



www.civil-mercantil.com

RESOLUCIÓN de 19 de julio de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Torrelodones a inscribir una escritura de disolución de condominio otorgada en cumplimiento de un acuerdo de transacción homologado judicialmente.

(BOE de 19 de septiembre de 2016)

SUMARIO:

Registro de la Propiedad. Disolución de comunidad. Escritura otorgada por un solo condueño en cumplimiento de auto judicial que homologa el acuerdo alcanzado por ambos en juicio ordinario. 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 acudir a aquellos que legalmente sean los propios del acto o contrato que haya de inscribirse. En las Resoluciones más recientes sobre la materia se ha sentado una doctrina restrictiva, tendente a considerar fundamentalmente el aspecto de documento privado del acuerdo transaccional, por más que esté homologado judicialmente. 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 obligadas, 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. Desde luego, lo que no es admisible es que, como sucede en el supuesto, la escritura de disolución de condominio haya sido otorgada unilateralmente por uno de los condueños. Además de las razones respecto al concreto título inscribible, no debe olvidarse que, en tanto no conste en forma auténtica y adecuadamente prestado el consentimiento de todos los titulares registrales, ningún asiento podrá practicarse en el Registro. La práctica de asientos definitivos en el Registro de la Propiedad, como las inscripciones o cancelaciones, ordenados en virtud de documento judicial sólo pueden llevarse a cabo cuando de los mismos resulte la firmeza de la resolución de la que, a su vez, resulte la mutación jurídico real cuya inscripción se ordene o inste. Por tanto, teniendo en cuenta que el auto de homologación de la transacción que fundamenta la escritura calificada es susceptible de recurso, en los términos previstos en el artículo 455 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, mientras no resulte acreditada su firmeza, no procederá practicar inscripción definitiva de la disolución de condominio.

PRECEPTOS:

Código Civil, arts. 1.809 a 1.819.

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 1.3.º, 3, 9, 18, 20, 21, 38, 40 y 83.

Ley 1/2000 (LEC), arts. 19, 207.2, 209, 415.2, 455, 517, 524 y 708.

Decreto de 14 de febrero de 1947 (Rgto. Hipotecario), arts. 51.9.ª y 100.



En el recurso interpuesto por don A. P. R. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Torrelodones, don Enrique Américo Alonso, a inscribir una escritura de disolución de condominio otorgada en cumplimiento de un acuerdo de transacción homologado judicialmente.

Hechos

I

Por medio de escritura otorgada ante el notario de Madrid, don Luciano Marín Cabrera, el día 3 de marzo de 2016, bajo el número 395 de protocolo, don A. P. R. procedió a disolver el condominio que mantenía con doña M. C. R. sobre la finca registral número 5.114 de Torrelodones. Dicha escritura se otorgaba exclusivamente por don A. P. R. en cumplimiento del auto dictado por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 7 de Collado Villalba, el día 4 de junio de 2013, por el cual se homologaba la transacción a que habían llegado las partes (don A. P. R. y doña M. C. R.) en el marco del procedimiento de juicio ordinario número 4/2012.

II

Copia de la citada escritura fue presentada en el Registro de la Propiedad de Torrelodones el día 11 de marzo de 2016, bajo el asiento 1496 del Diario 183, siendo objeto de la siguiente calificación: «Registro de la Propiedad de Torrelodones Nota de calificación de la escritura de disolución de comunidad de bienes en cumplimiento de sentencia, otorgada en Madrid, el tres de marzo de dos mil dieciséis, ante el Notario Don Luciano Marín Carrera, bajo el número trescientos noventa y cinco de su protocolo, presentada en este Registro a las dieciséis horas veinticinco minutos, del once de Marzo de dos mil dieciséis, según el asiento número 1.496, del Tomo 183 del Diario.—Enrique Américo Alonso, Registrador de la Propiedad de Torrelodones, suspende la inscripción del precedente documento, de acuerdo con los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Hechos: En la escritura objeto de calificación, don A. P. R., en cumplimiento del auto de 4 de junio de 2013 del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 7 de Collado de Villalba en juicio ordinario 4/2012, disuelve la comunidad de bienes que formaba con Doña M. C. R. sobre la finca registral 5114 de Torrelodones, adjudicándose la vivienda en pleno dominio. El auto referido es un auto por el que se homologa un acuerdo transaccional. No concurre a la elevación a público Doña M. C. R., ni consta la firmeza del citado auto, ni consta en el mismo las circunstancias de identidad (en concreto el DNI) de la citada Doña M. C. R.—Fundamentos de Derecho: De conformidad con la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, (así, resoluciones de 9 de julio de 2013, 3 de marzo de 2015, 2 de octubre de 2015), no constituye título inscribible en el Registro de la Propiedad el auto que homologa una transacción judicial.—Así, señala la última de las resoluciones citadas 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 (artículo 1.817 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



www.civil-mercantil.com

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».—Y no puede considerarse en modo alguno elevado a escritura pública la transacción acordada si no concurre al otorgamiento de la escritura pública una de las partes, conforme a lo establecido en los artículos 1254 y 1256 del Código Civil. Se advierte finalmente que, aun cuando se considerase que el auto que homologa la transacción constituye título inscribible, tampoco podría procederse a la inscripción con la documentación aportada, en tanto no consta la firmeza del mismo (conforme exige el artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), ni consta en el documento judicial el documento nacional de identidad de Doña M. C. R., requisito esencial para la identificación del titular registral cuya expresión exige el artículo 51 del Reglamento Hipotecario.—La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323.1.º de la Ley Hipotecaria. Contra esta calificación (...) Torreledones, a cinco de Abril de dos mil dieciséis.—El registrador (firma ilegible) Fdo: Enrique Américo Alonso.

III

Contra la anterior calificación, don A. P. R. interpuso recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado mediante escrito de fecha 25 de abril de 2016. Dicho recurso se sustentaba en los siguientes fundamentos: «(...) Hechos: Primero.—(...) En relación a la inscripción del auto, la doctrina de esta Dirección General (cfr., aparte otras citadas en los vistos, la resolución de 5 de mayo de 2003), 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 (arts. 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 art. 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. Según los arts. 1.216 del Código Civil y 317.1.º 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 —arts. 281 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 145 de la Ley de Enjuiciamiento Civil—); y conforme al art. 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 art. 1.318 del Código Civil). Según la reiterada doctrina de esta Dirección General, el art. 3 de la Ley Hipotecaria exige 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, pero 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. art. 517.3.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil; cuestión distinta es que no pueda equipararse todo título ejecutivo a título inscribible). Por ello, en el presente caso la exigencia del art. 3 de la Ley Hipotecaria queda plenamente satisfecha toda vez que el acto inscribible en cuestión -la división de cosa común con la correspondiente adjudicación de la finca, con la consiguiente compensación económica aparece contenido en documento auténtico expedido por la autoridad judicial cual es el testimonio del auto de homologación del acuerdo transaccional y además se ha protocolizado el auto, mediante escritura otorgada ante notario, no como se indica en la calificación, escritura de extinción de condominio, puesto que la extinción de condominio y el pago de la compensación ya se ha llevado a cabo y no requiere un nuevo acto jurídico, para volver a realizar algo que ya se ha llevado a cabo por los Tribunales. En cuanto al consentimiento, el mismo fue prestado por la demandada en el acto de la vista del juicio, tal y como se refleja en el auto y sus datos, así como su DNI y la identificación de la finca, ya han sido comprobados por la autoridad judicial. En relación a la firmeza de la resolución, baste indicar que no se expide testimonio alguno de las actuaciones hasta que por el letrado de la Administración, comprueba que contra la misma no cabe recurso alguno y que por lo tanto la misma es firme. Por otra parte es doctrina reiterada de esta Dirección General que el respeto a la función jurisdiccional, que corresponde en exclusiva a los jueces y tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos por ende los registradores de la propiedad, la obligación de cumplir las resoluciones judiciales. Y el registrador tiene, sobre tales resoluciones, la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales no está el fondo de la resolución, pero sí el de examinar si en el procedimiento han sido emplazados aquellos a quienes el Registro concede algún derecho que podría ser afectado por la sentencia, con objeto de evitar su indefensión, proscrita por el artículo 24 de la Constitución Española y su corolario registral del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, y consta en el auto que doña M. C. R., titular registral, ha sido demandada, ha contestado a la demanda, propuesto prueba en la audiencia previa y se ha llegado a un acuerdo el día de la vista, por lo que la juzgadora en el procedimiento la ha examinado con rigor los derechos de todas las partes dentro del proceso aceptando la extinción del condominio, y aprobando esta con la compensación fijada y los plazos para su abono y demás acuerdos. Según doctrina reiterada de esta Dirección General, el respeto a la función jurisdiccional que corresponde en exclusiva a los jueces y tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos, por tanto, también los registradores de la propiedad, el deber de cumplir las resoluciones judiciales que hayan ganado firmeza o sean ejecutables de acuerdo con las leyes, sin que competa, por consiguiente, al registrador de la propiedad calificar los fundamentos ni siquiera los trámites del procedimiento que las motivan. 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



www.civil-mercantil.com

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. art. 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. Dicho criterio ha sido reiterado por la Dirección General de Registros y Notariado en Resolución de 19 de diciembre de 2013. Por otra parte, si los términos del acuerdo son claros, ya que se trata de una extinción de un condominio y consta perfectamente la compensación y los plazos, no hay justificación para no proceder a la inscripción de la escritura por la que se protocoliza el auto de adjudicación de la vivienda. El registrador de la propiedad, en base a alguna resolución de la Dirección General, basa la calificación negativa en considerar no inscribible el auto de homologación, al tratarse de un acuerdo privado y si conocemos las resoluciones más recientes sobre la presente materia, más restrictivas, pero en el presente caso, el acuerdo homologado se acordó el día del juicio, como consta y que dicha resolución judicial, aceptada por las partes el día del juicio y su protocolización son título suficiente y cumplen los requisitos establecidos en el Ordenamiento Jurídico para su inscripción en su inscripción en el Registro de la Propiedad». El juez ha aprobado el acuerdo de adjudicación y ha valorado, la indivisibilidad del bien, la titularidad del mismo, la identificación del bien, la identificación de las partes y que el acuerdo no es contrario al orden público y por lo tanto ha ejercido su función jurisdiccional, en el fondo del asunto, que en la extinción del condómino es la indivisibilidad del bien y en ese sentido, discrepamos de la valoración de las últimas resoluciones de la Dirección, cuando indican, que en el auto de homologación de la extinción del condominio, el juzgador no ejerce ninguna función jurisdiccional, ya que al homologar el acuerdo, valora jurídicamente la indivisibilidad y aquellas cuestiones que puedan afectar a la tutela judicial que se le ha planteado. El auto de homologación es una resolución judicial, como los decretos dictados por el letrado de la Administración, que tienen acceso al Registro de la Propiedad, pero para evitar, el criterio más restrictivo y siguiendo el criterio de la Dirección General 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), el interesado ha protocolizado el auto y por lo tanto el documento reúne todos los requisitos para que pueda ser inscrito. A los motivos anteriores son de aplicación los siguientes: Fundamentos de Derecho: I.–Permite el recurso (...) II.–Legitimación. (...) III.–El presente recurso se ha interpuesto (...) IV.–artículos 24, 117 y 118 de la Constitución Española; 1124, 1445 y 1502 del Código Civil; 1, 2, 3, 19 bis, 23, 32, 34, 41, 76, 82 y 238 de la Ley Hipotecaria; 17 de la Ley Orgánica del Poder Judicial; 223, 521 y 522 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 100, 173 y 175.6 del Reglamento Hipotecario; Sentencia del Tribunal Supremo, Sala 1.ª, de lo Civil, de 21 de junio de 1996; Resoluciones de este Centro Directivo de 20 de abril y 9 de octubre de 2002, 17 de enero de 2003, 14, 15, 17, 21 y 22 de septiembre de 2004, 30 de abril de 2005, 13 de enero de 2006, 9 de marzo y 13 de abril de 2009, 27 de julio de 2010, y 10 de enero, 1 de abril, 24 de junio y 3 de octubre de 2011».

IV

El registrador de la Propiedad de Torrelodones, don Enrique Amérigo Alonso, emitió su informe, en el que mantuvo íntegramente su calificación, y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General.



Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.3.º, 3, 9, 18, 20, 21, 38, 40 y 83 de la Ley Hipotecaria; 19, 207.2, 209, 415.2, 455, 517, 524 y 708 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 1.809 a 1.819 del Código Civil; 51.9.ª y 100 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de abril de 2005, 2 de marzo de 2006, 9 de abril de 2007, 3 de junio y 15 de julio de 2010, 8 de julio de 2011, 11 de abril, 8 de mayo y 16 de julio de 2012, 11 de mayo, 9 de julio, 5 y 28 de agosto y 18 de diciembre de 2013, 25 de febrero y 23 de mayo de 2014, 3 de marzo y 2 de octubre de 2015 y 9 de febrero, 4 de mayo y 2 de junio de 2016.

1. Este recurso tiene por objeto una escritura de disolución de comunidad otorgada exclusivamente por uno de los dos condueños titulares de la finca, en cumplimiento de un auto judicial que homologa el acuerdo transaccional alcanzado por ambos en la tramitación de un juicio ordinario.

El registrador suspende la inscripción por considerar que el auto por el que se homologa una transacción judicial no es título inscribible, sin que haya concurrido a su elevación a escritura pública uno de los condueños, doña M. C. R. Además, señala que no consta la firmeza del referido auto, ni tampoco las circunstancias personales (DNI de doña M. C. R.).

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».



www.civil-mercantil.com

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 1.809), 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 1.816 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 1.816 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 1.817 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.

3. En el presente caso se pretende la inscripción de una escritura otorgada precisamente en cumplimiento de un auto judicial que homologa un acuerdo transaccional. Sin embargo, dicha escritura sólo ha sido otorgada por una de las partes firmantes del referido acuerdo. Como ya se ha señalado antes, la transacción homologada por el juez constituye un título que lleva aparejada la ejecución (artículos 1.816 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 conviene la disolución de una comunidad ordinaria sobre una finca, si ambas partes no proceden 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. Y, a este respecto, como ha dicho esta Dirección General (cfr. 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 por el ejecutado, el tribunal, por medio de auto, resolverá tener por emitida la declaración 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. arts. 1.217, 1.218, 1.279 y 1.280 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 bastara, 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».

Desde luego, lo que no es admisible es que, como sucede en el supuesto objeto de este expediente, la escritura de disolución de condominio haya sido otorgada unilateralmente por uno de los condueños. Además de las razones ya expuestas respecto al concreto título inscribible, no debe olvidarse que, en tanto no conste en forma auténtica y adecuadamente



prestado el consentimiento de todos los titulares registrales, ningún asiento podrá practicarse en el Registro (cfr. artículos 1.3.º, 20, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria). Procede en consecuencia confirmar el defecto recogido en la nota.

4. El segundo defecto planteado por el registrador hace referencia al hecho de que no consta la firmeza del auto que homologa el acuerdo transaccional. Uno de los extremos susceptibles de calificación en relación con las resoluciones judiciales es precisamente el requisito de su firmeza y ejecutabilidad. En efecto, del artículo 3 de la Ley Hipotecaria resulta que los títulos que contengan actos o contratos inscribibles deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria, o documento autentico, expedido por autoridad judicial o por el Gobierno o sus agentes, en la forma que prescriban los reglamentos. Por tanto, en relación con los documentos de origen judicial se exige que el título correspondiente sea una ejecutoria, siendo así que conforme al artículo 245.4 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial la ejecutoria es «el documento público y solemne en que se consigna una sentencia firme». Por su parte, de acuerdo con el artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil: «Mientras no sean firmes, o aun siéndolo, no hayan transcurrido los plazos indicados por esta Ley para ejercitar la acción de rescisión de la sentencia dictada en rebeldía, sólo procederá la anotación preventiva de las sentencias que, dispongan o permitan la inscripción o cancelación de asientos en Registros Públicos». Conforme dispone el artículo 207, apartado 2, de la citada Ley de Enjuiciamiento Civil: «Son resoluciones firmes aquellas contra las que no cabe recurso alguno bien por no preverlo la ley, bien porque, estando previsto, ha transcurrido el plazo legalmente fijado sin que ninguna de las partes lo haya presentado».

Con fundamento en dichos preceptos legales es doctrina reiterada de este Centro Directivo (puesta de manifiesto, entre otras, por las Resoluciones de 21 de abril de 2005, 2 de marzo de 2006, 9 de abril de 2007, 15 de julio de 2010 y 28 de agosto y 18 de diciembre de 2013), que la práctica de asientos definitivos en el Registro de la Propiedad, como las inscripciones o cancelaciones, ordenados en virtud de documento judicial sólo pueden llevarse a cabo cuando de los mismos resulte la firmeza de la resolución de la que, a su vez, resulte la mutación jurídica real cuya inscripción se ordene o inste (cfr. arts. 40, 79, 80, 82 y 83 de la Ley Hipotecaria y 174 del Reglamento Hipotecario).

Por tanto, teniendo en cuenta que el auto de homologación de la transacción que fundamenta la escritura calificada es susceptible de recurso, en los términos previstos en el artículo 455 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, mientras no resulte acreditada su firmeza, no procederá practicar inscripción definitiva de la disolución de condominio.

5. También ha de confirmarse el tercero de los defectos objeto de recurso y relativo a la no constancia de los datos referentes al DNI de doña M. C. R., pues para su acceso al Registro, los títulos inscribibles han de contener las circunstancias exigidas por la legislación aplicable (artículos 9, 21.1 y 254.2 de la Ley Hipotecaria, y 51, regla 9.ª, del Reglamento Hipotecario).

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

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.



www.civil-mercantil.com

Madrid, 19 de julio de 2016. El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.