

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

8709 *Resolución de 6 de junio de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Valls a inscribir un testimonio de un auto de homologación de una transacción judicial.*

En el recurso interpuesto por doña R. C. L., en nombre y representación de don M. P. S., contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Valls, doña Cristina López Descalzo, a inscribir un testimonio de un auto de homologación de una transacción judicial.

Hechos

I

En el Juzgado de Primera Instancia número 6 de Reus se tramitó procedimiento ordinario número 1050/2016 entre los ex cónyuges doña S. F. S. y don M. S. P. (divorciados en virtud de sentencia de fecha 21 de septiembre de 2011, dictada en el procedimiento de divorcio por mutuo acuerdo número 1003/2011 en el Juzgado de Primera Instancia número 4 de Reus), para la disolución del condominio existente entre las partes sobre una vivienda. Con fecha 12 de enero de 2018, se dictó auto por el que se homologaba el acuerdo transaccional alcanzado entre las partes por cuya virtud se adjudicaba la finca a don M. S. P.

II

Presentado testimonio del citado auto en el Registro de la Propiedad de Valls, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Registro de la Propiedad de Valls.
Entrada N.º: 439 del año: 2018.
Asiento N.º: 1.192 Diario: 172 Presentado el 29/01/2018 a las 12:27.
Presentante: C. L., R.
Interesados: don M. P. S., doña S. F. S.
Naturaleza: Testimonio Judicial.
Objeto: adjudicación liq. sociedad conyugal.
Juicio N.º: 1050/2016 de 12/01/2018.
Juzgado: Juzgado de Primera Instancia N.º 6 de Reus.

Previa la calificación del precedente documento, dentro del plazo legal, en unión del acuerdo transaccional suscrito por las partes en Reus el día 28 de Septiembre de 2017; la Registradora que suscribe ha decidido en el día de la fecha suspender la inscripción solicitada, y ello teniendo en cuenta los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Hechos:

I. Los del documento adjunto, al que me remito, el cual fue presentado en este Registro con fecha 29 de Enero de 2018, motivando el asiento de presentación número 1192 del Diario 172.

II. La finca registral 1230 del Ayuntamiento de L'Albiol, se halla inscrita a favor de los esposos Don M. P. S. y Doña S. F. S.

III. En dicho documento se hace referencia al Procedimiento ordinario 1050/2016, del Juzgado de Primera Instancia número Seis de Valls, por el que se homologa judicialmente el acuerdo transaccional acordado entre la parte demandante/ejecutante Doña S. F. S., y la parte demandada/ejecutada Don M. P. S., en los términos expresados en el contrato de fecha 28 de Septiembre de 2017, relativo a la cesión y adjudicación de la finca registral 1230 de L'Albiol a favor del nombrado Don M. P. S.

IV. No es válida la notificación Lexnet para la inscripción de documentación alguna en el Registro de la Propiedad.

Fundamentos de Derecho:

Primero.

Los artículos 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria.

Segundo.

El artículo 3 Ley Hipotecaria.

Tercero.

Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 9 de Julio de 2013, 3 de Marzo de 2015 y 19 de Julio de 2016.

Acuerdo:

Suspender la inscripción del precedente documento, porque no constituye título inscribible en el Registro de la Propiedad el auto que homologa una transacción judicial.

La homologación judicial no altera el carácter privado del documento, se limita a acreditar la existencia del acuerdo.

El acuerdo transaccional aunque se homologue judicialmente no dejará de ser un acuerdo formalizado en documento privado, por lo que deberá otorgarse escritura pública por todas las partes intervinientes.

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

Valls, a veinte de enero de dos mil dieciocho. La Registradora (firma), Fdo.: Cristina López Descalzo.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña R. C. L., en nombre y representación de don M. P. S., interpuso recurso el día 27 de marzo de 2018 con los siguientes argumentos:

«No se considera ajustado a derecho suspender la inscripción a favor del recurrente, al no considerarse el título inscribible.

Partimos de la base que el art. 1216 CC y 317.1 LEC, consideran documentos públicos los testimonios. Además, el art. 317.1 LEC constata que los testimonios harán prueba plena del hecho que documentan.

En Sentencia 243/11 del Juzgado 4 de Reus, se acordaba el uso y disfrute al aquí recurrente (doc. 1). Y mediante auto (doc. 2) se otorga la propiedad al 100% al aquí firmante, siendo plenamente válido e inscribible según el art. 1222 del C.C.»

Al escrito de recurso se acompañaba la referida sentencia de divorcio con el convenio aprobado en el que se liquidaba el régimen económico-matrimonial de separación absoluta de bienes con adjudicación del único bien incluido en el inventario (una plaza de garaje).

IV

La registradora de la Propiedad notificó la interposición del recurso al Juzgado de Primera Instancia número 6 de Reus el día 28 de marzo de 2018, sin que éste hiciera alegaciones, y elevó el expediente a este Centro Directivo, con su informe, mediante escrito de fecha 10 de abril de 2018.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 2, 3, 9, 18, 19, 19 bis, 21, 38, 40, 76, 82 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 19, 71, 72, 73, 145, 207, 209, 317, 319, 415, 437, 517, 524, 705 y siguientes, 769 y siguientes, 787 y 806 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 281 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial; 90, 1261, 1280, 1344, 1397, 1404, 1809, 1816 y 1817 del Código Civil; 33, 34, 51 y 100 del Reglamento Hipotecario; la Real Orden de 13 de diciembre de 1867, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de enero de 1864, 25 de julio de 1880, 14 de junio de 1897, 12 de febrero de 1916, 31 de julio de 1917, 1 de julio de 1943, 5 de mayo de 2003, 21 de abril y 25 de octubre de 2005, 21 de enero, 2 de marzo, 30 y 31 de mayo y 27 de julio de 2006, 9 de abril de 2007, 22 de mayo y 29 de octubre de 2008, 5 de febrero de 2009, 8 y 18 de enero, 16 de junio y 15 de julio y 9 y 23 de diciembre de 2010, 13 de enero de 2011, 22 de febrero, 11 de abril y 5 de diciembre de 2012, 11 de mayo, 21 de junio, 9 de julio, 5 y 28 de agosto y 18 de diciembre de 2013, 25 de febrero, 30 de octubre y 12 de noviembre de 2014, 3 de marzo, 7 de septiembre y 1 y 2 de octubre de 2015, 16 y 27 de febrero, 4 y 5 de mayo, 2 de junio, 19 y 26 de julio, 6 de septiembre, 13, 17 y 24 de octubre, 30 de noviembre y 21 de diciembre de 2016, 11 de enero, 16 de febrero, 1 de marzo, 5 y 6 de abril, 17, 18 y 30 de mayo, 19 y 20 de junio, 21 y 26 de julio, 7, 18 y 27 de septiembre, 11 y 31 de octubre y 2 y 8 de noviembre de 2017 y 20 de febrero de 2018.

1. Se debate en este expediente sobre la posibilidad de inscribir un testimonio de un decreto de homologación de una transacción judicial, dictado por el Juzgado de Primera Instancia número 6 de Reus el día 12 de enero de 2018 en procedimiento ordinario de división de cosa común, en el que las partes acuerdan extinguir el condominio que entre ambas ostentaban sobre una vivienda, y se adjudica ésta, en su totalidad, a uno de los condueños.

Del texto del acuerdo transaccional aprobado por el juez resulta que los copropietarios habían estado casados entre sí y se encontraban divorciados por sentencia de fecha 21 de septiembre de 2011, dictada en el procedimiento de divorcio tramitado en el Juzgado de Primera Instancia número 4 de Reus. En dicho acuerdo se limitan a expresar que la citada vivienda fue adquirida por ellos, por mitad pro indiviso, constante matrimonio mediante escritura de fecha 23 de junio de 2010; y que, no interesándoles continuar en la cotitularidad, han convenido adjudicarlo al exmarido. Interesa hacer constar que ninguna referencia se hace a la liquidación de sus relaciones económico-matrimoniales.

La registradora suspende la inscripción solicitada porque, a su juicio, no constituye título inscribible en el Registro de la Propiedad el auto de homologación judicial de una transacción, pues esa homologación no altera el carácter privado del documento, sino que se limita a acreditar la existencia del acuerdo, por lo que deberá otorgarse escritura pública por las partes intervinientes.

La recurrente alega que el referido documento judicial es título inscribible, por ser el testimonio judicial documento público que hace prueba plena del hecho que documentan. Y añade que en la sentencia de divorcio que acompaña al escrito de recurso se atribuyó el uso y disfrute de la vivienda al ahora recurrente.

En el convenio aprobado en la sentencia de divorcio se liquida el régimen económico matrimonial de separación absoluta de bienes con adjudicación del único bien incluido en el inventario activo del (una plaza de garaje).

2. La cuestión debatida ha sido resuelta por esta Dirección General en numerosas ocasiones habiéndose elaborado una reiterada doctrina que resulta de plena aplicación al presente supuesto.

Como ha puesto de relieve este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 25 de octubre de 2005 y 16 de junio de 2010, entre otras muchas) uno de los principios básicos de nuestro sistema registral es el llamado principio de legalidad que, por la especial trascendencia de efectos derivados de los asientos del Registro (que gozan «erga omnes» de la presunción de exactitud y validez y se hallan bajo la salvaguardia jurisdiccional —artículos 1 y 38 de la Ley Hipotecaria—), está fundado en una rigurosa selección de los títulos inscribibles sometidos a la calificación del registrador, y así el artículo 3 de la Ley Hipotecaria establece, entre otros requisitos, la exigencia de documento público o auténtico para que pueda practicarse la inscripción en los libros registrales, y esta norma se reitera a través de toda la Ley Hipotecaria, así como de su Reglamento, salvo contadas excepciones que son ajenas al caso ahora debatido.

Ciertamente, según los artículos 1216 del Código Civil y 317.1.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, son documentos públicos los testimonios que de las resoluciones y diligencias de actuaciones judiciales de toda especie expidan los letrados de la Administración de Justicia (a quienes corresponde dar fe, con plenitud de efectos, de las actuaciones procesales que se realicen en el tribunal o ante él —artículos 281 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 145 de la Ley de Enjuiciamiento Civil—); y conforme al artículo 319.1 de dicha Ley procesal tales testimonios harán prueba plena del hecho o acto que documentan y de la fecha en que se produce esa documentación (cfr., también, artículo 1218 del Código Civil). Pero es también cierto, según la reiterada doctrina de esta Dirección General, que al exigir el artículo 3 de la Ley Hipotecaria para inscribir en el Registro los títulos relativos a bienes inmuebles o derechos reales que estén consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico, no quiere ello decir que puedan constar en cualquiera de estas clases de documentos indistintamente, sino en aquellos que legalmente sean los propios del acto o contrato que haya de inscribirse; de modo que la doctrina y preceptos hipotecarios no reputan indiferente la especie de documento auténtico presentado en el Registro, y exigen el congruente con la naturaleza del acto inscribible (cfr. Real Orden de 13 de diciembre de 1867 y Resoluciones de 16 de enero de 1864, 25 de julio de 1880, 14 de junio de 1897, 12 de febrero de 1916, 31 de julio de 1917 y 1 de julio de 1943, entre otras).

3. Esta Dirección General se ha pronunciado reiteradamente sobre la naturaleza que tiene el acuerdo transaccional referido, así como sobre la eficacia formal que le confiere, en su caso, la homologación judicial recaída.

La transacción supone un acuerdo por el que las partes, dando, prometiendo o reteniendo alguna cosa evitan la provocación de un pleito o ponen término al que hubiesen ya comenzado, adquiriendo para las partes carácter de cosa juzgada (artículos 1809 y 1816 del Código Civil); mientras que su homologación o aprobación judicial, según lo previsto en el artículo 19 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, implica una revisión del organismo jurisdiccional respecto del poder de disposición de las partes en relación con el objeto del pleito, pero no implica un verdadero análisis y comprobación del fondo del acuerdo que supone la transacción.

En la Resolución de 6 de septiembre de 2016 se afirmó lo siguiente: «(...) la transacción, aun homologada judicialmente no es una sentencia y por ello carece de su contenido y efectos por cuanto, al carecer de un pronunciamiento judicial sobre el fondo del asunto, nada impide su impugnación judicial en los términos previstos en la Ley (artículo 1817 del Código Civil). El auto de homologación tampoco es una sentencia pues el Juez se limita a comprobar la capacidad de los otorgantes para transigir y la inexistencia de prohibiciones o limitaciones derivadas de la Ley (artículo 19 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), pero sin que lleve a cabo ni una valoración de las pruebas ni un pronunciamiento sobre las pretensiones de las partes (artículo 209 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). No cabe en consecuencia amparar las afirmaciones del escrito de recurso que pretenden equiparar el supuesto de hecho al de presentación en el Registro

de la Propiedad del testimonio de una sentencia recaída en procedimiento ordinario. Esta Dirección General ha tenido ocasión de manifestar recientemente (cfr. Resolución de 9 de julio de 2013) que 'la homologación judicial no altera el carácter privado del documento pues se limita a acreditar la existencia de dicho acuerdo. Las partes no podrán en ningún caso negar, en el plano obligacional, el pacto transaccional alcanzado y están obligados, por tanto, a darle cumplimiento'. Si bien es cierto que en virtud del principio de libertad contractual es posible alcanzar dicho acuerdo tanto dentro como fuera del procedimiento judicial, no es menos cierto que para que dicho acuerdo sea inscribible en el Registro de la Propiedad deberán cumplirse los requisitos exigidos por la legislación hipotecaria (...)". También ha tenido ocasión de señalar esta Dirección General que en los procesos judiciales de división de herencia que culminan de manera no contenciosa se precisa escritura pública, por aplicación del artículo 787.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (cfr. Resolución de 9 de diciembre de 2010). La protocolización notarial de la partición judicial, siempre y cuando haya concluido sin oposición, viene impuesta como regla general por el artículo 787.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Este criterio, además, es compartido unánimemente por la doctrina, para quienes la referencia a la sentencia firme contenida en el artículo 14 de la Ley Hipotecaria se limita a las particiones judiciales concluidas con oposición. En efecto, el artículo 787.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil determina que la aprobación de las operaciones divisorias se realiza mediante decreto del secretario judicial, hoy letrado de la Administración de Justicia, pero en cualquier caso ordenando protocolizarlas».

4. En el caso objeto de recurso se ha llegado a un acuerdo transaccional entre las partes de un procedimiento ordinario de extinción de comunidad.

Como ya se ha señalado, la transacción homologada por el juez constituye un título que lleva aparejada la ejecución (artículos 1816 del Código Civil y 415.2 y 517.1.3.^a de la Ley de Enjuiciamiento Civil). Por ello, tratándose de un acuerdo por el que se ejecuta la disolución de una comunidad ordinaria mediante la adjudicación de la finca inventariada, si ambas partes no procedieran voluntariamente a otorgar la correspondiente escritura, cualquiera de ellas puede solicitar la ejecución del mismo a través de lo establecido en los artículos 705 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Como ha afirmado esta Dirección General (cfr., por todas, la Resolución 3 de junio de 2010), «(...) dispone el artículo 708 de la Ley de Enjuiciamiento Civil que "1. Cuando una resolución judicial o arbitral firme condene a emitir una declaración de voluntad, transcurrido el plazo de veinte días que establece el artículo 548 sin que haya sido emitida de voluntad, si estuviesen predeterminados los elementos esenciales del negocio. Emitida la declaración, el ejecutante podrá pedir que se libre, con testimonio del auto, mandamiento de anotación o inscripción en el Registro o Registros que correspondan, según el contenido y objeto de la declaración de voluntad. Lo anterior se entenderá sin perjuicio de la observancia de las normas civiles y mercantiles sobre forma y documentación de actos y negocios jurídicos". En consecuencia, serán inscribibles en el Registro de la Propiedad las declaraciones de voluntad dictadas por el Juez en sustitución forzosa del obligado, cuando estén predeterminados los elementos esenciales del negocio; pero en nada suplen a la declaración de voluntad del demandante, que deberá someterse a las reglas generales de formalización en escritura pública (cfr. artículos 1217, 1218, 1279 y 1280 del Código Civil, artículo 3 de la Ley Hipotecaria y artículos 143 y 144 del Reglamento Notarial). Por todo ello, lo procedente es entender que la Ley de Enjuiciamiento Civil no dispone la inscripción directa de los documentos presentados, sino que la nueva forma de ejecución procesal permite al demandante otorgar la escritura de elevación a público del documento privado compareciendo ante el Notario por sí solo, apoyándose en los testimonios de la sentencia y del auto que suple la voluntad del demandado. El auto del artículo 708 de la Ley de Enjuiciamiento Civil tan sólo viene a hacer innecesaria la comparecencia de la autoridad judicial en el otorgamiento del negocio o contrato de la persona cuya voluntad ha sido suplida judicialmente. Por el contrario, sí sería directamente inscribible, en virtud del mandamiento judicial ordenando la inscripción, el testimonio del auto firme por el que

se suplan judicialmente las declaraciones de voluntad del obligado a prestarlas, si se tratara de negocios o actos unilaterales, para cuya inscripción bastará, en su caso, la resolución judicial que supla la declaración de voluntad unilateral del demandado (como sería el ejercicio de un derecho de opción, el consentimiento del titular de la carga para la cancelación de un derecho real de garantía o de una condición resolutoria por cumplimiento de la obligación garantizada, entre otros casos), siempre que no lo impida la observancia de las normas civiles y mercantiles sobre forma y documentación de actos y negocios jurídicos».

Es cierto que el auto judicial por el que se lleva a cabo la homologación del contrato de transacción no es un documento privado. Esta Dirección General no ha afirmado tal cosa, sino que la homologación judicial no altera el objeto, contenido y forma del acuerdo entre las partes. La homologación judicial no tiene otro alcance que poner fin al procedimiento judicial existente y precisamente por ello, porque el juez ve finalizada su labor y no entra a valorar las pruebas ni a conocer de las pretensiones de las partes, no contiene una declaración judicial sobre las mismas ni una resolución por la que se declare, modifique, constituya o extinga una relación jurídica determinada. Son las partes las que, mediante la prestación de su consentimiento y el cumplimiento del resto de requisitos exigidos por el ordenamiento, declaran, constituyen, modifican o extinguen una relación jurídica preexistente que hace innecesaria la existencia del proceso que queda así sin objeto. Consecuentemente, y de acuerdo con los principios de nuestro ordenamiento, la alteración del contenido del Registro de la Propiedad requiere que el acuerdo alcanzado entre las partes se documente adecuadamente (artículo 3 de la Ley Hipotecaria), a fin de poder provocar el efecto acordado entre las partes (artículos 40, 76 y 82 de la Ley Hipotecaria).

5. Las anteriores consideraciones no pueden quedar desvirtuadas por el hecho de que, como alega la recurrente, en la sentencia de divorcio se le atribuyera el uso y disfrute de la vivienda.

Debe recordarse que no pueden tenerse en cuenta a la hora de resolver el recurso documentos no presentados para su calificación y que hayan sido aportados en el momento de interposición del mismo pues, conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma (vid., por todas, las Resoluciones de 27 de julio de 2006, 22 de mayo de 2008, 5 de febrero de 2009, 8 y 18 de enero y 23 de diciembre de 2010, 13 de enero de 2011, 21 de junio y 28 de agosto de 2013, 7 de septiembre y 1 de octubre de 2015 y 21 de julio de 2017), sin perjuicio de que los interesados puedan volver a presentar los títulos cuya inscripción no se admitió, en unión de los documentos aportados durante la tramitación del recurso, a fin de obtener una nueva calificación. Por ello, en el presente caso no puede tenerse en consideración la sentencia de divorcio ni el convenio regulador unido a la misma, toda vez que son documentos que se han presentado sólo con el escrito de impugnación y no en el momento de la calificación.

Por lo demás, aun en el hipotético supuesto de presentación de dichos documentos en el momento de la calificación, tampoco quedarían desvirtuados los razonamientos anteriormente expuestos. En efecto, la atribución del uso y disfrute de la vivienda contenida en la sentencia de divorcio aportada con el escrito de impugnación nada predetermina sobre la adjudicación del pleno dominio de dicha vivienda de la que nada se expresa en el citado convenio regulador. Por otra parte, es reiterada la doctrina de este Centro Directivo según la cual el convenio matrimonial puede ser título inscribible, en materia de liquidación del régimen económico-matrimonial, en aquellos negocios que puedan tener carácter familiar, como pudiera ser la liquidación del patrimonio ganancial, así como —en los supuestos del régimen de separación de bienes— la adjudicación de la vivienda habitual y otros bienes accesorios a ella, destinados a la convivencia y uso ordinario de la familia, y en general para la liquidación del conjunto de relaciones patrimoniales que puedan existir entre los cónyuges derivadas de la vida en común. Pero

es también doctrina de esta Dirección General que cuando no se trate de un convenio regulador aprobado en un proceso de separación, nulidad y divorcio (cfr. artículos 769 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil) sino ante un procedimiento para la liquidación del régimen económico-matrimonial (cfr. artículos 806 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil), el acuerdo transaccional homologado por el juez no es inscribible si no consta en escritura pública. Así resulta de las Resoluciones de 30 de noviembre de 2016 y 16 de febrero, 1 de marzo, 5 de abril y 18 de mayo de 2017. Según esta última, «(...) la falta de conexión entre la acción entablada que conlleva a la liquidación de la sociedad conyugal con una situación de crisis matrimonial despojan a este documento de su excepcional habilitación para el acceso al Registro del mismo, al no poder ser considerado como parte del convenio inicialmente propuesto pero no realizado (...)». Otra cosa es que se trate tanto de supuestos de convenio regulador como de acuerdo transaccional con contenido equiparable a un convenio regulador siempre que esté en íntima conexión con una situación de crisis matrimonial, de modo que del título presentado a inscripción resulte que la liquidación del régimen económico-matrimonial provenga de un proceso de nulidad, separación o divorcio (cfr. Resoluciones de 26 de julio, 18 de septiembre y 11 de octubre de 2017). Pero en el presente caso no concurre ninguna de estas últimas circunstancias y no queda acreditada la conexión de la acción de división de comunidad con la liquidación de régimen económico-matrimonial derivada de una situación de crisis matrimonial.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 6 de junio de 2018.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.