menores alcanzasen la mayoría de edad, no se extinguía el derecho al no implicar este hecho que tengan independencia económica.

⁴⁶ DGRN, Resolución de 20 de febrero 2004 [versión electrónica – base de datos Thomson Reuters Aranzadi: Ref. RJ\2004\2376]. Última consulta: 30 enero 2023.

⁴⁷ Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección 1ª) Sentencias núm. 282/2015 de 18 mayo y núm. 315/2015 de 29 mayo [versión electrónica – base de datos Thomson Reuters Aranzadi. Refs. RJ\2015\1919 y RJ\2015\2273]. Fecha de la última consulta: 27 de octubre de 2022.

⁴⁸ Berrocal Lanzarot, A.I., “Criterios para la atribución del uso de la vivienda familiar”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, n. 743, 2014, p. 1358 (disponible en <https://app.vlex.com/#vid/520908638>, última consulta 09/01/2023).

⁴⁹ Zarraluqui Sánchez-Eznarriaga, L., “Incidencia de la convivencia marital con un tercero del progenitor custodio sobre el derecho de uso de la vivienda atribuido a los hijos y a éste/a”, *Boletín de Derecho de Familia El Derecho*, 2010, S.P. (disponible en <https://elderecho.com/incidencia-de-la-convivencia-marital-con-un-tercero-del-progenitor-custodio-sobre-el-derecho-de-uso-de-la-vivienda-atribuido-a-los-hijos-y-a-este-a>, última consulta 09/01/2023).

- Por otro lado, si no hay hijos, o son estos mayores de edad, necesariamente habrá de imponerse un límite temporal al derecho de uso, como ha aclarado la DG en resoluciones recientes⁵⁰ posteriores a la reforma del art. 96 CC.

Por todo ello, y aun cuando no resulta imprescindible reflejar en el convenio las circunstancias personales de los hijos menores por vincularse el derecho de uso del cónyuge hasta que los hijos adquieran la mayoría de edad, lo que evidentemente sí que resulta necesario es que se hagan constar las fechas de nacimiento de dichos menores⁵¹.

2.4 Derecho de uso atribuido al mismo propietario

No es inscribible el derecho de uso atribuido a uno de los cónyuges si éste es ya propietario de la vivienda con carácter privativo, pues en tal caso, el uso y disfrute ya le vienen atribuidos por el derecho de propiedad que ostenta, lo que hace innecesaria la inscripción⁵².

Del mismo modo, carece de sentido atribuir en el convenio el derecho de uso de la vivienda familiar a uno de los cónyuges si, como consecuencia de la liquidación de la sociedad de gananciales, la finca sobre la que recae ese derecho de uso es adjudicada en pleno dominio al mismo cónyuge. Es decir, el derecho de uso quedará vacío de contenido y no procedería su inscripción, ya que la atribución del pleno dominio, con su conjunto de facultades dominicales, engloba ya necesariamente el uso.

Ahora bien, la improcedencia de la inscripción del derecho de uso se refiere a los casos en los que el cónyuge ya es propietario de la vivienda “con carácter privativo”. Este inciso es importante pues, ¿qué sucede si la vivienda familiar es propiedad de ambos cónyuges con carácter ganancial?

Como ya se ha explicado (*Sección II, Apartado 4.2*), aunque la separación o el divorcio conllevan automáticamente la disolución del régimen económico matrimonial,

⁵⁰ DGSJFP, Resoluciones núm. 20860/2021, de 29 de noviembre y núm. 13435/2022 de 28 de julio [versión electrónica – base de datos Thomson Reuters Aranzadi: Refs. RJ\2022\1486 y RJ\2022\270199]. Última consulta: 27 octubre 2022.

⁵¹ DGRN, Resolución núm. 8343/2012 de 19 de mayo [versión electrónica – base de datos Thomson Reuters Aranzadi: Ref. RJ\2012\7934]. Última consulta: 27 octubre 2022.

⁵² DGRN, Resolución de 6 de julio 2007 [versión electrónica – base de datos Thomson Reuters Aranzadi: Ref. RJ\2007\6161]. Última consulta: 24 octubre 2022.

su liquidación puede dejarse para un momento posterior. En estos supuestos, y citando la RDGRN núm. 8668/2013 de 5 julio, “es doctrina reiterada de este Centro Directivo que disuelta pero no liquidada la sociedad de gananciales, no corresponde a los cónyuges individualmente una cuota indivisa en todos y cada uno de los bienes que la integran, sino que, por el contrario, la participación de aquéllos se predica globalmente respecto de la masa ganancial en cuanto patrimonio separado colectivo”⁵³. Por este motivo, en estos casos sí procede la inscripción del derecho de uso de uno de los cónyuges, al ser este excluyente, aunque la propiedad sea compartida con el otro cónyuge.

2.5 Finca inscrita con carácter privativo proindiviso de los esposos

El derecho de uso “debe atribuirse en su globalidad sobre la finca o parte de ella con el consentimiento de todos los copropietarios, sin que pueda recaer sobre porciones indivisas”⁵⁴. Ello, según la DGRN, constituye una diferencia sustancial con el derecho de usufructo.

La DG también se ha ocupado, en el supuesto de proindiviso, del caso en que la atribución del uso a la esposa en la sentencia de divorcio no se lleva a inscribir al Registro y posteriormente se otorga una escritura de disolución de comunidad con adjudicación de la finca al esposo, que sí se inscribe. Si se presenta ahora la sentencia de divorcio, concluye la DG que es perfectamente inscribible, pues de igual forma que ningún obstáculo hubiera habido para la inscripción del uso si la finca hubiera estado inscrita a favor de los dos cónyuges, tampoco puede haber obstáculo en el caso de que la finca esté inscrita en su totalidad a favor del cónyuge no adjudicatario (Por ello, “no cabe invocar como impedimento de la inscripción el principio de prioridad registral y el artículo 17 de la Ley Hipotecaria, ya que el derecho de uso configurado en la sentencia objeto de

⁵³ DGRN, Resolución núm. 8668/2013 de 5 julio 2007 [versión electrónica – base de datos Thomson Reuters Aranzadi: Ref. RJ 2013\6129]. Última consulta: 9 enero 2023.

⁵⁴ DGRN, Resolución núm. 10524/2019 de 20 de junio [versión electrónica – base de datos Thomson Reuters Aranzadi: Ref. RJ\2019\2850]. Última consulta: 27 octubre 2022.

calificación es perfectamente compatible con la nueva situación de titularidad sobre la finca derivada de la inscripción de la escritura de disolución de condominio”⁵⁵).

De la misma manera, inscrito el derecho de uso a favor de un cónyuge sobre la vivienda familiar inscrita por mitad a favor de ambos esposos, la disolución del condominio con adjudicación al cónyuge no usuario, no supone sin más la extinción del derecho de uso, pues tal hecho sólo ocurrirá si el cónyuge usuario renuncia expresamente a dicho derecho de uso. Así lo demuestran sucesivas sentencias del Tribunal Supremo⁵⁶.

2.6 Finca hipotecada: algunas consecuencias prácticas

Finalizaremos con la transcendencia de la inscripción del derecho de uso en relación con el supuesto de ejecuciones de hipoteca que conlleven la pérdida de la propiedad de la vivienda.

Como veníamos explicando en relación con la limitación de disponer que caracteriza este derecho, la necesidad de la intervención del cónyuge a quien se ha atribuido el uso de la vivienda cuando el cónyuge propietario pretende hipotecar la misma viene exigida por el art. 1320 CC. Su consentimiento es obligatorio incluso si no está inscrito el derecho de uso, pudiendo el Tribunal considerar nula la hipoteca por no constar dicho consentimiento.

La ejecución de una hipoteca constituida por el cónyuge deudor propietario, con posterioridad a la inscripción del derecho de uso por el otro cónyuge, conlleva que, al estar protegido por el Registro, el adjudicatario en subasta de la vivienda deberá respetar ese derecho de uso al tener preferencia sobre la hipoteca.

La cuestión es distinta si la hipoteca la constituyó el cónyuge deudor propietario con anterioridad a la inscripción del derecho de uso a favor del otro cónyuge. El principio de prioridad registral impone que, con la adjudicación en subasta de la vivienda a favor de

⁵⁵ DGRN, Resolución núm. 1351/2016 de 19 de enero [versión electrónica – base de datos Thomson Reuters Aranzadi: Ref. RJ\2016\2975]. FJ 3º. Última consulta: 30 enero 2023.

⁵⁶ Entre otras, Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección 1ª), Sentencia núm. 236/2011, de 14 de abril. [versión electrónica – base de datos Thomson Reuters Aranzadi. Ref. RJ\2011\3590], Sentencia núm. 5/2013, de 5 de febrero [versión electrónica – base de datos Thomson Reuters Aranzadi. Ref. RJ\2013\1992]. Fecha de la última consulta: 2 de febrero de 2023.

cualquier tercero, el derecho de uso que consta posteriormente inscrito decaiga, y esa inscripción deba ser cancelada. Así resulta con claridad de la jurisprudencia del Tribunal Supremo⁵⁷.

Ahora bien, la propia DGRN, con seguimiento de esa jurisprudencia, ha precisado el grado de intervención que en el proceso de ejecución debe tener ese cónyuge usuario, pues aplicando su propia doctrina del tercer poseedor de finca sujeta a ejecución hipotecaria, resuelve que el titular del derecho de uso ha de ser también demandado o requerido de pago cuando ese derecho de uso era conocido por la entidad acreedora y en todo caso si consta inscrito en el Registro con anterioridad a la iniciación del proceso, lo que puede suponer la declaración de nulidad del procedimiento de ejecución en beneficio del cónyuge usuario.

3. CLÁUSULAS RELATIVAS A LA LIQUIDACIÓN DEL RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL

3.1 Consideraciones generales

La DGRN también ha delimitado con su doctrina el contenido de las cláusulas relativas a la liquidación del régimen económico-matrimonial para que sean susceptibles de inscripción en el Registro de la Propiedad.

La misma puede sintetizarse en la RDGRN de 16 de octubre de 1998⁵⁸, que establece como regla general que aquellas transmisiones de bienes entre los cónyuges adicionales a la liquidación e independientes jurídicamente de esta, no pueden incluirse dentro del convenio, sino que es necesario plasmarlos en el correspondiente documento: una escritura pública independiente.

La DG justifica esta postura de la siguiente forma: “puesto que el objeto de la liquidación es exclusivamente la división por mitad del haber resultante después de pagados los acreedores consorciales (art. 1404 del Código Civil), no puede entenderse

⁵⁷ Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección 1ª), Sentencia núm. 118/2015, de 6 de marzo. [versión electrónica – base de datos Thomson Reuters Aranzadi. Ref. RJ\2015\1104]. Fecha de última consulta: 2 de febrero de 2023

⁵⁸ DGRN, Resolución de 16 de octubre 1998 [versión electrónica – base de datos Thomson Reuters Aranzadi: Ref. RJ\1998\7227]. Última consulta: 30 enero 2023.

que esas transmisiones adicionales de bienes privativos del patrimonio de un cónyuge al del otro tengan como causa exclusiva la propia liquidación del consorcio; habrá 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, ya onerosa (permuta, compraventa, etc.), ya gratuita (donación), pero, tanto en uno como en otro caso, será preciso su adecuado reflejo documental, a fin de posibilitar la inscripción, siendo preciso plasmar nítidamente, en el correspondiente documento, los contratos y negocios realizados con todos sus elementos esenciales”⁵⁹.

Determina, por lo tanto, que aquellos negocios adicionales a la liquidación, ya sean transmisiones a título oneroso o gratuito, no podrán inscribirse a través del convenio, sino a través de una escritura pública independiente, añadiendo, no obstante, como excepción, los casos de compensación de la adjudicación, que mencionaremos más adelante.

Como consecuencia de esta doctrina, el Centro Directivo se mantenía taxativo en cuanto a las ventas que uno de los cónyuges hace al otro de un bien de su propiedad, pues por tratarse de un acto que excede de forma clara la pura liquidación de la sociedad conyugal, debe formalizarse en escritura pública⁶⁰.

Dicho todo lo anterior, la doctrina de la actual DGSJFP, a nuestro juicio, ha ido evolucionando hacia una notable flexibilización en cuanto al contenido que abarca esta cláusula, entendiendo que se incluyen en el ámbito del convenio “todas las operaciones que ponen fin a una titularidad conjunta de bienes entre los cónyuges, que alcanza o puede alcanzar no sólo a la liquidación de bienes gananciales sino también a todas aquellas operaciones encaminadas a poner fin a todo su activo y toda su vida en común”⁶¹. Puntualiza la DGRN posteriormente, que ello no significa que los procedimientos de

⁵⁹ *Id.*

⁶⁰ DGRN, Resolución de 3 de mayo 2010 [versión electrónica – base de datos Thomson Reuters Aranzadi: Ref. RJ\2010\2743]. Última consulta: 30 enero 2023.

⁶¹ Resolución DGRN 11 de abril de 2011 en Ballester, C., “La inscripción registral de los convenios: algunas notas prácticas”, *Fòrum Jurídic Digital, La revista electrònica de l’ICAT*, 2018 (disponible en <https://www.icatarragona.com/continguts/revista/2377/la-inscripcion-registral-de-los-convenios-algunas-notas-practicas/>; última consulta 14/10/2022).

separación o divorcio tengan por objeto, en su aspecto patrimonial, la liquidación del conjunto de relaciones patrimoniales que puedan existir entre los cónyuges, “sino tan sólo aquellas derivadas de la vida en común”⁶².

Nos preguntamos entonces ¿cabe incluir también en el convenio transmisiones entre los cónyuges de bienes privativos? Si es así, ¿qué límites se presentan entonces para la inscripción de transmisiones patrimoniales incorporadas en el convenio regulador encaminadas a poner fin al activo común?

En este sentido, existen determinados pactos de contenido económico que, con frecuencia, se incluyen en los convenios reguladores y que suscitan dudas sobre su posible exceso de las previsiones del art. 90.1 CC. Concretamente, conviene profundizar, por un lado, en las mencionadas transmisiones de bienes privativos y, por otro, en las donaciones hechas a favor de los hijos, ambas objeto de polémica y de múltiples puntualizaciones por la DG sobre su inscripción en el Registro. Se trata de una cuestión de gran relevancia y con consecuencias prácticas muy diferentes en función de la postura que se adopte.

Si se defiende que dichos pactos no exceden del contenido típico del convenio, no sólo se está beneficiando a los cónyuges con un ahorro de tiempo, sino también de importantes cuantías de dinero. En este caso, no nos referimos únicamente a los honorarios del notario derivados de la elevación a público de una escritura pública independiente, sino también el evitar importantes gastos fiscales, concretamente el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITP-AJD) y el Impuesto de Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU), conocido comúnmente como plusvalía municipal.

Aunque se trate de una materia propia de Derecho Fiscal o Tributario, conviene entrar a explicar brevemente su trascendencia en este ámbito, a fin de entender una de las posibles razones del interés de incluir determinados pactos como contenido típico del convenio, especialmente por los cónyuges en proceso de separación o divorcio. Pues bien, por su parte, el art. 45.I.3 B de la Ley del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados establece que estarán exentas de este impuesto “las

⁶² DGRN, Resolución núm. 6986/2014 de 8 mayo [versión electrónica – base de datos Thomson Reuters Aranzadi: Ref. JUR 2014\185633]. FJ 5º. Última consulta: 5 diciembre 2022.

aportaciones de bienes y derechos verificados por los cónyuges a la sociedad conyugal, las adjudicaciones que a su favor y en pago de las mismas se verifiquen a su disolución y las transmisiones que por tal causa se hagan a los cónyuges en pago de su haber de gananciales”. En la misma línea, el art. 104 de la Ley de Haciendas Locales señala que “no se producirá la sujeción al impuesto en los supuestos de aportaciones de bienes y derechos realizadas por los cónyuges a la sociedad conyugal, adjudicaciones que a su favor y en pago de ellas se verifiquen y transmisiones que se hagan a los cónyuges en pago de sus haberes comunes. Tampoco se producirá la sujeción al impuesto en los supuestos de transmisiones de bienes inmuebles entre cónyuges o a favor de los hijos, como consecuencia del cumplimiento de sentencias en los casos de nulidad, separación o divorcio matrimonial, sea cual sea el régimen económico matrimonial”.

De este modo, si cualquier transmisión de un inmueble se considera como contenido típico del convenio regulador y se procede a su inscripción mediante éste, las partes estarían totalmente exentas del pago de estos impuestos. Tiene sentido, por tanto, ese interés que en numerosas ocasiones se aprecia por parte de los cónyuges en proceso de separación o divorcio, en los recursos ante negatividades de registradores de inscribir convenios, por considerar que exceden de su contenido típico.

Expuesto lo anterior y, de nuevo, sin que a nuestro juicio en ningún momento se cuestione la validez y eficacia sustantiva tanto de los pactos de transmisiones de bienes privativos entre cónyuges ni las donaciones de estos a favor de los hijos, entramos a valorar en profundidad la cuestión de si es suficiente para su acceso al Registro de la Propiedad que dichos pactos consten en tal convenio o si se requiere, por el contrario, escritura pública independiente.

3.2 Transmisiones de bienes privativos

La transmisión de bienes entre cónyuges es un negocio jurídico perfectamente admisible en virtud de la libertad de contratación y el principio de autonomía de la voluntad (art. 1323 CC). Ahora bien, que la misma se incluya en el convenio regulador y no exceda su contenido típico es otra cuestión, siendo la clave la causa que la justifica.

Como explica REBOLLEDO VARELA⁶³, el convenio regulador no puede servir de cauce formal para la transmisión de bienes privativos cuando esta se pacta con ocasión de la liquidación, pero sin conexión directa con la misma. Es decir, debe existir una causa de atribución (onerosa o gratuita) para que pueda incluirse un pacto de transmisión de un bien en el convenio, sin que esto exceda su contenido típico y proceda su consecuente inscripción en el Registro. Abordamos a continuación distintos supuestos concretos:

3.2.1 Transmisión de un bien privativo en compensación de exceso de adjudicación

Una de las posibles causas de la inclusión de una transmisión de un bien privativo en el convenio es la compensación por un exceso en la adjudicación, generalmente por existir un bien indivisible ganancial con un valor desproporcionado en comparación con el resto de bienes de la sociedad conyugal.

Esa desproporción daría lugar al incumplimiento de la atribución por mitad requerida por los arts. 1344 y 1404 CC. Para que esto no ocurra, suele compensarse el desequilibrio con la transmisión de un bien privativo (o dinero) por parte de quien recibe el exceso, al otro cónyuge.

Estos supuestos, según la doctrina de la DG⁶⁴, podrían enmarcarse en el contenido típico del convenio pues constituyen una de las causas que justifica que se incluya la transmisión de un bien privativo a la hora de poner fin al activo común del matrimonio.

3.2.2 Transmisión de un bien privativo con ocasión de la liquidación del régimen económico-matrimonial

Cuando la causa del exceso de adjudicación no es el desproporcionado valor de un bien indivisible, sino el hecho de que las partes han decidido voluntariamente pactar la disolución de la sociedad de tal forma, la interpretación varía.

⁶³ Rebolledo Varela, A.L. “Límites a la autonomía de la voluntad para el acceso al registro de los pactos sobre transmisiones patrimoniales incorporados en el convenio regulador”, *Revista Doctrinal Aranzadi Civil-Mercantil*, n. 8, 2017, p. 42.

⁶⁴ Entre otras, DGRN, Resolución núm. 10540/2015 de 9 septiembre [versión electrónica – base de datos Thomson Reuters Aranzadi: Ref. RJ\2015\4263] y DGRN, Resolución núm. 9013/2015 de 30 junio [versión electrónica – base de datos Thomson Reuters Aranzadi: Ref. RJ\2015\4434]. Última consulta: 2 febrero 2023.

Desde un punto de vista sustantivo, las partes están en su derecho de pactar tal transmisión y el convenio regulador supone un título transmisivo válido, como acuerdo privado que refleja la voluntad de las partes firmantes. No obstante, desde un punto de vista registral, numerosas resoluciones de la DG⁶⁵ consideran que no es posible la inscripción de estos pactos dentro del propio convenio regulador, por no considerarse contenido típico de este. Por lo tanto, para la inscripción de una transmisión de un bien privativo hecha con ocasión de la liquidación, pero ajena a la naturaleza y finalidad del convenio regulador, resultaría necesaria una escritura pública notarial como cauce formal propio⁶⁶.

Tampoco sería posible salvar este requisito mediante la aportación de un bien privativo a la sociedad de gananciales en el propio convenio para su consecuente adjudicación a la hora de liquidar la sociedad. En estos casos, para el acceso al Registro de la Propiedad, “tal negocio de aportación debe realizarse por el cauce adecuado, y no lo es el convenio regulador que incluye la aportación y simultánea liquidación con adjudicación al otro”⁶⁷. Y es que, según la DG, “la simple referencia a esa aportación no puede ser suficiente para entender cumplido el requisito de tracto, y además es contradictorio con la naturaleza propia del acto de liquidación, en cuanto se estaría aportando un bien a una sociedad ganancial que al tiempo de dicha aportación ya estaba disuelta, o que se disuelve al mismo tiempo que el acto de liquidación”⁶⁸.

3.2.3 *Inclusión y liquidación de bienes en copropiedad ordinaria*

Es posible que existan determinados bienes privativos que pertenezcan a los cónyuges en régimen de copropiedad ordinaria, independientemente de su régimen económico matrimonial. Por ejemplo, puede ocurrir que dichos bienes fuesen adquiridos por los

⁶⁵ Entre otras, DGRN, Resolución de 22 de diciembre 2010 [versión electrónica – base de datos Thomson Reuters Aranzadi: Ref. RJ\2010\2743] y DGRN, Resolución de 9 de marzo 2013 [versión electrónica – base de datos Thomson Reuters Aranzadi: Ref. RJ\2013\3064]. Última consulta: 2 febrero 2023.

⁶⁶ DGRN, Resolución de 22 de marzo 2010 [versión electrónica – base de datos Thomson Reuters Aranzadi: Ref. RJ\2010\1491]. Última consulta: 2 febrero 2023.

⁶⁷ Rebolledo Varela, A.L. “Límites a la autonomía...”, *op. cit.*, p. 42.

⁶⁸ DGRN, Resolución de 19 de enero 2011 [versión electrónica – base de datos Thomson Reuters Aranzadi: Ref. RJ\2011\933]. Última consulta: 2 febrero 2023.

cónyuges, constante la sociedad de gananciales, pero sin que hubiese resultado de aplicación la atribución voluntaria de ganancialidad que contempla el art. 1355 CC. Asimismo, en el supuesto de estar casados en el régimen de separación de bienes, en este caso, sus adquisiciones durante el matrimonio, también pueden pertenecer a ambos en régimen de copropiedad ordinaria. Sin embargo, la hipótesis más frecuente en la práctica es la de aquellos bienes adquiridos en copropiedad antes de la celebración del matrimonio y, por tanto, antes de que existiese la sociedad de gananciales.

La regla general en estos supuestos es que tales bienes no podrían incluirse dentro de las estipulaciones del convenio sobre la liquidación de la sociedad de gananciales (al no resultar aplicable la normativa de este régimen económico), sino que su división y adjudicación habrá de hacerse en un acuerdo independiente, plasmado en su caso en escritura pública para su inscripción en el Registro.

Esta regla general, no está libre de matizaciones por parte de la DG, que considera como excepción el hecho de que el bien en juego sea la vivienda familiar, ya que por su trascendencia y, con independencia del carácter de su adquisición, se permite que en los convenios se establezcan pactos específicos sobre la disponibilidad de la misma. Así, en estos casos, se considera evidente la afección de este bien a las necesidades del matrimonio, lo cual justifica su inclusión junto a los bienes adquiridos constante el régimen matrimonial.

Pueden citarse, entre otras, la RDGRN de 9 de marzo de 2013⁶⁹, que deja clara esta excepción a la norma general estableciendo: “no tratándose de vivienda familiar, las transmisiones entre cónyuges ajenas al proceso de liquidación -y tales son las que se refieren a bienes adquiridos en estado de solteros-, constituyen un negocio independiente que debe formalizarse en escritura pública”.

Esta doctrina es ratificada por numerosas resoluciones posteriores, matizando la RDGRN del 11 de enero de 2017 que: “para que una finca propiedad de los ex cónyuges en condominio ordinario -por haberla adquirido en estado de solteros- pueda ser incluida en un convenio regulador en que se liquida una sociedad ganancial por separación o

⁶⁹ DGRN, Resolución núm. 3983/2013 de 9 marzo [versión electrónica – base de datos Thomson Reuters Aranzadi: Ref. RJ\2013\3064]. Última consulta: 2 febrero 2023.

divorcio, es preciso: que se trate de la vivienda familiar, o que el acto resulte preciso para liquidar el haber conyugal propiamente dicho u obedezca a una causa familiar *stricto sensu*. De no darse ninguna de estas circunstancias, y aunque la adjudicación de la finca se haga por mitad entre los cónyuges -sin que por tanto se produzca mutación alguna en su titularidad-, el título formal adecuado no es el convenio regulador, sino la escritura pública”.

En esta línea, ya dictaba la RDGRN de 26 de julio de 2016⁷⁰, que dicha excepción no solo alcanzaba a la vivienda familiar, sino también a aquellos inmuebles para los que “se justificara la necesidad de extinguir una comunidad ordinaria como operación indirecta, pero resultando indispensable y suficientemente conectada para llevar a cabo una completa liquidación del régimen económico-matrimonial...”. Recalca, no obstante, que, al tratarse de una excepción, no puede aplicarse de manera genérica, rechazando, de hecho, el recurso concreto planteado, en el que los ex cónyuges pretendían inscribir a través de un convenio regulador la adjudicación de un bien ajeno a la sociedad de gananciales (por haber sido comprado por ambos cónyuges en estado de solteros, por mitad y proindiviso), no constando en la documentación presentada a calificación la consideración del mismo como vivienda habitual u otra causa matrimonial o familiar específica fuera de la mera intención de los ex cónyuges de liquidar la situación de proindivisión existente entre ambos.

Concluimos, por tanto, con la siguiente afirmación de la DG, que sintetiza la regla general expuesta: “el convenio regulador sólo será inscribible cuando en él se recojan aquellas medidas que son propias de su contenido ordinario, de tal manera que aquellas operaciones que excedan de estas características -en este caso liquidación de un condominio ordinario sobre vivienda que no era la habitual de la familia adquirida por los ex cónyuges en estado de solteros-, constituyen un negocio independiente que ha de formalizarse en escritura pública”⁷¹.

⁷⁰ DGRN, Resolución núm. 8601/2016 de 26 julio [versión electrónica – base de datos Thomson Reuters Aranzadi: Ref. RJ\2016\4605]. Última consulta: 2 febrero 2023.

⁷¹ *Id.*

3.3 Donaciones a favor de los hijos

No resulta extraño que el convenio regulador incluya una cláusula en la que se atribuya la propiedad de un inmueble, generalmente la vivienda familiar, a los hijos del matrimonio, muchas veces, en ese momento, menores de edad.

Esto puede hacerse o bien como (i) una promesa de donación -en ocasiones vinculada a la mayoría de edad de los hijos o a otra edad posterior- o bien como (ii) una donación de presente del bien. La jurisprudencia, no del todo constante en este aspecto, ha apreciado obstáculos jurídicos importantes para la validez de estas cláusulas incorporadas al convenio regulador.⁷²

La cuestión, según CALLEJO RODRÍGUEZ⁷³, está en determinar si se trata o no de contenido propio del convenio y si este es título suficiente para perfeccionar válidamente una donación, cuestión que, en un primer momento, parecía resuelta técnicamente por nuestro Alto Tribunal, estableciendo la invalidez de las promesas de donación contenidas en los convenios reguladores: “la doctrina de esta Sala califica la promesa de donación como una donación incompleta, carente de los efectos jurídicos de aquella en la que concurren todos los requisitos legales. Es un concepto inoperante sin trascendencia jurídica, porque la promesa de donación unilateral no es válida al carecer de los requisitos exigidos por el Código Civil para la validez de la misma donación”⁷⁴. Los defectos a los que hace referencia el TS en esta sentencia son:

- a. En un primer lugar, la falta de aceptación, en virtud del art. 629 CC (“la donación no obliga al donante ni produce efectos, sino desde la aceptación”).
- b. En segundo lugar, al tratarse de una donación de un bien inmueble, el defecto formal derivado de la falta de otorgamiento de escritura pública, requerido para estos casos por el art. 633 CC.

⁷² Rebolledo Varela, A.L. “Problemas prácticos en la transmisión de bienes a título gratuito de padres a hijos”, *Revista Doctrinal Aranzadi Civil-Mercantil*, n. 2, 2011, p. 75.

⁷³ Callejo Rodríguez, C., “Convenio regulador y promesa de donación: la adjudicación de inmuebles a los hijos”, *LA LEY Derecho de Familia*, n. 5, 2015, pp. 68-78. [versión electrónica – base de datos Wolters Kluwer La Ley Digital: Ref. LA LEY 20/2015] Última consulta: 30 enero 2023

⁷⁴ Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección 1ª), Sentencia núm. 8/2008, de 24 enero. [versión electrónica – base de datos Thomson Reuters Aranzadi. Ref. RJ\2008\218]. Fecha de la última consulta: 21 de octubre de 2022.

Los inconvenientes encontrados respecto de la promesa de donación, aunque con distinto fundamento, eran extensibles a aquellos casos en los que lo incluido en el convenio fuese una donación de presente del bien inmueble.

Por un lado, aunque en estos casos la donación sea de presente, sigue siendo necesaria la aceptación del donatario. El convenio regulador, por su propia naturaleza (se perfecciona entre los cónyuges) no permite la intervención de los hijos del matrimonio, y como consecuencia, no cabe la inclusión de la aceptación de estos como donatarios dentro del convenio. Es por ello que se habla de una donación unilateral, la cual, de nuevo, en virtud del art. 629 CC, carece de efectos jurídicos.

Ahora bien, a partir de la Sentencia de la AP Valencia, de 29 de octubre de 2008, surge una línea de argumentación que abre la posibilidad de salvar la ausencia de este requisito. Defiende que este podría entenderse cumplido ya que, de ser los hijos del matrimonio menores de edad en el momento de firma del convenio, “la aceptación correspondía hacerla a quienes fueran sus legítimos representantes, esto es, a sus propios padres, como titulares de la patria potestad”⁷⁵. Como consecuencia, entiende esta AP que, con la propia firma del convenio por los cónyuges, y la posterior ratificación de este por el Juzgado, quedaría válidamente aceptada la donación. Es decir, la aceptación se encontraría en el propio convenio al actuar los padres en nombre y representación de los donatarios: sus hijos menores de edad.

Por otro lado, y, a mayor abundamiento, REBOLLEDO VARELA⁷⁶ defiende que podría argumentarse también que, en virtud del art. 633.2 CC, la aceptación puede hacerse por el donatario en cualquier momento, siempre que sea en vida del donante (“la aceptación podrá hacerse en la misma escritura de donación o en otra separada; pero no surtirá efecto si no se hiciese en vida del donante”). En este caso, no sería siquiera necesario que los padres actuasen en nombre y representación de sus hijos menores de edad en el convenio regulador, sino que serán los propios hijos, posteriormente y siendo

⁷⁵ Audiencia Provincial de Valencia (Sección 10ª), Sentencia núm. 668/2008, de 29 octubre, Rec. 852/2008 [versión electrónica – base de datos Wolters Kluwer La Ley Digital: Ref. LA LEY 243256/2008]. Fecha de la última consulta: 21 de noviembre 2022.

⁷⁶ Rebolledo Varela, A.L. “Límites a la autonomía...”, *op. cit.*, p. 52.

mayores de edad y, por ende, con capacidad suficiente para contratar, los que aceptarían la donación. Esto, sin embargo, debería ser en un documento aparte, por lo que ya no serviría el convenio regulador como título suficiente para validar la donación. Ese otro documento, permitido por el citado art. 633 CC, requeriría a su vez una escritura pública aparte, para cumplir con los requisitos de forma.

Por tanto, aunque esta opción permitiría la validez de la donación, no sería a través del convenio regulador.

Volviendo a la primera línea de argumentación, si partimos de que existe aceptación de la parte donataria representada en el propio convenio por sus padres, cabe preguntarnos si se cumple también el otro requisito exigido: la forma. En este sentido, podría considerarse cumplida la exigencia formal de escritura pública, ya que, en virtud de previas sentencias del Tribunal Supremo⁷⁷, se confiere la condición de documento público a la aprobación por sentencia judicial del convenio regulador en el que se incluye dicho acto dispositivo.

En línea con estos argumentos, es decisiva, a nuestro juicio, la STS de 18 de julio de 2014⁷⁸ que, aunque no supuso un cambio radical de la anterior doctrina, sí introdujo matizaciones importantes en el ámbito de este Alto Tribunal.

Siguiendo a REBOLLEDO VARELA, la doctrina que se extrae de esta sentencia se puede resumir de la siguiente forma: el compromiso de donación de un bien concreto e individualizado realizado en el convenio regulador, siempre que no se haya pactado un plazo para su realización en el futuro -en cuyo caso sería calificado de promesa de donación-, verificado a favor de hijos menores de edad, aceptado en su nombre en el convenio por sus representantes legales y aprobado judicialmente “constituye una promesa bilateral que se inserta en un negocio jurídico complejo, por lo que no constituye acto de liberalidad sino contraprestación complementaria de otros pactos que, en todo caso, debe entenderse formalizado en escritura pública a los efectos del art. 633 CC, sin

⁷⁷ Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección 1ª), Sentencia núm. 15/2008, de 25 enero. [versión electrónica – base de datos Thomson Reuters Aranzadi. Ref. RJ\2008\225]. FJ 7º. Fecha de la última consulta: 21 de noviembre de 2022.

⁷⁸ Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección 1ª), Sentencia núm. 438/2014, de 18 julio. [versión electrónica – base de datos Thomson Reuters Aranzadi. Ref. RJ\2014\4540]. Fecha de la última consulta: 21 de noviembre de 2022.

necesidad de otorgamiento de otra posterior, así como para su inscripción en el Registro de la Propiedad⁷⁹.

Sólo en estos casos, en cumplimiento de todos los requisitos mencionados, entiende el Tribunal Supremo que es válido el convenio aprobado judicialmente como título para inscribir en el Registro una donación de un inmueble. Además, respecto de la complejidad de este negocio jurídico al circunscribirse al ámbito familiar, la DG ya en 2012 anticipaba la misma conclusión, al indicar que la transmisión de la propiedad de la vivienda familiar a los hijos dentro del convenio no supone una simple donación, sino un negocio jurídico complejo de carácter familiar y oneroso⁸⁰.

V. CONCLUSIONES

Tras analizar diversos artículos doctrinales, así como una amplia jurisprudencia del Tribunal Supremo, las Audiencias provinciales y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, actual Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, sobre la posibilidad de inscribir determinadas cláusulas de los convenios reguladores en el Registro de la Propiedad, extraemos las siguientes conclusiones:

Primera: el hecho de que, a la hora de elaborar un convenio regulador, operen, de una parte, los principios de la autonomía de la voluntad y libertad de contratación, pero que, a su vez, las partes deban limitarse a un contenido tasado en el art. 90.1 CC, da lugar a muchas confusiones. La inclusión de negocios jurídicos que exceden el contenido típico del convenio ha sido, como hemos visto, objeto de puntualizaciones por la doctrina de la DGRN, confirmando en numerosas ocasiones la negativa de los registradores a la inscripción en el Registro de la Propiedad. Por ello, resaltamos la importancia de la doctrina del Centro Directivo a la hora de aclarar estas confusiones.

Segunda: Observamos una tendencia por parte de la actual DGSJFP en suavizar los requisitos necesarios para poder inscribir un convenio regulador en el Registro de la Propiedad. A través de una interpretación menos restrictiva de la vigente regulación, pasa

⁷⁹ Rebolledo Varela, A.L. “Límites a la autonomía...”, *op. cit.*, p. 54.

⁸⁰ DGRN, Resolución núm. 7635/2012 de 8 mayo [versión electrónica – base de datos Thomson Reuters Aranzadi: Ref. RJ 2012\7858]. FJ 2º. Última consulta: 5 diciembre 2022

a considerar como válida la inclusión de ciertos negocios en el convenio regulador, por apreciar una estrecha relación de estos con el fin que se persigue: disolver el patrimonio común de los cónyuges. Hablamos de negocios que, en un primer lugar, se consideraban fuera de su contenido típico y por lo tanto merecedores de escritura pública independiente.

Tercera: Para los cónyuges ¿Qué consecuencias tiene esta flexibilización de la doctrina? Se trata, desde luego, de algo favorecedor, pues supone un ahorro de tiempo - al permitirles formalizar diversos negocios jurídicos de dudoso encaje en el convenio regulador en un mismo documento- pero, sobre todo, un ahorro económico. Como se ha visto, el ahorro de gastos que supone incluir todas esas operaciones en el convenio regulador no supone únicamente ahorrarse los honorarios notariales que conllevaría la elevación a público mediante escritura independiente del negocio que corresponde, sino también el evitar importantes gastos fiscales, concretamente el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITP-AJD) y el Impuesto de Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU), conocido comúnmente como plusvalía municipal.

Cuarta: Debido a la continua evolución legislativa en el ámbito del Derecho de Familia y a la enorme variedad de negocios jurídicos que los cónyuges incorporan en los convenios reguladores, concluimos que es necesario mantenerse al tanto de las actualizaciones legales y doctrinales sobre este asunto, especialmente, de las resoluciones de la DGSJFP. Recordamos que se trata de procesos de crisis matrimoniales en los que, después de los esfuerzos para conciliar una solución de mutuo acuerdo, que el convenio adolezca de defectos que impidan su inscripción, supone una traba que alargaría aún más esta difícil etapa personal.

BIBLIOGRAFÍA

1. LEGISLACIÓN

- Ley del Notariado de 28 de mayo de 1862 (obtenida de [https://www.boe.es/eli/es/l/1862/05/28/\(1\)/con](https://www.boe.es/eli/es/l/1862/05/28/(1)/con), última consulta: 25 de enero 2023)
- Código Civil (obtenida de [https://www.boe.es/eli/es/rd/1889/07/24/\(1\)/con](https://www.boe.es/eli/es/rd/1889/07/24/(1)/con), última consulta: 25 de enero 2023)
- Constitución Española (obtenida de [https://www.boe.es/eli/es/c/1978/12/27/\(1\)/con](https://www.boe.es/eli/es/c/1978/12/27/(1)/con), última consulta: 25 de enero 2023)
- Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria (obtenida de [https://www.boe.es/eli/es/d/1946/02/08/\(1\)/con](https://www.boe.es/eli/es/d/1946/02/08/(1)/con), última consulta: 25 de enero 2023)
- Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil (BOE 8 de enero de 2000).
- Decreto Legislativo 1/2011, de 22 de marzo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba, con el título de “Código del Derecho Foral de Aragón”, el Texto Refundido de las Leyes civiles aragonesas. (obtenida de <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOA-d-2011-90007>, última consulta: 25 de enero de 2023).
- Ley 7/2015 de 30 de junio, de relaciones familiares en supuestos de separación o ruptura de los progenitores (obtenida de <https://www.boe.es/eli/es-pv/l/2015/06/30/7/con>, última consulta: 20 de febrero 2023).
- Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria (obtenida de <https://www.boe.es/eli/es/l/2015/07/02/15/con>, última consulta: 25 de enero 2023)
- Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (obtenida de <https://www.boe.es/eli/es/rdlg/1993/09/24/1/con>, última consulta: 5 de febrero de 2023).

- Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (obtenida de <https://www.boe.es/eli/es/rdlg/2004/03/05/2/con>, última consulta: 5 de febrero de 2023).

2. JURISPRUDENCIA

- Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección 1ª) Sentencia núm. 282/2015 de 18 mayo [versión electrónica – base de datos Thomson Reuters Aranzadi. Ref. RJ2015\1919]. Fecha de la última consulta: 27 de octubre de 2022.
- Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección 1ª) Sentencia núm. 315/2015 de 29 mayo [versión electrónica – base de datos Thomson Reuters Aranzadi. Ref. RJ2015\2273]. Fecha de la última consulta: 27 de octubre de 2022.
- Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección 1ª) Sentencia núm. 1226/1998 de 23 diciembre, Rec. 1928/1994 [versión electrónica – base de datos Wolters Kluwer La Ley Digital. Ref. LA LEY 139585/1998]. Fecha de la última consulta: 10 de octubre de 2022.
- Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección 1ª) Sentencia núm. 325/1997, de 22 abril, Rec. 1822/1993 [versión electrónica – base de datos Wolters Kluwer La Ley Digital: Ref. LA LEY 6125/1997]. Fecha de la última consulta: 10 de octubre 2022.
- Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección 1ª) Sentencia núm. 615/2018, de 7 noviembre [versión electrónica – base de datos Thomson Reuters Aranzadi: Ref. RJ 2018\4748]. Fecha de la última consulta: 23 noviembre 2022.
- Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección 1ª) Sentencia núm. 415/2000, de 24 abril [versión electrónica – base de datos Thomson Reuters Aranzadi. Ref. RJ2000\2982]. FJ 1º. Fecha de la última consulta: 10 de octubre de 2022.
- Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección 1ª), Sentencia núm. 1007/2008, de 24 octubre [versión electrónica – base de datos Thomson Reuters Aranzadi. Ref. RJ2008\5794]. FJ 2º. Fecha de la última consulta: 25 de noviembre de 2022.

- Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección 1ª), Sentencia núm. 905/1994, de 18 octubre [versión electrónica – base de datos Thomson Reuters Aranzadi. Ref. RJ\1994\7722]. FJ 2º. Fecha de la última consulta: 11 de octubre de 2022.
- Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección 1ª), Sentencia núm. 278/1997, de 4 abril [versión electrónica – base de datos Thomson Reuters Aranzadi. Ref. RJ\1997\2636]. FJ 3º. Fecha de la última consulta: 11 de octubre de 2022.
- Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección 1ª), Sentencia núm. 8/2008, de 24 enero. [versión electrónica – base de datos Thomson Reuters Aranzadi. Ref. RJ\2008\218]. Fecha de la última consulta: 21 de octubre de 2022.
- Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección 1ª), Sentencia núm. 15/2008, de 25 enero. [versión electrónica – base de datos Thomson Reuters Aranzadi. Ref. RJ\2008\225]. FJ 7º. Fecha de la última consulta: 21 de noviembre de 2022.
- Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección 1ª), Sentencia núm. 438/2014, de 18 julio. [versión electrónica – base de datos Thomson Reuters Aranzadi. Ref. RJ\2014\4540]. Fecha de la última consulta: 21 de noviembre de 2022.
- Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección 1ª), Sentencia núm. 162/2009 de 10 marzo [versión electrónica – base de datos Thomson Reuters Aranzadi. Ref. RJ\2009\1637]. Fecha de la última consulta: 10 de enero 2023.
- Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección 1ª), Sentencia núm. 839/2008 de 10 octubre [versión electrónica – base de datos Thomson Reuters Aranzadi. Ref. RJ\2008\5688]. Fecha de la última consulta: 29 de diciembre 2022.
- Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección 1ª), Sentencia de 29 junio 1988 [versión electrónica – base de datos Thomson Reuters Aranzadi. Ref. RJ\1988\5138]. Fecha de la última consulta: 29 de diciembre 2022.
- Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección 1ª), Sentencia núm. 195/1995 de 7 marzo [versión electrónica – base de datos Thomson Reuters Aranzadi. Ref. RJ\1995\2151]. Fecha de la última consulta: 29 de diciembre 2022.

- Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección 1ª), Sentencia núm. 236/2011, de 14 de abril. [versión electrónica – base de datos Thomson Reuters Aranzadi. Ref. RJ2011\3590]. Fecha de la última consulta: 2 de febrero de 2023.
- Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección 1ª), Sentencia núm. 5/2013, de 5 de febrero [versión electrónica – base de datos Thomson Reuters Aranzadi. Ref. RJ2013\1992]. Fecha de la última consulta: 2 de febrero de 2023.
- Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección 1ª), Sentencia núm. 118/2015, de 6 de marzo. [versión electrónica – base de datos Thomson Reuters Aranzadi. Ref. RJ2015\1104]. Fecha de última consulta: 2 de febrero de 2023.
- Audiencia Provincial de Valencia (Sección 10ª), Sentencia núm. 668/2008, de 29 octubre, Rec. 852/2008 [versión electrónica – base de datos Wolters Kluwer La Ley Digital: Ref. LA LEY 243256/2008]. Fecha de la última consulta: 21 de noviembre 2022.

2.1. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado

- DGRN, Resolución de 16 de octubre 1998 [versión electrónica – base de datos Thomson Reuters Aranzadi: Ref. RJ\1998\7227]. Última consulta: 30 enero 2023.
- DGRN, Resolución de 25 de octubre de 1999 [versión electrónica – base de datos Thomson Reuters Aranzadi: Ref. RJ\1999\7680]. FJ °. Última consulta: 11 octubre 2022.
- DGRN, Resolución de 20 de febrero 2004 [versión electrónica – base de datos Thomson Reuters Aranzadi: Ref. RJ2004\2376]. Última consulta: 30 enero 2023.
- DGRN, Resolución de 21 junio 2004 [versión electrónica – base de datos Thomson Reuters Aranzadi: Ref. RJ\2004\5487]. Última consulta: 9 enero 2023.
- DGRN, Resolución núm. 1/2005 de 28 de mayo [versión electrónica – base de datos Thomson Reuters Aranzadi: Ref. RJ 2005\5493]. Última consulta: 28 diciembre 2022.

- DGRN, Resolución núm. 8668/2013 de 5 julio 2007 [versión electrónica – base de datos Thomson Reuters Aranzadi: Ref. RJ 2013\6129]. Última consulta: 9 enero 2023.
- DGRN, Resolución de 6 de julio 2007 [versión electrónica – base de datos Thomson Reuters Aranzadi: Ref. RJ\2007\6161]. Última consulta: 24 octubre 2022.
- DGRN, Resolución de 5 de junio de 2008 [versión electrónica – base de datos Thomson Reuters Aranzadi: Ref. RJ\2008\3155]. FJ 1º. Última consulta: 11 octubre 2022.
- DGRN, Resolución de 22 de marzo 2010 [versión electrónica – base de datos Thomson Reuters Aranzadi: Ref. RJ\2010\1491]. Última consulta: 2 febrero 2023.
- DGRN, Resolución de 3 de mayo 2010 [versión electrónica – base de datos Thomson Reuters Aranzadi: Ref. RJ\2010\2743]. Última consulta: 30 enero 2023.
- DGRN, Resolución de 16 junio 2010. [versión electrónica – base de datos Thomson Reuters Aranzadi: Ref. RJ\2010\3757]. Última consulta: 9 de enero 2023
- DGRN, Resolución de 19 de enero 2011 [versión electrónica – base de datos Thomson Reuters Aranzadi: Ref. RJ\2011\933]. Última consulta: 2 febrero 2023.
- DGRN, Resolución núm. 7635/2012 de 8 mayo [versión electrónica – base de datos Thomson Reuters Aranzadi: Ref. RJ 2012\7858]. FJ 2º. Última consulta: 5 diciembre 2022.
- DGRN, Resolución núm. 8343/2012 de 19 de mayo [versión electrónica – base de datos Thomson Reuters Aranzadi: Ref. RJ\2012\7934]. Última consulta: 27 octubre 2022.
- DGRN, Resolución núm. 3983/2013 de 9 marzo [versión electrónica – base de datos Thomson Reuters Aranzadi: Ref. RJ\2013\3064]. Última consulta: 2 febrero 2023.
- DGRN, Resolución núm. 7037/2013, de 30 de mayo [versión electrónica – base de datos Thomson Reuters Aranzadi: Ref. RJ\2013\5428]. Última consulta: 28 diciembre 2022.

- DGRN, Resolución núm. 6986/2014 de 8 mayo [versión electrónica – base de datos Thomson Reuters Aranzadi: Ref. JUR 2014\185633]. FJ 5º. Última consulta: 5 diciembre 2022.
- DGRN, Resolución núm. 11532/2014, de 16 de octubre [versión electrónica – base de datos Thomson Reuters Aranzadi: Ref. RJ\2015\856]. Última consulta: 9 de enero 2023.
- DGRN, Resolución núm. 10540/2015 de 9 septiembre [versión electrónica – base de datos Thomson Reuters Aranzadi: Ref. RJ\2015\4263]. Última consulta: 2 febrero 2023.
- DGRN, Resolución núm. 9013/2015 de 30 junio [versión electrónica – base de datos Thomson Reuters Aranzadi: Ref. RJ\2015\4434]. Última consulta: 2 febrero 2023.
- DGRN, Resolución núm. 1351/2016, de 19 enero [versión electrónica – base de datos Thomson Reuters Aranzadi: Ref. RJ\2016\2975]. Última consulta: 30 enero 2023.
- DGRN, Resolución núm. 8601/2016 de 26 julio [versión electrónica – base de datos Thomson Reuters Aranzadi: Ref. RJ\2016\4605]. Última consulta: 2 febrero 2023.
- DGRN, Resolución núm. 10816/2016, de 20 de octubre [versión electrónica – base de datos Thomson Reuters Aranzadi: Ref. RJ\2016\5682]. Última consulta: 9 enero 2023.
- DGRN, Resolución núm. 11035/2017 de 4 septiembre [versión electrónica – base de datos Thomson Reuters Aranzadi: Ref. RJ 2017\4348] Última consulta: 9 enero 2023.
- DGRN, Resolución núm. 12753/2017, de 11 octubre [versión electrónica – base de datos Thomson Reuters Aranzadi: Ref. RJ\2017\4777]. FJ 4º. Última consulta: 17 octubre 2022.

- DGRN, Resolución núm. 8856/2019, de 16 mayo [versión electrónica – base de datos Thomson Reuters Aranzadi: Ref. RJ\2019\2291]. FJ 2º. Última consulta: 11 octubre 2022.
- DGRN, Resolución núm. 10524/2019 de 20 de junio [versión electrónica – base de datos Thomson Reuters Aranzadi: Ref. RJ\2019\2850]. Última consulta: 27 octubre 2022.
- DGRN, Resolución núm. 6399/2020, de 28 enero [versión electrónica – base de datos Thomson Reuters Aranzadi: Ref. RJ\2020\1894]. Última consulta: 11 octubre 2022.

2.2. Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública

- DGSJFP, Resolución núm. 20860/2021, de 29 de noviembre [versión electrónica – base de datos Thomson Reuters Aranzadi: Ref. RJ\2022\1486]. Última consulta: 27 octubre 2022.
- DGSJFP, Resolución núm. 13435/2022 de 28 de julio [versión electrónica – base de datos Thomson Reuters Aranzadi: Ref. RJ\2022\270199]. Última consulta: 27 octubre 2022.

3. OBRAS DOCTRINALES

- Bercovitz Rodríguez-Cano, R. (Coord.), *Comentarios al Código Civil* (3ª edición), Thomson Reuters Aranzadi, Pamplona, 2014, pp. 206-228.
- Lasarte Álvarez, C. *Derecho de Familia. Principios de Derecho Civil IV*. Marcial Pons, Madrid, 2017, pp. 120-123.
- Roca Trías, E. y Pérez Galván, M., “Convenio Regulador” en Roca Trías, E. (coord.), *Memento Experto Crisis Matrimoniales*, Francis Lefebvre, Madrid, 2021. S.P.

- Rebolledo Varela, A.L. “Problemas prácticos en la transmisión de bienes a título gratuito de padres a hijos”, *Revista Doctrinal Aranzadi Civil-Mercantil*, n. 2, 2011, pp. 71-100.
- Rebolledo Varela, A.L. “Límites a la autonomía de la voluntad para el acceso al registro de los pactos sobre transmisiones patrimoniales incorporados en el convenio regulador”, *Revista Doctrinal Aranzadi Civil-Mercantil*, n. 8, 2017, pp. 31-56.
- Salas Carceller, A. (Coord.), *Atribución de la vivienda familiar paso a paso. Análisis práctico de todos los supuestos de atribución del hogar familiar en caso de separación o divorcio de la pareja*, Colex, A Coruña, 2019, p. 9.

4. RECURSOS DE INTERNET

- Américo Alonso, E., “La inscripción del convenio regulador en el Registro de la Propiedad”, 2022 (disponible en <https://www.registradoresdemadrid.org/ponencias/la-inscripcion-del-convenio-regulador-en-el-registro-de-la-propiedad-1481>, última consulta 28/12/2022)
- Ballester, C., “La inscripción registral de los convenios: algunas notas prácticas”, *Fòrum Jurídic Digital, La revista electrònica de l'ICAT*, 2018. (disponible en <https://www.icatarragona.com/continguts/revista/2377/la-inscripcion-registral-de-los-convenios-algunas-notas-practicas/>; última consulta 14/10/2022)
- Bautista López, J., “El divorcio ante notario”, *Actualidad Jurídica Aranzadi*, n. 837, 2012 [versión electrónica – base de datos Thomson Reuters Aranzadi: Ref. BIB 2012\404]. Última consulta: 9 de enero 2023
- Berrocal Lanzarot, A.I., “Criterios para la atribución del uso de la vivienda familiar”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, n. 743, 2014, p. 1358 (disponible en <https://app.vlex.com/#vid/520908638>, última consulta 09/01/2023)
- Callejo Rodríguez, C., “Convenio regulador y promesa de donación: la adjudicación de inmuebles a los hijos”, *LA LEY Derecho de Familia*, n. 5, 2015, pp. 68-78. [versión electrónica – base de datos Wolters Kluwer La Ley Digital: Ref. LA LEY 20/2015] Última consulta: 9 de enero 2023

- Castillo, I., “Periodo entre el divorcio y la liquidación de la sociedad de gananciales”, *Mundo Jurídico*, 2021 (disponible en: <https://www.mundojuridico.info/periodo-entre-el-divorcio-y-la-liquidacion-de-la-sociedad-de-gananciales/>, última consulta: 09/01/2023)
- Consejo General del Notariado, “Los divorcios ante notario duplican el número de bodas”, 2016 (disponible en <https://www.notariado.org/portal/-/los-divorcios-ante-notario-duplican-el-n%C3%BAmero-de-bodas>, última consulta 29/12/2022)
- Consejo General del Poder Judicial, “Disoluciones Matrimoniales Ingresadas - Anual 2021”, (disponible en : <https://www.poderjudicial.es/cgpj/es/Temas/Estadistica-Judicial/Estadistica-por-temas/Datos-penales--civiles-y-laborales/Civil-y-laboral/Demandas-presentadas-de-separaciones--nulidades-y-divorcios/>; última consulta 12/12/2022)
- Consejo General del Poder Judicial, “Estadística de nulidades, separaciones y divorcios - Año 2021”, (disponible en : <https://www.poderjudicial.es/cgpj/es/Temas/Estadistica-Judicial/Estadistica-por-temas/Datos-penales--civiles-y-laborales/Civil-y-laboral/Estadistica-de-nulidades--separacion-y-divorcios--INE-/>, última consulta 27/12/2022)
- “El procedimiento de separación o divorcio de mutuo acuerdo”, *Iberley*, 2022 (disponible en <https://www.iberley.es/temas/procedimiento-separacion-divorcio-mutuo-acuerdo-56841>; última consulta 27/12/2022).
- López Tur, T., “La guarda y custodia de los animales de compañía”, *Revista de Derecho, Empresa y Sociedad (REDS)*, n. 18-19, 2021, pp. 73-94. (disponible en <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=8359985>; última consulta 05/12/2022).
- “Liquidación de la sociedad de gananciales”, *Iberley*, 2022 (disponible en <https://www.iberley.es/temas/liquidacion-sociedad-gananciales-65040>, última consulta: 09/01/2023).
- Pérez Ureña, A.A., “La atribución judicial del uso de la vivienda familiar y su acceso al Registro de la Propiedad”, *Boletín de Contratación Inmobiliaria El Derecho*,

2011 (disponible en <https://elderecho.com/la-atribucion-judicial-del-uso-de-la-vivienda-familiar-y-su-acceso-al-registro-de-la-propiedad>, última consulta 09/01/2023).

- RAE (disponible en <https://dpej.rae.es/lema/convenio-regulador>, última consulta: 28/12/2022).
- Ruiz-Rico Arias, M.D., “La protección de la vivienda frente a actos enajenatorios del cónyuge propietario en caso de atribución del uso al otro cónyuge en sentencia de divorcio. La reforma del artículo 96 por la Ley 8/2021.”, *La LEY Derecho de Familia*, n. 32, 2021, p. 8 [versión electrónica – base de datos Wolters Kluwer La Ley Digital: Ref. LA LEY 13494/2021]. Última consulta: 9 de enero 2023
- Zarraluqui Sánchez-Eznavarriaga, L., “Incidencia de la convivencia marital con un tercero del progenitor custodio sobre el derecho de uso de la vivienda atribuido a los hijos y a éste/a”, *Boletín de Derecho de Familia El Derecho*, 2010, S.P. (disponible en <https://elderecho.com/incidencia-de-la-convivencia-marital-con-un-tercero-del-progenitor-custodio-sobre-el-derecho-de-uso-de-la-vivienda-atribuido-a-los-hijos-y-a-este-a>, última consulta 09/01/2023).