



BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NCR008731

RESOLUCIÓN de 31 de octubre de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Cuenca a inscribir un acta de conciliación judicial.

(BOE de 24 de noviembre de 2017)

SUMARIO:

Registro de la Propiedad. Acto de conciliación llevado a efecto ante el Juzgado de Paz no elevado a público. La transacción se encuentra definida en nuestro Código Civil como el contrato por el que las partes, dando, prometiendo o reteniendo alguna evitan la provocación de un pleito o ponen término al que hubiesen iniciado. En este mismo sentido, la propia ley jurisdiccional civil, reconoce la transacción como un modo de terminación del proceso, que implica la facultad de disposición de su objeto, quedando desde entonces el mismo fuera del ámbito de actuación jurisdiccional y sometido a la exclusiva voluntad de los interesados, estando reservada la intervención del juez a la valoración de dicha disponibilidad del objeto del proceso y no, y esta cuestión es fundamental, al fondo del mismo. Participando por tanto de una naturaleza contractual, la transacción debe estar sometida a las reglas de los contratos en todos sus aspectos relativos a capacidad objeto y formalidades necesarias para, en este caso, obtener su acceso al Registro. La homologación judicial, por su parte, no tiene otro alcance que poner fin al procedimiento judicial existente, y, precisamente por ello, porque el juez ve finalizada su labor, no contiene una declaración judicial sobre las peticiones de las partes ni una resolución por la que se declare, modifique, constituya o extinga una relación jurídica determinada; y así, son las propias partes las que, mediante la prestación de su consentimiento y el cumplimiento del resto de requisitos exigidos por el ordenamiento, declaran, constituyen, modifican o extinguen una relación jurídica preexistente, lo que hace innecesaria la continuidad del proceso, que ha quedado sin objeto. El auto judicial de homologación de un convenio transaccional no puede, por lo tanto, ser equiparado a una resolución judicial recaída en procedimiento ordinario, pues en dicho auto el juez se limita a sancionar el acuerdo alcanzado por las partes, previa comprobación de la capacidad de éstas para transigir y de la inexistencia de prohibiciones o limitaciones legales, pero sin hacer una valoración de las pruebas practicadas ni pronunciarse sobre el fondo de las pretensiones de las partes. No cabe en consecuencia equiparar el auto de homologación de una transacción al auto recaído en un procedimiento ordinario. Lógicamente a la resolución que homologa el acuerdo deberá acompañarse este, pero eso no significa que dicho acuerdo alcance, por ese hecho la condición de ejecutoria inscribible en el Registro de la Propiedad ex artículo 3 de la Ley Hipotecaria. En consecuencia, la homologación judicial no altera el carácter del documento pues se limita a acreditar la existencia de dicho acuerdo. Si bien las partes no podrán en ningún caso negar, en el plano obligacional, el pacto transaccional alcanzado y están obligados, por tanto, a darle cumplimiento.

PRECEPTOS:

Ley de 28 de mayo de 1862 (Notariado), arts. 81 a 83.

Código Civil, arts. 1.809 a 1.819.

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 1.3.º, 3, 9, 18, 20, 21, 38, 40 y 103 bis.

Ley Orgánica 6/1985 (LOPJ), art. 281.

Ley 1/2000 (LEC), arts. 19, 145, 207.2, 209, 317, 319, 415.2, 455, 517, 521, 524 y 708.

Ley 15/2015 (jurisdicción voluntaria), arts. 139 a 148.

En el recurso interpuesto por doña E. C. R., procuradora de los tribunales, en nombre y representación de don L. M. V., contra la negativa del registrador de la Propiedad de Cuenca, don Manuel Alonso Ureba, a inscribir un acta de conciliación judicial.



Hechos

I

En el Juzgado de Paz de Landete se celebró un acto de conciliación entre don L. M. V. y doña C. S. M., llegando las partes a un acuerdo que implicaba el reconocimiento por parte de doña C. S. M. de que don L. M. V. es el propietario de la finca registral número 354 del Registro de la Propiedad de Cuenca.

II

Presentado en el Registro de la Propiedad de Cuenca mandamiento librado por la letrada de la Administración de Justicia de la Agrupación de Juzgados de Paz de Landete, doña M. L. M. V., en el que se recoge el auto dictado por el juez de Paz de Landete de fecha 6 de abril de 2017, por el que se acordaba la terminación del procedimiento y la firmeza del acto de conciliación, a los efectos de la oportuna constancia registral, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 96 y siguientes del Reglamento Hipotecario: El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por Don/Doña C. R., E., el día 19/05/2017, bajo el asiento número 717, del tomo 109 del Libro Diario y número de entrada 1950, que corresponde al documento del Juzgado de Paz de Landete, con el número 3/2017 de procedimiento, de fecha 19/05/2017, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Se presenta auto de firmeza de acta de conciliación nº 3/2017 del Juzgado de Paz de Landete, en virtud de acuerdo privado entre las partes intervinientes se cambie la titularidad registral de una finca inscrita en este Registro. No procede la inscripción por considerar que los documentos privados no son inscribibles y no pierden su naturaleza privada, siendo necesario otorgar escritura pública en la que deberá intervenir todos los interesados que figuren como titulares en el Registro y la parte contraria. Arts. 3 de la Ley Hipotecaria, y resoluciones de la D.G.R.N. De 17-18 y 19 de mayo de 2.017. Y por considerarlo un defecto subsanable se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado. No se toma anotación preventiva por defectos subsanables por no haberse solicitado. Contra esta calificación (...) Cuenca, a diecinueve de junio del año dos mil diecisiete El Registrador de la Propiedad (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos del registrador)».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña E. C. R., procuradora de los tribunales, en nombre y representación de don L. M. V., interpuso recurso el día 4 de agosto de 2017 atendiendo a los siguientes argumentos: «Motivos. Único.—Se deniega la inscripción al entender que estamos ante el intento de inscripción de un documento privado. Sin embargo, no es así, no existe ningún documento privado que se pretenda inscribir, de hecho, simplemente no existe tal documento privado. Lo que esta parte ha presentado y se pretende inscribir es un mandamiento emitido por un Juzgado, el Juzgado de Paz de Landete, donde consta el resultado del juicio aprobado por resolución judicial firme, cuya ejecución se ha solicitado (...), al igual que ocurre a diario con otras resoluciones judiciales, si bien lo habitual es que sean emitidas por un Juzgado de Primera Instancia. Establece el art. 3 LH y concordantes: Artículo 3. Para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, deberán estar 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».

IV

Don Manuel Alonso Ureba, registrador de la Propiedad de Cuenca, emitió informe, en el que mantuvo 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 103 bis de la Ley Hipotecaria; 1809 a 1819 del Código Civil; 281 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial; 19, 145, 207.2, 209, 317, 319, 415.2, 455, 517, 521, 524 y 708 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 139 a 148 de la Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria; 81 a 83 de la Ley del Notariado, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del



Notariado de 16 de enero de 1864, 25 de julio de 1880, 14 de junio de 1897, 12 de febrero de 1916, 31 de julio de 1917, 1 de julio de 1943, 25 de febrero y 9 y 10 de marzo de 1988, 21 de septiembre de 2002, 20 de febrero, 5 y 20 de mayo de 2003, 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, 9 de febrero, 4 de mayo, 2 de junio, 19 de julio, 6 de septiembre, 30 de noviembre y 21 de diciembre de 2016 y 27 de febrero, 6 de abril, 30 de mayo, 7 de septiembre y 18 de octubre de 2017.

1. Se cuestiona en este expediente si puede tener acceso al Registro el acuerdo alcanzado por las partes en un acto de conciliación llevado a efecto ante el Juzgado de Paz de Landete. El registrador considera que es necesario que dicho acuerdo se eleve a escritura pública notarial. La controversia debe resolverse de acuerdo a la reiterada doctrina de esta Dirección General en materia de inscripción de resoluciones judiciales dictadas en sede de ejecución de títulos que la lleven aparejada.

Conforme a dicha doctrina (vid. «Vistos»), el principio de titulación formal en nuestro Derecho viene instaurado en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, exigiéndose en su virtud titulación pública (ya sea notarial, judicial o administrativa, atendiendo a la naturaleza de los casos y supuestos del negocio en ellos contenido), siendo muy excepcional los supuestos en los que se permite la mutación jurídico real en documento o instancia privada con plena relevancia registral, sin que el caso aquí planteado pueda encajarse en alguna de estas excepciones (cfr. Resolución 27 de febrero de 2017).

En relación con el alcance del acuerdo transaccional alcanzado en sede procedimental, así como la eficacia formal que le confiere la homologación judicial recaída y, en su caso, su ejecución judicial por la vía de apremio la doctrina de este Centro Directivo ha señalado lo siguiente:

a) En cuanto a la naturaleza del acuerdo transaccional:

La transacción, se encuentra definida en nuestro Código Civil como el contrato por el que las partes, dando, prometiendo o reteniendo alguna evitan la provocación de un pleito o ponen término al que hubiesen iniciado. En este mismo sentido, la propia ley jurisdiccional civil, reconoce la transacción como un modo de terminación del proceso, que implica la facultad de disposición de su objeto, quedando desde entonces el mismo fuera del ámbito de actuación jurisdiccional y sometido a la exclusiva voluntad de los interesados, estando reservada la intervención del juez a la valoración de dicha disponibilidad del objeto del proceso y no, y esta cuestión es fundamental, al fondo del mismo.

Participando por tanto de una naturaleza contractual, la transacción debe estar sometida a las reglas de los contratos en todos sus aspectos relativos a capacidad objeto y formalidades necesarias para, en este caso, obtener su acceso al Registro.

b) En cuanto al alcance de la homologación judicial:

La homologación judicial no tiene otro alcance que poner fin al procedimiento judicial existente, y, precisamente por ello, porque el juez ve finalizada su labor, no contiene una declaración judicial sobre las peticiones de las partes ni una resolución por la que se declare, modifique, constituya o extinga una relación jurídica determinada; y así, son las propias partes las que, mediante la prestación de su consentimiento y el cumplimiento del resto de requisitos exigidos por el ordenamiento, declaran, constituyen, modifican o extinguen una relación jurídica preexistente, lo que hace innecesaria la continuidad del proceso, que ha quedado sin objeto.

El auto judicial de homologación de un convenio transaccional no puede, por lo tanto, ser equiparado a una resolución judicial recaída en procedimiento ordinario, pues en dicho auto el juez se limita a sancionar el acuerdo alcanzado por las partes, previa comprobación de la capacidad de éstas para transigir y de la inexistencia de prohibiciones o limitaciones legales (artículo 19 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), pero sin hacer una valoración de las pruebas practicadas ni pronunciarse sobre el fondo de las pretensiones de las partes (artículo 209 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). No cabe en consecuencia equiparar el auto de homologación de una transacción al auto recaído en un procedimiento ordinario. Lógicamente a la resolución que homologa el acuerdo deberá acompañarse este, pero eso no significa que dicho acuerdo alcance, por ese hecho la condición de ejecutoria inscribible en el Registro de la Propiedad ex artículo 3 de la Ley Hipotecaria.



En consecuencia, la homologación judicial no altera el carácter del documento pues se limita a acreditar la existencia de dicho acuerdo. Si bien las partes no podrán en ningún caso negar, en el plano obligacional, el pacto transaccional alcanzado y están obligados, por tanto, a darle cumplimiento.

c) En cuanto a los requisitos para la inscripción en el Registro de la Propiedad:

Sin perjuicio de la libertad de pactos que subyace en el fondo del acuerdo que pone fin al procedimiento iniciado, material y formalmente este acuerdo deberá ajustarse a los requisitos exigidos por el ordenamiento para poder ser inscrito en el Registro de la Propiedad.

Alcanzada la transacción y homologada judicialmente, las partes pueden llevar a cabo la ejecución del negocio jurídico realizado por vía extrajudicial en cuyo caso, y en cumplimiento de la exigencia del artículo 3 de la Ley Hipotecaria, deben proceder al otorgamiento de la oportuna escritura pública con el fin de procurar la inscripción en el Registro de la Propiedad y así concordar la realidad registral a la extrarregistral (artículo 40 de la Ley Hipotecaria).

Si la ejecución extrajudicial no resulta posible por negarse alguna de las partes al otorgamiento señalado, la transacción homologada por el juez constituye un título que lleva aparejada ejecución (artículos 1816 del Código Civil y 415.2 y 517.1.3ª de la Ley de Enjuiciamiento Civil), por lo que la parte interesada puede solicitar del órgano jurisdiccional competente que se lleve a cabo por la vía de apremio. El artículo 415 de la Ley de Enjuiciamiento Civil establece que: «2. El acuerdo homologado judicialmente surtirá los efectos atribuidos por la ley a la transacción judicial y podrá llevarse a efecto por los trámites previstos para la ejecución de sentencias y convenios judicialmente aprobados. Dicho acuerdo podrá impugnarse por las causas y en la forma que se prevén para la transacción judicial».

Pero aun en este supuesto es preceptivo el cumplimiento de las normas civiles sobre documentación de los negocios jurídicos y, en consecuencia, del requisito de escritura pública previsto en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria.

Y, a este respecto, 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. artículos 1217, 1218, 1279 y 1280 del Código Civil, 3 de la Ley Hipotecaria y 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 bastará, en su caso, la resolución judicial que supla la declaración de voluntad unilateral del demandado siempre que no lo impida la observancia de las normas civiles y mercantiles sobre forma y documentación de actos y negocios jurídicos.

2. Sentado lo anterior no debe confundirse la transacción sea judicial o extrajudicial con un acto de conciliación llevado a efecto ante el Juzgado de Paz, puesto que mientras la primera tiene por objeto evitar la provocación de un pleito o poner término al que había comenzado (cfr. artículo 1809 del Código Civil), el segundo se encuadra dentro de los procedimientos de resolución alternativa de conflictos, es decir, procedimientos que



pretenden dar solución a una controversia entre partes intentando lograr el acuerdo entre las mismas, y sin que tenga que ser un juez el que tome la decisión. Por tanto, se diferencia del proceso judicial en que no interviene un juez, sino que se lleva a cabo ante un letrado de la Administración de Justicia, un juez de Paz, un notario o un registrador de la Propiedad o Mercantil, pero debiendo destacarse que la resolución del conflicto se consigue por el acuerdo entre las partes enfrentadas.

La Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria, ha llevado a cabo una nueva y más completa regulación del acto de conciliación. La principal novedad que aporta la reforma consiste en permitir que la conciliación pueda realizarse, no sólo en el ámbito procesal, sino también ante otros funcionarios públicos distintos: los notarios y los registradores de la propiedad y mercantiles. Así, junto a la regulación recogida en el Título IX de la citada Ley (artículos 139 a 148) de la conciliación procesal, que se materializa con la intervención de jueces de Paz o de letrados de la Administración de Justicia de los Juzgados de Primera Instancia y de los Juzgados Mercantiles, se ha introducido el artículo 103 bis en la Ley Hipotecaria y un nuevo Capítulo VII (artículos 81 a 83) en la Ley del Notariado, que prevén, respectivamente, la conciliación ante el registrador y ante el notario. Se enmarca sin duda alguna esta opción en la intención manifiesta de la Ley de la Jurisdicción Voluntaria de desjudicializar todos los procedimientos y actuaciones que en la misma se regulan.

Respecto a su naturaleza jurídica, la doctrina se ha dividido entre quienes estiman que la conciliación es un auténtico proceso, los que lo encuadran en el ámbito de la jurisdicción voluntaria, o los que consideran que se trata de un auténtico contrato. El Tribunal Supremo, en una Sentencia de su Sala Primera de 5 de noviembre de 1976 (confirmada por otra de esa misma Sala de 31 de octubre de 1989), ha declarado que la conciliación se muestra «más que como un verdadero acto procesal, como un negocio jurídico particular, semejante en todo a la transacción, cuya validez intrínseca deberá estar condicionada a la concurrencia de los requisitos exigidos para todo contrato o convenio en el artículo 1261 en relación con el artículo 1300 del Cc, pudiéndose en caso contrario impugnar dicha validez mediante el ejercicio de la acción de nulidad (...)». De hecho, la regulación establecida por la Ley 15/2015 parece que también se inclina por esta tesis contractualista. Así, por ejemplo, el artículo 147.1 afirma que «lo convenido tendrá el valor y la eficacia de un convenio», y el artículo 148.1 dispone: «Contra lo convenido en el acto de conciliación sólo podrá ejercitarse la acción de nulidad por las causas que invalidan los contratos».

En el caso de la conciliación el letrado de la Administración de Justicia (o el juez de Paz, según los casos), el notario o el registrador de la Propiedad o Mercantil no han de limitarse a dar fe de que las partes han alcanzado o no un acuerdo. Han de desarrollar una labor conciliadora que procure encontrar puntos de encuentro entre las partes que faciliten el acuerdo. Por ello dice el artículo 145.1 de la Ley de la Jurisdicción Voluntaria: «Si no hubiera avenencia entre los interesados, el secretario judicial o el juez de paz procurará averarlos, permitiéndoles replicar y contrarreplicar, si quisieren y ello pudiere facilitar el acuerdo».

Consecuencia de la intervención de los citados fedatarios y dado que el acuerdo final de las partes se va a recoger en un acta intervenida por el funcionario correspondiente, a la misma se le va a reconocer el carácter de documento público y con plena fuerza ejecutiva. Así resulta con claridad de lo dispuesto en el artículo 147.1 de la Ley de la Jurisdicción Voluntaria: «A los efectos previstos en el artículo 517.2.9.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, el testimonio del acta junto con el del decreto del Secretario judicial o del auto del Juez de Paz haciendo constar la avenencia de las partes en el acto de conciliación, llevará aparejada ejecución. A otros efectos, lo convenido tendrá el valor y eficacia de un convenio consignado en documento público y solemne». En este sentido, existiendo norma específica de ejecución, no es aplicable la norma general del artículo 22 de la Ley de la Jurisdicción Voluntaria.

Ahora bien, el hecho de que el acta de conciliación que recoja el acuerdo alcanzado tenga la condición de documento público, tal y como sucede en el caso del auto que homologa la transacción, no significa que el acta o certificación expedida sean títulos inscribibles de los previstos en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, por cuanto no todo documento público de manera indiscriminada e intercambiable es título formal inscribible en los términos exigidos en el citado artículo 3 de la Ley Hipotecaria y el artículo 33 de su Reglamento, debiendo cumplirse los requisitos sustantivos y formales del título inscribible, así como los exigidos para la inscripción en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento, o los referentes, en su caso, a los medios de pago (cfr. artículo 11 de la Ley Hipotecaria).

3. Lo dispuesto en el apartado anterior se entiende sin perjuicio de aquellas conciliaciones que puedan surgir en expedientes específicamente regulados en la legislación hipotecaria, como pueden ser, a título de ejemplo, los del artículo 199 referente a completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie; el del artículo 209 referente a doble o múltiple inmatriculación; 210 relativo al expediente de liberación de cargas o gravámenes; o de rectificación de errores en los asientos en los



términos del Título VII de la Ley Hipotecaria, que son plenamente inscribibles por disposición de la propia ley exceptuando por tanto la norma general de su artículo 3.

4. En el caso de este expediente el acuerdo alcanzado conlleva el cambio de la titularidad registral de una finca inscrita. Por lo tanto, en cumplimiento del mencionado auto, será necesario otorgar escritura pública en la que habrán de intervenir la totalidad de los interesados y que deberá comprender el conjunto de requisitos que permiten la inscripción. Procede en consecuencia la desestimación del recurso.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

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, 31 de octubre de 2017. El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.