

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

16932 *Resolución de 20 de septiembre de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Torrejón de Ardoz n.º 3 a inscribir un testimonio de un auto judicial por el que se homologa un convenio de transacción judicial respecto de la extinción de una comunidad sobre determinados bienes.*

En el recurso interpuesto por doña M. R. B., abogada, en nombre y representación de doña M. A. R. D., contra la negativa del registrador de la Propiedad de Torrejón de Ardoz número 3, don Jesús María Martínez Rojo, a inscribir un testimonio de un auto judicial por el que se homologa un convenio de transacción judicial respecto de la extinción de una comunidad sobre determinados bienes.

Hechos

I

Mediante auto dictado el día 21 de abril de 2021 por la magistrada-juez del Juzgado de Primera Instancia número 4 Torrejón de Ardoz, doña María Luz Losada Vime, en el procedimiento ordinario número 754/2018, seguido a instancia de doña M. A. R. D. frente a don J. L. V. R., ejercitando la pretensión de extinción de condominio sobre siete fincas urbanas, se homologó el acuerdo transaccional presentado por las partes por el que se disolvía dicha comunidad adjudicándose una vivienda unifamiliar al demandado y las restantes a la demandante.

Dichas fincas estaban inscritas a favor de doña M. A. R. D. y don J. L. V. R., por título de compra, en estado de separados judicialmente, por mitades indivisas, con carácter privativo, sin que dichas personas hubieran estado casadas entre sí.

II

Presentado testimonio del citado auto en el Registro de la Propiedad de Torrejón de Ardoz número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Hechos:

El día 23.04.21 fue presentada copia expedida por doña M. E. S. H., Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado referido, autos indicados, del auto dictado el 21.04.21 por la Ilma. Sra. Dña. María Luz Losada Vime, Magistrado Juez del citado Juzgado, lo que motivó el asiento arriba indicado, relativo a las fincas 56964, 56702 y 56680, únicas radicantes en este distrito hipotecario.

Dichas fincas [sic] están inscritas a favor de don J. L. V. R. y de doña M. A. R. D., por título de compra, en estado de separados judicialmente, por mitades partes indivisas, con carácter privativo.

Dicho auto homologa el escrito de transacción judicial presentado por las partes en el indicado procedimiento, en el que se ejercita la pretensión de extinción de condominio.

Calificado el precedente documento, previo cotejo del mismo en la correspondiente sede electrónica, por lo que resulta de él y de los asientos del Registro por la presente se le notifican el/los siguiente/s defecto/s por el/los que se suspende/deniega su despacho (artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria).

Fundamentos de Derecho:

1. El auto que homologa la transacción judicial no constituye título inscribible en el Registro de la Propiedad, por lo que resulta necesaria la presentación del título extrajudicial, escritura pública, del que resulte la formalización de la disolución del condominio, o la documentación de la que resulte la ejecución por la vía de apremio del acuerdo transaccional (artículos 3 de la Ley Hipotecaria; 400, 1280.1.º del Código Civil; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 25.02.14, 03.03.15, 02.10.15, 04.05.16, 30.11.16, 27.02.17, 05.04.17, 27.09.17, 08.11.17, 30.05.18, 06.06.18, 20.07.18, entre otras).

2. No consta la firmeza del auto, que advierte de la posibilidad de ser recurrido en apelación (artículos 245.4 de la Ley Orgánica del Poder Judicial; 207 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 165, 174, 207 del Reglamento Hipotecario; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 02.03.06, 09.04.07, 20.11.07, 17.03.09, 15.07.10, 27.09.10, entre otras).

3. No consta el estado civil de doña M. A. R. D. (artículos 9.e de la Ley Hipotecaria; 51.9.ª del Reglamento Hipotecario; Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 08.09.17, entre otras)

Esta calificación podrá (...)

El registrador de la Propiedad Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Jesús María Martínez Rojo registrador/a de Registro Propiedad de Torrejón de Ardoz 3 a día catorce de Mayo del año dos mil veintiuno.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. R. B., abogada, en nombre y representación de doña M. A. R. D., interpuso recurso el día 23 de junio de 2021 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Que por medio del presente escrito y en la representación que ostento vengo a formular recurso contra la calificación del registrador de la Propiedad n.º 3 de Torrejón de Ardoz por la que se suspende la inscripción del 100% del peno [sic] dominio a favor de la Sra. R. de las fincas n.º 56.964, 56.702 y 56.680, con base en los artículos 245. I b) y 281 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, artículos 145, 206 415.2.º y 517.1.3.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil así como artículos 1206 y 1.816 del Código Civil.

Se apoya el presente en los siguientes,

Hechos

Primero.—Con fecha 21 de abril de 2021, el Juzgado de Primera Instancia n.º 4 de Torrejón de Ardoz expidió testimonio del Auto homologando la transacción judicial acordada entre las partes —que no contrajeron matrimonio entre sí— respecto de la acción de división de comunidad ordinaria indivisa n.º 754/2018 tramitada en este Juzgado.

Con fecha 21 de abril de 2021, el Letrado de la Administración de Justicia del referido Juzgado expidió testimonio literal de la referida resolución judicial que fue presentada por la Sra. R. el día 23 de abril de 2021 ante el Registrador Encargado del Registro de la Propiedad n.º 3 de Torrejón de Ardoz en solicitud de adjudicación a la Sra. R. del 100% del pleno dominio de las fincas n.º 56.964, 56.702 y 56.680.

El indicado Sr. Registrador calificó el citado Testimonio, denegando la solicitada inscripción por entender que «el auto que homologa la transacción judicial no constituye título inscribible en el Registro de la Propiedad» al no reunir los requisitos exigidos en el Principio de Titulación Auténtica conforme al art. 3 de la Ley Hipotecaria, siendo necesario para su inscripción la correspondiente protocolización o la documentación de la que resulte la ejecución por la vía de apremio del acuerdo transaccional. Asimismo, se

aportó posteriormente la firmeza del Auto decretada por Diligencia de Ordenación de fecha 4 de mayo de 2021 así como el estado civil de la Sra. R.

Segundo.—Entendiendo esta parte, dicho sea con el debido respeto, que la mencionada calificación es improcedente, se formula el presente recurso, por los motivos que seguidamente se exponen:

El artículo 3 LH no exige protocolización notarial, bastando "documento auténtico expedido por la Autoridad Judicial".

De conformidad con los artículos 245.1b) de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 206 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, los autos son resoluciones judiciales.

De conformidad con lo establecido por los artículos 281 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, 145 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 1216 del Código Civil, el Testimonio Literal del Auto presentado para la inscripción denegada, es un documento público expedido por la Letrado de la Administración de Justicia a quién corresponde dar fe con plenitud de efectos de las actuaciones realizadas ante la misma o ante dicho órgano judicial.

Nos encontramos, además, ante una resolución judicial definitiva con carácter ejecutivo y de «cosa juzgada», conforme se deriva del propio texto del Testimonio Literal presentado a inscripción y de los artículos 415.2 y 517.1.3.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 1816 del Código Civil. Queda, por tanto, sobradamente satisfecha la exigencia del art. 3 de la Ley Hipotecaria.

Queda por tanto excluida la posibilidad de hablar de «error, dolo, violencia o falsedad de documentos» a que se refiere el art. 1817 del Código Civil, de cara a su posible impugnabilidad tal y como señala la RDGRN de 21 de diciembre de 2016.

No sobra indicar que el Registro de la Propiedad sirve con objetividad a los intereses generales y con pleno sometimiento a la Ley, según exige el artículo 103.1 de la Constitución (SSTS 27 de febrero y 23 de abril de 1990 y 13 de junio 1997), que no debe perjudicar los derechos de los interesados con interpretaciones sesgadas y restrictivas de dicha legalidad y que, en el caso que nos ocupa, serían de gran entidad y gravedad para la suscribiente por lo complicada y larga que ha sido la tramitación judicial de División de la comunidad ordinaria hasta que se ha alcanzado un acuerdo en el seno del procedimiento.

Citar la Resolución de 26 de julio de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado que acordó revocar la nota de calificación del registrador y proceder a la inscripción de la resolución judicial de división de un patrimonio, relativo a una vivienda adquirida en pro indiviso por ambos cónyuges, en régimen de separación de bienes, objeto de aprobación u homologación judicial.

A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes,

Fundamentos de Derecho

Artículos 2, 3, 18 y 326 de la Ley Hipotecaria; 19, 71, 72, 73, 415, 437 y 787 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 90 y 1816 del Código Civil; 100 del Reglamento Hipotecario, y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de julio de 2017.»

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente esta Dirección General mediante escrito de 9 de julio de 2021.

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, 91, 103, 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; 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 y 30 y 31 de mayo de 2006, 9 de abril de 2007, 29 de octubre de 2008, 16 de junio, 15 de julio y 9 de diciembre de 2010, 22 de febrero, 11 de abril y 5 de diciembre de 2012, 11 de mayo, 9 de julio, 5 de agosto y 18 de diciembre de 2013, 25 de febrero, 27 de marzo, 30 de octubre y 12 de noviembre de 2014, 3 de marzo y 2 de octubre de 2015, 4 y 5 de mayo, 2 de junio, 19 y 26 de julio, 6 de septiembre, 13, 17 y 24 de octubre y 30 de noviembre de 2016, 11 de enero, 16 de febrero, 1 de marzo, 5 y 6 de abril, 17, 18, 19 y 30 de mayo, 19 y 20 de junio, 26 de julio, 7, 18 y 27 de septiembre, 11 y 31 de octubre y 2 y 8 de noviembre de 2017, 20 de febrero, 29 y 30 de mayo, 6 de junio, 20 de julio, 21 de septiembre, 22 y 24 de octubre y 12 de diciembre de 2018 y 14 de noviembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 19 de febrero, 27 de abril y 18 de mayo de 2021.

1. Se debate en este expediente la posibilidad inscribir un testimonio de un auto de homologación de una transacción judicial, en cuya virtud las partes acuerdan disolver el condominio que entre ambas ostentaban sobre determinadas fincas urbanas.

2. 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. Tal y como ya ha quedado resuelto en pronunciamientos previos, 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) (...) 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».

Ciertamente, el auto judicial por el que se lleva a cabo la homologación del contrato de transacción no es un documento privado. Pero la homologación judicial no altera el objeto, contenido y forma del acuerdo entre las partes; 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).

No obstante, es reiterada doctrina de este Centro Directivo que el convenio matrimonial puede ser título inscribible 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 y 19 de mayo de 2017, entre otras. 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).

4. El documento cuya calificación ha dado lugar a este expediente consiste en un testimonio de un auto judicial que homologa el acuerdo transaccional que han alcanzado los dos condueños de siete fincas urbanas (adquiridas por mitades indivisas por compraventa por ellos, separados judicialmente de sus respectivos cónyuges) respecto a la disolución del condominio en un procedimiento judicial de extinción de comunidad.

En supuestos como el presente, por tanto, se debe tener en cuenta lo establecido en el artículo 787 de la Ley de Enjuiciamiento Civil respecto de la división judicial de patrimonios (cfr. artículo 406 del Código Civil).

Esta Dirección General también ha tenido ocasión de afirmar 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 letrado de la Administración de Justicia, pero en cualquier caso ordenando protocolizarlas.

A la vista de la doctrina de este Centro Directivo, expuesta en los precedentes apartados, procede confirmar la calificación recurrida.

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, 20 de septiembre de 2021.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.