

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

11583 *Resolución de 9 de mayo de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa de la registradora de la propiedad de Carlet n.º 2, por la que suspendía la inscripción de un testimonio expedido por letrada de la Administración de Justicia de sentencia dictada en procedimiento relativo a liquidación de régimen económico-matrimonial.*

En el recurso interpuesto por don A. V. M., abogado, en nombre y representación de don J. F. R. D., contra la calificación negativa de la registradora de la Propiedad de Carlet número 2, doña María de los Dolores Payá Roca de Togores, por la que suspendía la inscripción de un testimonio expedido por letrada de la Administración de Justicia de sentencia dictada en procedimiento relativo a liquidación de régimen económico-matrimonial.

Hechos

I

Mediante sentencia, dictada el día 19 de noviembre de 2021 por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 3 de Carlet en el procedimiento número 619/2017, se liquidaba el régimen económico-matrimonial, se desestimaba la oposición al cuaderno particional y se aprobaba el cuaderno particional de fecha 13 de febrero de 2019, así como las operaciones particionales.

II

Presentado testimonio de dicha sentencia, acompañado del referido cuaderno particional, en el Registro de la Propiedad de Carlet número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario:

Previo examen y calificación del mandamiento que precede, librado por el Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Carlet, de fecha 19/11/2021, presentada el día 03/09/2024, bajo el Asiento número 1276, del Tomo 2024 del Libro Diario y número de Entrada 4935, por V. M. A., resultan del mismo y de los asientos del Registro a mi cargo los siguientes Hechos: Presentado documento de referencia, Testimonio de la Sentencia n.º 326/2021, dictada por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 3 de Carlet, por el cual se liquida la el régimen económico matrimonial que se tramita en dicho Juzgado LRE 619/2017, en el cual se desestima la oposición al cuaderno particional y se aprueba el cuaderno particional de fecha 13 de febrero de 2019, así como las operaciones particionales, acompañado de dicho cuaderno particional en el que resulta la adjudicación de la finca 7287 de Alfarpa a D. J. F.

R. D., en pago de la cantidad privativa que le adeuda la Sociedad de Gananciales, resulta del mismo:

Es necesaria la protocolización de aprobación del cuaderno particional ya que para la liquidación de cualquier régimen económico matrimonial se sigue el procedimiento establecido en los artículos 806 y siguientes de la LEC.

Por ello se suspende la inscripción del documento presentado.

Fundamentos de Derecho:

Artículo 3, 9 y 100 de la ley hipotecaria, y 51 del Reglamento Hipotecario.

Resolución de 31 de octubre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

La determinación de si el convenio regulador aprobado judicialmente constituye o no título hábil para la inscripción de los actos realizados en el mismo está sometido a la calificación registral, porque la clase de título inscribible afecta a los obstáculos derivados de la legislación del Registro, pues en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria se prevén diferentes clases de documentos públicos en consonancia con cada uno de los actos a que se refiere el artículo 2 de la propia ley, sin que sean documentos intercambiables sino que cada uno de ellos está en consonancia con la naturaleza del acto que se contiene en el correspondiente documento y con la competencia y congruencia según el tipo de transmisión de que se trate con el procedimiento en que se ha dictado. La Dirección General ha venido dilucidando qué actos o transmisiones cabe inscribir en virtud de un convenio regulador aprobado judicialmente, cuya validez no se discute, y qué actos precisan de una escritura pública otorgada con posterioridad al convenio y sin prejuzgar la validez de éste. Es inscribible el convenio regulador sobre liquidación del régimen económico-matrimonial que conste en testimonio judicial acreditativo de dicho convenio, siempre que haya sido aprobado por la sentencia que acuerda la nulidad, la separación o el divorcio. Ahora bien, como también tiene declarado esta Dirección General (véase, por todas, la Resolución de 25 de octubre de 2005), esa posibilidad ha de interpretarse en sus justos términos, atendiendo a la naturaleza, contenido, valor y efectos propios del convenio regulador (cfr. artículos 90, 91 y 103 del Código Civil), sin que pueda 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 generales exigencias de todo negocio jurídico y de los particulares que imponga su concreto contenido y la finalidad perseguida.

Como recordaron las 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.

– El artículo 788 LEC que indica que “1. Aprobadas definitivamente las particiones, el secretario judicial procederá a entregar a cada uno de los interesados lo que en ellas le haya sido adjudicado y los títulos de propiedad, poniéndose previamente en éstos por el actuario notas expresivas de la adjudicación. 2. Luego que sean protocolizadas, el secretario judicial dará a los partícipes que lo pidieren testimonio de su haber y adjudicación respectivos”,

– El artículo 782 LEC, que determina que la aprobación de las operaciones divisorias se realiza mediante Decreto del Letrado de la Administración de Justicia, pero ordenando protocolizarlas.

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).

4. [sic] Precisando más los límites de la citada doctrina, la Resolución de 22 de marzo de 2010, reiterando otros pronunciamientos anteriores de este mismo Centro Directivo, y nuevamente confirmada por la Resolución de 11 de abril de 2012, ha señalado que respecto de la sociedad de gananciales, proclamada en nuestro Derecho la posibilidad de transmisión de bienes entre cónyuges por cualquier título (cfr. artículo 1323 del Código Civil), nada se opone a que éstos, con ocasión de la liquidación de la sociedad conyugal preexistente puedan intercambiarse bienes privativos. Pero no siempre esas transmisiones adicionales de bienes privativos del patrimonio de un cónyuge al del otro tendrán como causa exclusiva la propia liquidación del consorcio. Puede haber, 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.

Indudablemente, el negocio de que se trate ha de tener su adecuado reflejo documental, siendo preciso plasmarlo así, nítidamente, en el correspondiente documento, sin que pueda pretenderse en todo caso su inscripción por el mero hecho de que conste en el convenio regulador de la separación, cuyo contenido propio es un negocio que es exclusivamente de liquidación de la sociedad conyugal (cfr. artículos 1397 y 1404 del Código Civil y 18 de la Ley Hipotecaria).

La diferente causa negocial, ajena a la liquidación del patrimonio común adquirido en atención al matrimonio, y las exigencias derivadas del principio de titulación auténtica, unidas a la limitación de contenido que puede abarcar el convenio regulador, según doctrina reiterada deben resolverse en favor de la exigencia de escritura para la formalización de un negocio de esta naturaleza.

En definitiva, sólo son inscribibles aquellos actos que, conforme al artículo 90 del Código Civil, constituyen el llamado contenido típico del convenio regulador, fuera de los cuales, y sin afectar a la validez y eficacia de los actos consignados en un documento que no pierde el carácter de convenio privado objeto de aprobación judicial, su acceso a los libros del Registro requiere su formalización en los títulos establecidos en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, es decir el documento público notarial, al tratarse de un acto voluntario y consciente celebrado por los interesados, fuera de una contienda o controversia entre los mismos.

Se hace constar:

- a) Que contra la presente nota podrá (...).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Dolores Paya y Roca de Togores registrador/a titular de Registro de Carlet n.º 2 a día veintiuno de enero del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don A. V. M., abogado, en nombre y representación de don J. F. R. D., interpuso recurso el día 25 de febrero de 2025 mediante escrito del siguiente tenor:

«Primera. Se ha recibido calificación en la que se suspende la inscripción debido a que “es necesaria la protocolización de aprobación del cuaderno particional”.

Entendemos que, habiéndose dirimido la controversia en un procedimiento contencioso, carácter que ha persistido desde el primer momento hasta el último, la resolución emitida, incluyendo el cuaderno particional, debe tener acceso al Registro de la Propiedad, debido a que, la protocolización ante notario es inviable.

Segunda. Tal como manifestamos, la totalidad del procedimiento ha sido contencioso, y, la contraparte mostró su oposición al cuaderno particional, por lo que, tuvo que resolver, en primer lugar, el Juzgado de Primera Instancia número 3 de Carlet, y, en segundo lugar, debido al recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de la Señora G. M., la Audiencia Provincial de Valencia-Sección 10.^a (...).

Tercera. La propia documental aportada denota que no nos encontramos, ni nos podríamos encontrar (Gracias a la oposición de la contraparte) en un acto voluntario y consciente celebrado por los interesados, y que, en todo momento ha existido contienda y controversia entre los mismos.

En el presente supuesto no nos encontramos ante una transacción homologada por un juez, y tampoco ante un cuaderno particional sobre el que las partes hayan mostrado conformidad, sino que, a través del procedimiento contencioso se ha tenido que resolver la disputa entre las partes, y por lo tanto, la resolución que pone fin al proceso debe tener entrada en el Registro de la Propiedad.

En su virtud:

Suplico al Registro de la Propiedad que, habiendo por interpuesto el presente escrito, se sirva admitirlo, tenga por formulado recurso gubernativo y, previos los trámites oportunos, se acuerde la inscripción de la resolución aportada en su momento.»

IV

La registradora de la Propiedad mantuvo su nota de calificación y, en unión de su preceptivo informe, elevó el expediente a este Centro Directivo para su resolución.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3, 18 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 782 y 788 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 100 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 25 de octubre de 2005, 16 de junio de 2010 y 31 de octubre de 2019.

1. Son hechos relevantes para la resolución del recurso los siguientes:

El día 3 de septiembre de 2024 se presenta en el Registro de la Propiedad de Carlet número 2 testimonio, fechado el día 19 de noviembre de 2021, y acompañado de cuaderno particional, de la sentencia número 326/2021, procedimiento número 619/2017,

dictada por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 3 de Carlet. En dicha sentencia, se liquida el régimen económico-matrimonial, se desestima la oposición al cuaderno particional y se aprueba el cuaderno particional de fecha 13 de febrero de 2019, así como las operaciones particionales. Como se indicó, acompañaba al testimonio presentado al Registro de la Propiedad el referido cuaderno particional.

Presentado el título en el citado Registro, se calificó por doña María de los Dolores Payá Roca de Togores suspendiendo la inscripción, señalando: «Es necesaria la protocolización de aprobación del cuaderno particional ya que para la liquidación de cualquier régimen económico matrimonial se sigue el procedimiento establecido en los artículos 806 y siguientes de la LEC».

Y como fundamento, en esencia, invoca el necesario respeto al principio de titulación pública en relación con el principio de legalidad (artículo 3 de la Ley Hipotecaria) y los artículos 788 de la Ley de Enjuiciamiento Civil: «1. Aprobadas definitivamente las particiones, el secretario judicial procederá a entregar a cada uno de los interesados lo que en ellas le haya sido adjudicado y los títulos de propiedad, poniéndose previamente en éstos por el actuario notas expresivas de la adjudicación. 2. Luego que sean protocolizadas, el secretario judicial dará a los partícipes que lo pidieren testimonio de su haber y adjudicación respectivos», y 782 del mismo texto legal, que determina que la aprobación de las operaciones divisorias se realiza mediante decreto del letrado de la Administración de Justicia, pero ordenando protocolizarlas.

Se recurre la calificación, alegándose, en síntesis:

– que «la totalidad del procedimiento ha sido contencioso, y, la contraparte mostró su oposición al cuaderno particional, por lo que, tuvo que resolver, en primer lugar, el Juzgado de Primera Instancia número 3 de Carlet, y, en segundo lugar, debido al recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de la Señora G. M., la Audiencia Provincial de Valencia-Sección 10.^a».

– que la documentación aportada «denota que no nos encontramos, ni nos podríamos encontrar (...) en un acto voluntario y consciente celebrado por los interesados, y que, en todo momento ha existido contienda y controversia entre los mismos».

– en el presente supuesto no estamos «ante una transacción homologada por un juez, y tampoco ante un cuaderno particional sobre el que las partes hayan mostrado conformidad, sino que, a través del procedimiento contencioso se ha tenido que resolver la disputa entre las partes, y por lo tanto, la resolución que pone fin al proceso debe tener entrada en el Registro de la Propiedad».

2. Así las cosas, la problemática planteada en el presente caso ha sido resuelta por esta Dirección General a lo largo del tiempo en un mismo, y necesario, sentido: la necesidad de la titulación pública (artículo 3 de la Ley Hipotecaria) para acceder al Registro de la Propiedad y la ausencia de principio alguno que justifique una eventual «fungibilidad» entre los diferentes títulos por los que poder acceder al Registro, pues cada título material debe acceder al Registro con la clase de documento (título formal) adecuado a su naturaleza.

Y, tal y como indica la registradora, esta Dirección General ha tenido ocasión de remarcar la importancia de dicho principio en varias Resoluciones, como las de 25 de octubre de 2005 o la de 16 de junio de 2010. Ésta última, de forma clara y didáctica, expresa: «(...) como recordó la Resolución de este Centro Directivo de 25 de octubre de 2005, 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 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 dicho texto legal así como de su Reglamento; salvo contadas excepciones que son ajenas al caso ahora debatido.

Ciertamente, según los artículos 1.216 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 Secretarios Judiciales (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 1.218 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)».

Y para un caso de absoluta similitud con el planteado, concluye la propia Resolución que: «Es cierto que, en el marco de estos criterios generales, este Centro Directivo (cfr., por todas, Resoluciones de 25 de febrero y 9 y 10 de marzo de 1988), ha admitido el carácter inscribible del convenio regulador sobre liquidación del régimen económico matrimonial que conste en testimonio judicial acreditativo de dicho convenio y que haya sido aprobado por la Sentencia que acuerda la separación; y ello porque se considera que se trata de un acuerdo de los cónyuges que acontece dentro de la esfera judicial y es presupuesto necesario de la misma Sentencia modificativa del estado de casado. Pero esta posibilidad ha de interpretarse en sus justos términos, atendiendo a la naturaleza, contenido, valor y efectos propios del convenio regulador (cfr. artículos 90, 91 y 103 del Código Civil), sin que pueda 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 generales exigencias de todo negocio jurídico y de los particulares que imponga su concreto contenido y la finalidad perseguida».

3. Este Centro Directivo ha fijado una doctrina ya reiterada sobre los casos de acuerdos extrajudiciales en procesos particionales incorporando la misma idea de la necesidad de protocolización notarial cuando el juez no lleve a cabo una valoración de las pruebas o pronunciamiento sobre las pretensiones de las partes (artículo 209 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). En estos casos el auto de homologación no impediría la necesidad de protocolización notarial.

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, que ordena protocolizarlas.

En la Resolución de 6 de septiembre de 2016 ya se señaló que: «(...) 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 (art. 1817 del Código Civil)».

En definitiva, cuando los procesos particionales culminan de manera no contenciosa se precisa escritura pública, por aplicación del artículo 787.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

4. Pero ocurre que en el supuesto que motiva este recurso, se plantea precisamente la inscripción de una liquidación de sociedad de gananciales aprobada en

proceso contencioso, en virtud de sentencia en la que se desestima la oposición al cuaderno particional, tras la valoración de la prueba realizada por un perito judicial.

No estamos por tanto ante una transacción extrajudicial, que exigiría formalización en escritura pública, sino ante unas operaciones particionales expresamente aprobadas por el juez.

De no haber habido oposición, por tratarse de una transacción extrajudicial incorporada al proceso, si hubiera sido necesaria su protocolización ex artículo 787.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la nota de calificación.

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, 9 de mayo de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.