

**III. OTRAS DISPOSICIONES****MINISTERIO DE JUSTICIA**

**3783** *Resolución de 22 de febrero de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Loja, por la que se resuelve no inscribir un mandamiento judicial referido a un decreto de homologación de transacción judicial.*

En el recurso interpuesto por doña O. V. L. E., contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Loja, doña Aurora Galisteo Cano, por la que se resuelve no inscribir un mandamiento judicial referido a un Decreto de homologación de transacción judicial.

**Hechos****I**

Mediante Decreto dictado por la secretario judicial del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Loja se homologa la transacción judicial acordada entre la parte demandante, doña O. V. L. E. y la parte demandada, don J. M. J., por la que ambas partes resuelven que el pago de la cantidad reclamada en concepto de pensión alimenticia y por la que se interpuso la demanda, se realice mediante dación en pago de porcentajes de la registral 6848, de modo que, perteneciendo en origen a cada uno el 50%, por la transacción judicial pasa a asignarse a la demandante el 58,94%, quedando el demandado con el 41,06%. Asimismo, en el propio Decreto se dispone que, una vez firme, se libre mandamiento al Registro de la Propiedad de Loja para que se proceda a la inscripción de los nuevos porcentajes fijados sobre la registral 6848.

**II**

Presentado en el Registro de la Propiedad de Loja mandamiento judicial por el que, incorporando el Decreto referido, se ordena que se lleve a efecto lo acordado en el mismo, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Entrada N.º: 2588 Del año: 2.011 Asiento N.º: 12 Diario: 83 Presentado el 18/10/2011 a las 13:26 Presentante: C. B., V. Interesados: Naturaleza: Mandamiento judicial Objeto: adjudicación en pago de deudas Juicio N.º: 121/2010 de 31/03/2011 Juzgado: Juzgado de Primera Instancia e Instrucción N.º 1, Loja Calificado el documento que antecede, el registrador que suscribe, ha suspendido/denegado la inscripción del mismo (o de las cláusulas o pactos que se indican a continuación, en caso de inscripción parcial) con base en los hechos y fundamentos que se dirán. El asiento de presentación, según nota extendida al margen del mismo, ha quedado prorrogado hasta 60 días después de que conste la completa notificación de esta nota de calificación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria. Hechos: Se presenta auto dictado en procedimiento de separación que incorpora acuerdo de las partes por el que una vivienda inicialmente adquirida por el esposo, es dada en pago de deudas a la esposa, subrogándose ésta en la hipoteca que pesa sobre la vivienda. Tal negocio excede del contenido propio del acuerdo y del convenio regulador, siendo necesaria escritura pública. El convenio regulador, derivado de una separación o divorcio y aprobado judicialmente, es título inscribible. Recuerda también que, actualmente en nuestro Derecho, es posible la transmisión de bienes entre los cónyuges por cualquier título, incluso con ocasión de la liquidación de la sociedad conyugal. Ahora bien, estas transmisiones adicionales de bienes privativos no se corresponden con el objeto de la liquidación que es exclusivamente la división por mitad

del haber resultante después de pagados los acreedores consorciales. El supuesto contemplado –dación en pago de deuda– es un negocio con su propia causa independiente de la de la liquidación, por lo que debe contenerse en un documento distinto, como es la escritura pública. El acuerdo homologado judicialmente es un título privado, que no puede incluirse dentro de los artículos 3 de la Ley Hipotecaria y 1280 del Código Civil. En el propio auto se dice por ello: «quedando las partes obligadas a acudir y firmar cuantos documentos sean necesarios para el cumplimiento del presente acuerdo, cuyo requerimiento se realizará a través de sus direcciones letradas.» Recursos... Loja, a diez de noviembre del año dos mil once. El registrador. Aurora Galisteo Cano».

## III

El 9 de diciembre de 2011 tiene entrada en el Registro de la Propiedad de Loja recurso interpuesto por doña O. V. L. E. ante esta Dirección General, en el que hace constar lo siguiente: «... En apoyo a nuestra pretensión debemos partir de la propia naturaleza de la dación en pago como es aquel negocio jurídico por el que el deudor y el acreedor pactan que el pago se realice con una prestación distinta de la que era objeto de la obligación (Sentencia del Tribunal Supremo de 19 de octubre de 2006); en parecidos términos la definen las Sentencias de 9 de octubre de 1992 y 28 de junio de 1997. Es una forma especial del pago o subrogación del cumplimiento, como dicen las Sentencias de 5 de octubre de 1987, 25 de mayo de 1999 y 27 de septiembre de 2002; forma especial de pago en que por acuerdo de las partes se altera la identidad de la prestación. La Sentencia de 21 de octubre de 2005 también del Tribunal Supremo califica la dación en pago como una forma especial de pago, «llamada también por influencia de la doctrina alemana «subrogado del cumplimiento» por el que el deudor, con el consentimiento del acreedor, realiza a título de pago, una prestación distinta de la debida». Dice la Sentencia del Tribunal Supremo de 29 de abril de 1991, y reitera la de 23 de septiembre de 2002, que «la dación en pago ha de referirse a todo acto de cumplimiento de una obligación que con consentimiento del acreedor se lleva a cabo mediante la realización de una prestación distinta de la que inicialmente se había convenido». El Decreto judicial de fecha 9 de marzo de 2011 contiene la homologación del acuerdo de las partes alcanzado en el procedimiento de ejecución forzosa 127/2010, consistente en dación en pago por el que el ejecutado, don J. M. J., transmite parte del dominio de la finca descrita en los hechos en pago de la deuda que mantiene en concepto de pensión alimenticia con la ejecutante y ahora recurrente. En definitiva, se trata de una dación en pago o «datio pro soluto» que no tiene regulación expresa en el Código Civil y se configura por la doctrina legal y jurisprudencial como un acto por virtud del cual el deudor transmite bienes de su propiedad al acreedor a fin de que éste aplique parte del bien recibido en la liquidación de la sociedad ganancial en la extinción de su crédito, dándose una verdadera transmisión del dominio sobre el bien (Sentencias del Tribunal Supremo de 8 de febrero de 1996 y 30 de noviembre de 2000). El artículo 3 de la Ley Hipotecaria exige que los títulos a inscribir estén 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». Este artículo también se cumple en la solicitud de inscripción denegada, al dimanar de ejecución forzosa y estar expedido por la autoridad judicial. El registrador suspende la inscripción porque, a su juicio, «es necesario que se otorgue la oportuna escritura pública de dación en pago de deuda en que se formalice dicho negocio jurídico, debidamente liquidada del impuesto correspondiente». Sin embargo entendemos que como ya se puso de manifiesto en otras Resoluciones como la de 18 de enero de 1999, la dación en pago es un contrato por virtud del cual se transmiten al acreedor determinados bienes o derechos distintos de los debidos y que éste acepta voluntariamente como pago de su crédito (artículo 1166 del Código Civil), transmisión que en cuanto forma de pago puede realizar tanto el deudor como un tercero (artículo 1158 del Código Civil). Si la transmisión lo es de inmuebles o derechos reales sobre los mismos, se está ante uno de los títulos traslativos cuya inscripción ampara el artículo 2.1 de la Ley Hipotecaria. Al ser la dación en pago una transmisión con finalidad solutoria, el pago de deudas propias o

ajenas, la existencia y titularidad de aquellas deudas que con la dación de bienes se pagan operará como causa de la transmisión y no ofrece dudas que este elemento esencial del propio contrato traslativo (artículos 1261.3 y 1275 del Código Civil), ha de ser debidamente expresado en los títulos inscribibles sin que pueda jugar en el ámbito registral la presunción que establece el artículo 1277 del mismo Código. Siendo así y, constatada en el título cuál sea la causa de la transmisión, como es el pago de una deuda perfectamente identificada y hábil para amparar la transmisión patrimonial, (en nuestro caso el pago de una deuda por pensión alimenticia) la cesión habrá de ser inscrita en el Registro. A efectos ilustrativos citamos la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de noviembre de 1995, BOE 293/1995, de 8 diciembre 1995».

## IV

La registradora emitió el preceptivo informe, manteniéndose en su calificación, y elevó el expediente a este Centro Directivo el 27 de diciembre de 2011.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 90, 91, 97, 99, 1216, 1218, 1277 y 1816 del Código Civil; 281 de la Ley Orgánica del Poder Judicial; 19, 145, 317, 319 y 415 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, de 7 de enero de 2000; 3 de la Ley Hipotecaria; y Real Orden de 13 de diciembre de 1867; y las 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, 1 de julio de 1943, 25 de febrero y 9 y 10 de marzo de 1988, 28 de enero de 1999, 21 de septiembre de 2002, 23 de enero, 8 de febrero, 3 de marzo, 5 de mayo y 17 de noviembre de 2003, 3 de enero, 6 de julio, 13, 15, 16, 17, 20, 21 y 22 de septiembre y 14 de diciembre de 2004, 7 de enero de 2005, y 13 de junio de 2011.

1. El presente expediente se constriñe a dilucidar si es inscribible un mandamiento judicial por el que se ordena la inscripción de un decreto de secretario judicial por cuya virtud se homologa una transacción judicial acordada entre demandante y demandado, en la que convienen que las cantidades debidas por éste último a aquélla en concepto de pensión alimenticia se paguen mediante la adjudicación de un nuevo porcentaje sobre determinada finca registral, que les pertenecía previamente en proindiviso ordinario. La registradora sostiene que se trata de una transmisión adicional de bienes privativos que no se corresponde con el objeto de la liquidación del régimen económico matrimonial, que tiene una causa independiente y debe documentarse en escritura pública.

2. La nota de calificación no puede mantenerse. Ha sostenido reiteradamente este Centro Directivo (cfr. Resolución de 7 de enero de 2005) que 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 de la Ley de Enjuiciamiento Civil («a efectos de prueba en el proceso», precisa este último precepto), 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 1318 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 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). Por otra parte, a tales efectos, los documentos privados no son, en vía de principio, equivalentes a los públicos por el mero hecho de que sean homologados judicialmente.

No obstante, ha de tenerse en cuenta que, conforme a los artículos 19 y 415 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, las partes pueden transigir sobre lo que sea objeto del litigio y si alcanzan un acuerdo transaccional puede el juez homologarlo previa comprobación de la concurrencia de los requisitos de capacidad jurídica y poder de disposición de las partes, de suerte que el acuerdo homologado tendrá todos los efectos atribuidos por la ley a la transacción judicial y podrá llevarse a efecto por los trámites previstos para la ejecución de las sentencias (cfr. artículo 517.3.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil; cuestión distinta es que no pueda equipararse todo título ejecutivo a título inscribible).

3. En el presente caso la exigencia del artículo 3 de la Ley Hipotecaria queda plenamente satisfecha toda vez que el acto inscribible en cuestión –la dación de porcentaje sobre finca registral en pago de las cantidades debidas por impago de pensión alimenticia– aparece contenido en documento auténtico expedido por la autoridad judicial, cual es el testimonio del auto de homologación del acuerdo transaccional y el mandamiento por el que se ordena su inscripción.

No puede acogerse la alegación hecha en la nota de calificación de que el acuerdo excede del ámbito de la liquidación del régimen económico matrimonial, ya que nada tiene que ver el pleito que por la transacción concluye y que ha sido objeto de calificación con liquidación alguna, sino con una causa distinta, cual es el impago de ciertas pensiones alimenticias que viene a solventarse mediante adjudicación de nuevas cuotas de finca. No se trata de un convenio aportado a un proceso de separación, nulidad o divorcio, sino de una transacción homologada judicialmente en un procedimiento de ejecución de títulos judiciales por impago de pensión compensatoria.

4. Debe también tenerse en cuenta que el artículo 99 del Código Civil permite sustituir las referidas pensiones mediante acuerdo por la entrega de un capital en bienes. Siendo el fondo del asunto materia susceptible de transacción y quedando suficientemente explicitada la causa de la transmisión –causa solvendi amparada por el artículo 1277 del Código Civil, como señaló la Resolución de este Centro Directivo de 28 de enero de 1999– y estando dotado de forma adecuada (testimonio del auto y mandamiento ordenando la inscripción), ningún reparo puede hacerse a su inscripción.

5. Tampoco puede ser tenida en consideración la afirmación realizada por la registradora relativa a que en el propio documento se alude a que «las partes quedan obligadas a acudir y firmar cuantos documentos sean necesarios para el cumplimiento del acuerdo», por cuanto esa estipulación no recoge un pacto expreso de elevación a escritura pública. Además se encuentra incluida en el acuerdo privado transcrito en el antecedente de hecho único de la resolución judicial que es homologado, no en la parte dispositiva del Decreto la cual ordena expresamente la inscripción de las nuevas cuotas, sin necesidad de cualquier otro trámite extrajudicial.

Por lo expuesto, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso 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, 22 de febrero de 2012.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.