

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

11370 *Resolución de 2 de octubre de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Paterna n.º 1, por la que se deniega la inscripción de un auto de homologación de acuerdo transaccional.*

En el recurso interpuesto por don J. G. C., Abogado, en nombre y representación de don J. A. S. M., contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Paterna número 1, doña Marta Gozalbes Fernández de Palencia, por la que se deniega la inscripción de un auto de homologación de acuerdo transaccional.

Hechos

I

Mediante auto dictado el día 22 de julio de 2011 por el Juzgado de Primera Instancia número 25 de Valencia, en el procedimiento ordinario número 769/2010, promovido a instancias de don J. A. S. M. contra doña E. M. P., se homologó el acuerdo transaccional suscrito por las partes, en fecha 21 de julio de 2011, consistente en la extinción de comunidad respecto a la finca registral número 4.150 de Benimámet, de la que son titulares por mitades indivisas por título de compraventa.

II

Presentado mandamiento que incorpora el citado auto en el Registro de la Propiedad de Paterna número 1, bajo el asiento de presentación 1639 del Diario 83, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Hechos: Se presenta mandamiento de fecha cuatro de diciembre de dos mil catorce, que incorpora auto procedente del Juzgado de Primera Instancia 25 de Valencia dictado en el Procedimiento Ordinario 769/2010, de fecha veintidós de julio de dos mil once, promovido a instancias de don J. A. S. M. contra doña E. M. P., incorporándose acuerdo suscrito por las partes en fecha 21 de julio de 2011. En el citado Auto, número 197/2011, se homologa la transacción a la que han llegado dichos titulares sobre la extinción de comunidad de bienes respecto a la finca registral 4.150 de Benimámet, de la que son titulares don J. A. S. M. y doña E. M. M. P. por mitades indivisas por título de compraventa. Fundamentos de Derecho: Calificado el precedente documento conforme al art. 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes del Reglamento Hipotecario, y vistos los artículos 2, 3 y 9 de la Ley Hipotecaria, 415.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, artículos 1.261, 1.281 y ss y 1.462 del Código Civil, y artículos 100 y 51.9 del Reglamento Hipotecario, R. DGRN del 9 de julio de 2013; art. 83 de la Ley Hipotecaria y art. 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, la Registradora que suscribe ha decidido denegar la inscripción de dicho Auto por observar lo siguiente: Primero. El documento presentado no es título inscribible pues se limita a acreditar la existencia de un acuerdo transaccional privado que carece de eficacia traslativa de dominio. En el Registro de la Propiedad se inscriben los títulos traslativos del dominio según se indica en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria “Para que puedan ser inscritos los títulos expresado en el artículo anterior, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria, o documento auténtico expedido por la Autoridad Judicial o por el Gobierno o sus Agentes, en la forma que prescriban los reglamentos”. Por otra parte, del contenido del acuerdo, no resulta claramente cuál es el negocio formalizado que se refiere indistintamente a la renuncia de un cincuenta por ciento de la participación de doña E. M. M. P., y por otra parte a la extinción y liquidación de la comunidad de bienes. Segundo.–No consta con claridad en el mandamiento la firmeza de la resolución ya que se hace constar que ésta tiene el carácter de firme a efectos registrales. El concepto que de firmeza pueda predicarse de una

resolución judicial viene claramente fijado en el art. 207.2 LEC: es firme aquella resolución judicial contra la que no cabe recurso alguno, bien por no preverlo la ley, bien porque, estando previsto, ha transcurrido el plazo legalmente establecido sin que ninguna de las partes lo haya interpuesto. Este es unitario, unívoco, para todo el ordenamiento jurídico; de ahí que no sea admisible una “firmeza a efectos registrales” distinta de la firmeza procesal “strictu sensu”. Tercero.—No consta el estado civil del adjudicatario a los efectos de lo dispuesto en el art. 51.9 a) del R.H. A los efectos oportunos se le notifica que contra esta decisión (...) Paterna, 25 de mayo de 2015 (firma ilegible) Marta Gozalbes Fernández de Palencia La Registradora de la Propiedad».

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. G. C., Abogado, en nombre y representación de don J. A. S. M., interpuso recurso en virtud de escrito de fecha 6 de julio de 2015, en base, entre otros, a los siguientes argumentos: Primero.—Respecto al primer defecto. La Dirección General de Registros y Notariado tiene declarado —Resoluciones de 5 de mayo de 2003 y de 7 de enero de 2005— 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 517.3.0 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; cuestión distinta es que no pueda equipararse todo título ejecutivo a título inscribible)». Por lo tanto, en el presente caso, se cumple con las exigencias del artículo 3 de la Ley Hipotecaria, ya que el título formal viene constituido por un documento auténtico expedido por autoridad judicial. No es oportuna la invocación de la teoría del título y el modo, ya que se trata de un acto de división de la cosa común y, conforme al artículo 1068 del Código Civil —aplicable por remisión del artículo 406 del mismo cuerpo legal—, la partición legalmente hecha confiere a cada copropietario la propiedad exclusiva de los bienes que le han sido adjudicados. Dicho criterio ha sido reiterado por la Dirección General de Registros y Notariado en Resolución de 19 de diciembre de 2013. Por otra parte, los términos del acuerdo sí son claros, ya que se trata de una extinción de comunidad de bienes, como resulta del encabezamiento del acuerdo homologado, sin que la expresión de que la comunera «renuncia» a su participación contradiga la naturaleza del acto jurídico realizado; Segundo.—Respecto al segundo defecto. La expresión «firme a efectos registrales» no implica pretensión alguna por el órgano judicial de distinguir entre distintos tipos de firmeza, sino que se debe al hecho de tratarse de un mandamiento dirigido al Registro de la Propiedad, el cual debe limitar su calificación, precisamente, a dicha firmeza «a efectos registrales», y Tercero.—Respecto al tercer defecto, que al no constituir la extinción de comunidad un acto traslativo del dominio sino sólo declarativo, y constar inscrita la finca objeto de extinción a favor de los litigantes por mitades indivisas con carácter privativo, en nada va a afectar cuál sea el estado civil del adjudicatario a los posibles efectos de derechos a favor de una posible sociedad matrimonial ganancial; por tanto, no es necesaria la expresión del estado civil del adjudicatario. Ahonda el recurrente en la naturaleza no traslativa de la extinción de condominio citando las Sentencias del Tribunal Supremo de 23 de mayo de 1998 y 28 de junio de 1999.

IV

La registradora emitió informe el día 24 de julio de 2015, tras requerir documentación al recurrente, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 2, 3, 9, 21, 34, 38, 83 y 254.2 de la Ley Hipotecaria; 6.2, 406, 609, 633, 1068, 1462, 1809, 1816 y 1817 del Código Civil; 19, 206, 207, 209, 415.2, 517.3, 524.4 y 787.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 51.9.^a y 10.^a del Reglamento Hipotecario,

y las Resoluciones de la Dirección General de Registros y del Notariado de 5 de mayo de 2003, 21 de abril de 2005, 2 de marzo de 2006, 9 de abril de 2007, 15 de julio y 9 de diciembre de 2010, 22 de febrero de 2012, 9 de julio y 5 de agosto de 2013, 25 de febrero de 2014 y 3 de marzo de 2015.

1. Se debate en este recurso la posibilidad de inscribir en el Registro de la Propiedad un acuerdo transaccional por el que se extingue una comunidad romana sobre determinada finca registral, acuerdo que ha sido aprobado judicialmente en virtud de auto. La registradora opone en su nota de calificación los siguientes defectos: se trata de un acuerdo transaccional privado que carece de eficacia traditoria y en el cual no resulta claramente cuál es el negocio formalizado, al hablarse de la «renuncia» de la parte demandada y, al mismo tiempo, de extinción de comunidad; no es admisible la expresión «firme a efectos registrales», y no consta el estado civil del adjudicatario.

2. Comenzando por el primer defecto, se plantea la cuestión de si el acuerdo transaccional homologado judicialmente tiene la consideración de título inscribible en el Registro de la Propiedad; es decir, si puede reputarse como título óptimo para la inscripción de acuerdo con el artículo 3 de la Ley Hipotecaria y la tradicional doctrina de esta Dirección General consistente en que la enumeración de documentos públicos contenida en dicho artículo no permite acudir indistintamente a cualquiera de ellos, sino que debe acudirse a aquellos que legalmente sean los propios del acto o contrato que haya de inscribirse.

Ciertamente, esta Dirección General ha enunciado soluciones diversas para cuestiones que guardaban alguna similitud. Sin embargo, en tal diversidad debe apreciarse una evolución de su doctrina en una cuestión que dista de ser sencilla y que es extremadamente casuística. Así, por no remontarnos excesivamente en el tiempo, debemos tener en cuenta las Resoluciones de 5 de mayo de 2003 (alegada por el recurrente) y 22 de febrero de 2012, que admitieron el carácter de título inscribible del acuerdo transaccional homologado judicialmente al amparo de los artículos 19, 415 y 517.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Sin embargo, en las Resoluciones más recientes sobre la materia se ha sentado una doctrina más restrictiva, tendente a considerar fundamentalmente el aspecto de documento privado del acuerdo transaccional, por más que esté homologado judicialmente. En este sentido, cabe citar la Resolución de 9 de julio de 2013, en cuyo fundamento de Derecho tercero se afirmó 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 solutorio 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 ordinario en el que se reclamaba la cantidad adeudada, no lo es menos que el mismo supone una transmisión de dominio que material y formalmente habrá de cumplir los requisitos establecidos por el ordenamiento jurídico para su inscripción en el Registro de la Propiedad».

Posteriormente siguieron esta misma línea las Resoluciones de 5 de agosto de 2013, 25 de febrero de 2014 y 3 de marzo de 2015. Esta última Resolución aborda la cuestión en su fundamento de Derecho tercero, según el cual: «(...) En todo caso, lo que ocurre es que en el supuesto de hecho a que se refiere esta resolución no estamos ante un documento judicial resultante de un procedimiento ordinario que por seguir sus trámites procesales haya finalizado en una decisión del Juez sobre el fondo del asunto; por el contrario el documento presentado, el mandamiento, es consecuencia del auto de homologación del convenio transaccional que pone fin al procedimiento iniciado. De conformidad con las previsiones del Código Civil (artículo 1809), y de la Ley de Enjuiciamiento Civil, las partes pueden poner fin al procedimiento iniciado (como ocurre en el supuesto de hecho) o evitar su iniciación mediante un acuerdo transaccional. Dicho acuerdo, de producirse una vez iniciado el procedimiento judicial le pone fin (artículo 19.2 de la Ley procedimental), de modo que el Juez lo declara terminado sin llevar a cabo un pronunciamiento sobre la valoración de las pruebas y las pretensiones de las partes. El acuerdo homologado no es por tanto una sentencia sino un convenio contractual que vincula a las partes, como

cualquier otro contrato, sin perjuicio de la posibilidad de modificación o novación si concurre el consentimiento de los interesados de conformidad con las reglas generales del ordenamiento. De aquí que el Código Civil afirme su naturaleza de cosa juzgada entre las partes (artículo 1816 del Código Civil), en el sentido de que las partes no pueden desconocer la fuerza vinculante del contrato. El acuerdo homologado surte además los efectos previstos en el ordenamiento, señaladamente la posibilidad de seguir “los trámites previstos para la ejecución de sentencias” (artículos 1816 del Código Civil y 415.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), pero de aquí no se sigue que el ordenamiento asimile sentencia y acuerdo homologado. Bien al contrario, 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)».

Por tanto, partiendo de la reiterada consideración del acuerdo transaccional aprobado judicialmente como un documento privado, y teniendo en cuenta, además, que en el presente caso el Juez no ordena que se proceda a la inscripción directa del documento judicial, debe confirmarse la calificación de la registradora en el sentido de considerar el título presentado como documento no inscribible en el Registro de la Propiedad. Esta tesis se ve reforzada, además, por la consideración que hace la registradora de «no resulta claramente cuál es el negocio formalizado».

Así, por lo que respecta a esta última consideración, el acuerdo transaccional se denomina como extinción de comunidad, pero del contenido del acuerdo resulta que el demandante adquiere el pleno dominio de la finca tras la renuncia por la demandada a su participación en la misma, sin contraprestación aparente. El negocio jurídico formalizado es, sin necesidad de mayores disquisiciones, una transacción. En este sentido cabe recordar que el artículo 1809 del Código Civil establece que: «La transacción es un contrato por el cual las partes, dando, prometiendo o reteniendo cada una alguna cosa, evitan la provocación de un pleito o ponen término al que había comenzado». Por tanto, es la transacción un negocio jurídico con sustantividad propia que puede originar, como en el presente caso, desplazamientos patrimoniales inmobiliarios. Ahora bien, que dicho desplazamiento patrimonial se realice como consecuencia de la renuncia de la parte demandada, refuerza la tesis de la insuficiencia del acuerdo privado homologado judicialmente, dadas las importantes restricciones formales aplicables a las renunciaciones por nuestro ordenamiento jurídico (cfr. artículo 633 del Código Civil) y dado que, al separarse de la extinción de comunidad en sentido estricto, no queda clara la aplicación al presente supuesto de las reglas de partición de la herencia del artículo 1068 del Código Civil por remisión del artículo 406 del mismo cuerpo legal, invocadas por el recurrente.

En conclusión, debe afirmarse que dado que el acuerdo transaccional se equipara al documento privado aunque esté homologado judicialmente, especialmente cuando el Juez no lo considera directamente como título inscribible, y que el contenido de la transacción realizada se separa de la extinción de comunidad en sentido estricto y, por tanto, de la aplicación de las reglas de partición de herencia; puede afirmarse que no tenemos ni título formal adecuado (cfr. artículo 3 de la Ley Hipotecaria), ni modo o entrega posesoria de la cosa (cfr. artículos 2 de la Ley Hipotecaria y 609 y 1462 del Código Civil) por lo que no puede procederse a la inscripción.

3. En cuanto al segundo defecto, debe confirmarse la calificación de la registradora, toda vez que se ha reiterado en numerosas ocasiones la insuficiencia de la expresión «firme a efectos registrales» en los testimonios de documentos judiciales. En este sentido puede citarse la Resolución de 15 de julio de 2010 en cuyo fundamento de Derecho tercero se expresó que: «(...) debe tenerse en cuenta la reiterada doctrina de este Centro Directivo en la materia (puesta de manifiesto, entre otras, por las Resoluciones de 21 de abril de 2005, 2 de marzo de 2006 y 9 de abril de 2007), en cuanto a que es necesario exigir, para proceder a las cancelaciones solicitadas, la firmeza de la resolución judicial (...) se concluye que son firmes aquellas resoluciones contra las cuales no cabe recurso alguno. En el caso concreto, la providencia dictada por la Juez indica los recursos procedentes contra la misma y del mandamiento del Secretario simplemente resulta que es “firme a efectos registrales”. Si tenemos en cuenta lo preceptuado en los artículos citados, y las consideraciones de la Resolución de 2 de marzo de 2006, en el sentido de que la firmeza es un concepto unitario, no cabrá admitir que una resolución contra la cual cabe interponer recurso, sea firme a efectos simplemente registrales. Por tanto, procede confirmar el defecto señalado por la Registradora».

De modo que, de acuerdo con la citada doctrina y el contenido de los artículos 206, 207 y 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 34, 38 y 83 de la Ley Hipotecaria, no es admisible la expresión firme «a efectos registrales»: el mandamiento debe expresar la firmeza de la resolución sin ambigüedades de ningún tipo. Dados los fuertes efectos que nuestro ordenamiento atribuye a la inscripción en el Registro de la Propiedad, es presupuesto de la misma que el título que la provoca tenga carácter definitivo, lo que no puede predicarse de una resolución judicial que no sea firme de modo claro y terminante.

4. En cuanto al tercero y último de los defectos, debe igualmente confirmarse la calificación de la registradora. Como ya señaló la Resolución de 5 de agosto de 2013 en su fundamento de Derecho segundo: «El defecto debe ser confirmado, pues para su acceso al Registro, los títulos inscribibles han de contener las circunstancias exigidas por la legislación aplicable (artículos 9.1.^a y 2.^a, 21.1 y 254.2 de la Ley Hipotecaria y 51.9.^a y 10.^a del Reglamento Hipotecario)».

En el presente caso, se exige únicamente por la registradora que conste el estado civil de adjudicatario, es decir, tal como reza el artículo 51.9.^a del Reglamento Hipotecario «si el sujeto es soltero, casado, viudo, separado o divorciado»; exigencia aplicable a todo adquirente de derecho real sobre fincas registral con independencia de que su adquisición tenga o no trascendencia presente o futura en su eventual comunidad conyugal.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos.

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, 2 de octubre de 2015.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.