

**BASE DE DATOS DE Norma DEF.-**

Referencia: NCR009889

RESOLUCIÓN de 14 de noviembre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Altea a inscribir un testimonio de un auto judicial de homologación de una transacción.*(BOE de 3 de diciembre de 2019)***SUMARIO:****Registro de la Propiedad. Auto de homologación de una transacción judicial de renuncia a la nuda propiedad en favor de la usufructuaria.**

La **transacción** supone un acuerdo por el que las partes, dando, prometiendo o reteniendo alguna cosa evitan la provocación de un pleito o ponen término al que hubiesen ya comenzado, adquiriendo tal acuerdo carácter de cosa juzgada entre ellos; mientras que su homologación o **aprobación judicial** implica una revisión del organismo jurisdiccional en cuanto al poder de disposición de las partes en relación al objeto del pleito, pero no implica un verdadero análisis y comprobación del fondo del acuerdo que supone la transacción. 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. 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, pero sin que lleve a cabo ni una valoración de las pruebas ni un pronunciamiento sobre las pretensiones de las partes.

En los procesos judiciales de división de herencia que culminan de manera no contenciosa se precisa escritura pública. 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. Por ello, y fuera de los supuestos en que hubiese habido oposición entre las partes y verdadera controversia, el acuerdo de los interesados que pone fin al procedimiento de división de un patrimonio no pierde su **carácter de documento privado**, que en atención al principio de titulación formal previsto en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, exige el previo otorgamiento de escritura pública notarial a los efectos de permitir su acceso al Registro de la Propiedad.

PRECEPTOS:

Código Civil, arts. 90, 1809 y 1816.

Ley Hipotecaria de 1946 arts. 2, 3, 9, 18 y 326.

Ley 1/2000 (LEC), arts. 19, 71, 72, 73, 207, 415, 437, 524 y 787.

Decreto de 14 de febrero de 1947 (Rgto. Hipotecario), art. 100.

En el recurso interpuesto por don V. L. S., abogado, en nombre y en representación de doña L. P. B., contra la negativa del registrador de la Propiedad de Altea, don Vicente Domínguez Calatayud, a inscribir un testimonio de un auto judicial de homologación de una transacción.

Hechos

I

En el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Benidorm se tramitó el procedimiento ordinario 1174/2018 en el que recayó auto, de fecha 14 de mayo de 2019, por el que homologó el acuerdo transaccional que suponía la adjudicación del pleno dominio de la finca registral número 409 del Registro de la Propiedad de Altea a doña L. P. B.



II

Presentado testimonio del citado auto en el Registro de la Propiedad de Altea, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Registro de la Propiedad de Altea.

En relación al documento de 14/05/2019 ordenado por el Juzgado de 1.ª Instancia N.º 1 de Benidorm, procedimiento 1174/2018 presentado por P. B., L. en fecha 16/07/2019 con el número de entrada 2803 con el número de asiento 1892 del Diario 53 calificado el mismo se observa:

Hechos.

– El documento presentado no es título inscribible en el Registro de la Propiedad, debiendo otorgarse la correspondiente escritura pública de acuerdo transaccional.

Fundamentos de Derecho.

Vistos los artículos 2, 3, 9, 18 y 326 de la Ley Hipotecaria; 19, 71, 72, 73, 207, 415, 437, 524 y 787 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 90, 1809 y 1816 del Código Civil; 100 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de abril de 2005, 21 de enero y 2 de marzo de 2006, 9 de abril de 2007, 29 de octubre de 2008, 15 de julio de 2010, 11 de abril y 5 de diciembre de 2012, 11 de mayo, 9 de julio, 5 y 28 de agosto y 18 de diciembre de 2013, 25 de febrero de 2014, 3 de marzo y 2 de octubre de 2015, 4 y 5 de mayo, 19 de julio, 6 de septiembre, 13 de octubre y 30 de noviembre de 2016, 11 de enero, 1 de marzo, 17 y 18 de mayo, 26 de julio, 27 de septiembre, 11 de octubre y 2 y 8 de noviembre de 2017, 20 de febrero, 7 de marzo, 29 y 30 de mayo y 6 de junio de 2018.

La presente calificación se comunica a los efectos de retirada del título, y en su caso, a la subsanación de defectos dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación el cual quedará prorrogado durante sesenta días, a partir de la fecha de la recepción de la presente calificación.

Contra esta calificación (...)

Altea veintinueve de julio del año dos mil diecinueve El registrador Fdo. Vicente Domínguez Calatayud.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don V. L. S., abogado, en nombre y en representación de doña L. P. B., interpuso recurso el día 15 de agosto de 2019 atendiendo a los siguientes argumentos:

«En base a que, la calificación dada por el Registrador, no acepta la resolución judicial donde se reconoce y homologa el acuerdo transaccional para su inscripción registral, y no lo acepta porque no se sabe si el auto judicial es defectuoso y por qué es defectuoso o si por el contrario está correcto, el Titular considera que dicha resolución judicial no es válida ni tiene la fuerza necesaria para reconocer un acuerdo transaccional y su posterior inscripción.

Y para calificarlo negativamente, invoca sorprendentemente una fundamentación jurídica que, o nada tiene que ver con la validez del Auto judicial, o viene a evidenciar su necesaria inscripción en el Registro.

Así es que, rebatiendo la referencia normativa dada en la calificación, y en concreto, el artículo 2, de la Ley Hipotecaria, establece que los registros de la propiedad tienen que inscribir los actos en cuya virtud se adjudiquen bienes inmuebles o derechos reales.

En su artículo 3, se establece que para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, deberán estar consignados en documento auténtico expedido por Autoridad judicial.

El artículo 9 del mismo texto legal, se refiere la forma de inscripción en el Registro, son normas que tienen que cumplir el propio registro, que nada tiene que ver con la resolución judicial y máxime cuando en la misma se encuentra detallado el sujeto, objeto y contenido de los derechos inscribibles, conteniendo la descripción de la finca objeto de inscripción, con su situación física detallada, los datos relativos a su naturaleza, linderos, superficie y, tratándose de edificaciones, expresión del archivo registral del libro del edificio. Igualmente se incluirá la



referencia catastral del inmueble o inmuebles que la integren y el hecho de estar o no la finca coordinada gráficamente con el Catastro en los términos del artículo 10.

También en el auto judicial, aparece la naturaleza, y extensión del derecho que se inscriba.

También en el auto judicial, aparece el derecho sobre el cual se constituya el que sea objeto de la inscripción.

En el artículo 18. Son igualmente requisitos formales de cómo se tiene que llevar a cabo la inscripción y que no señala impedimento alguno para que pueda ser registrado dicho Auto Judicial.

En el artículo 326. Más de lo mismo. Dicho artículo no tiene nada que ver sobre la validez o no del Auto Judicial para ser inscrito la transacción en el Registro de la Propiedad. Se refiere en concreto a los recursos sobre la calificación del registrador.

En cuanto a los preceptos aludidos de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

El artículo 19. Relativo al Derecho de disposición de los litigantes. Transacción y suspensión. Señala precisamente que:

1. Los litigantes están facultados para disponer del objeto del juicio y podrán renunciar, desistir del juicio, allanarse, someterse a mediación o a arbitraje y transigir sobre lo que sea objeto del mismo, excepto cuando la ley lo prohíba o establezca limitaciones por razones de interés general o en beneficio de tercero.

2. Si las partes pretendieran una transacción judicial y el acuerdo o convenio que alcanzaren fuere conforme a lo previsto en el apartado anterior, será homologado por el tribunal que esté conociendo del litigio al que se pretenda poner fin.

3. Los actos a que se refieren los apartados anteriores podrán realizarse, según su naturaleza, en cualquier momento de la primera instancia o de los recursos o de la ejecución de sentencia.

4. Asimismo, las partes podrán solicitar la suspensión del proceso, que será acordada por el Letrado de la Administración de Justicia mediante decreto siempre que no perjudique al interés general o a tercero y que el plazo de la suspensión no supere los sesenta días.

Es decir, el auto judicial se ajusta a lo dispuesto por la Ley de Enjuiciamiento Civil y que precisamente invoca la calificación del Registrador de la Propiedad.

En cuanto a la alusión que hace la calificación registral al artículo 71 de la L.E.Civil, no llegamos a entender porque se remite a dicha disposición, en tanto que se refiere al Efecto principal de la acumulación, Acumulación objetiva de acciones, Acumulación eventual, que nada tiene que ver con la validez del Auto judicial para impedir la anotación registral del mismo. Y lo mismo podemos decir del artículo 72 de la L.E.Civil que va referido a la Acumulación subjetiva de acciones, y artículo 73 que se refiere a la Admisibilidad por motivos procesales de la acumulación de acciones. Repito, tales disposiciones normativas no impide que pueda registrarse la resolución judicial.

Tampoco entendemos la alusión que se hace al artículo 207 de la L.E.Civil, que se refiere a las Resoluciones definitivas, resoluciones firmes, Cosa juzgada formal, si no es para redundar que la resolución judicial es firme y por tanto, no susceptible de impugnación y por tanto apta para su inscripción registral.

Y precisamente la referencia que se hace en la calificación, al artículo 415 de la L.E.Civil, relativo al intento de conciliación o transacción. Sobreseimiento por desistimiento bilateral. Homologación y eficacia del acuerdo, ampara el acuerdo homologado judicialmente, tal y como se ha llevado a cabo.

En cuanto al artículo 437 de la L.E.Civil, relativo a la Forma de la demanda, acumulación objetiva y subjetiva de acciones, tampoco entendemos que tiene que ver la forma de la demanda para no dar validez al auto judicial, y que previamente está amparado por la referencia legislativa anterior.

Y lo mismo podemos decir del artículo 524 de la L.E.Civil, relativo a la ejecución provisional: demanda y contenido. El artículo 787, relativo a la aprobación de las operaciones divisorias. Oposición a ellas.

En cuanto a las referencias de la calificación registral a articulados del Código Civil, el artículo 90, habla del convenio regulador de los cónyuges. ¿Que afectará dicho artículo a la transacción reconocida y homologada por el Auto Judicial?

Y los artículos 1809 y 1816 de Código Civil, ampara la inscripción registral del Auto Judicial

Y ya, el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, textualmente dice que: “La calificación por los Registradores de los documentos expedidos por la autoridad judicial se limitará a la competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro”.



Con todo ello, dada que la calificación que realiza el Registrador de la Propiedad núm. 1 de Altea, es que “el auto judicial presentado no es título inscribible en el Registro de la Propiedad, debiendo otorgarse la correspondiente escritura pública de acuerdo transaccional”.»

IV

El registrador de la Propiedad de Altea, don Vicente Domínguez Calatayud, emitió 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 2, 3, 9, 18 y 326 de la Ley Hipotecaria; 19, 71, 72, 73, 207, 415, 437, 524 y 787 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 90, 1809 y 1816 del Código Civil; 100 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de abril de 2005, 21 de enero y 2 de marzo de 2006, 9 de abril de 2007, 29 de octubre de 2008, 15 de julio de 2010, 11 de abril y 5 de diciembre de 2012, 11 de mayo, 9 de julio, 5 y 28 de agosto y 18 de diciembre de 2013, 25 de febrero de 2014, 3 de marzo y 2 de octubre de 2015, 4 y 5 de mayo, 19 de julio, 6 de septiembre, 13 de octubre y 30 de noviembre de 2016, 11 de enero, 1 de marzo, 17 y 18 de mayo, 26 de julio, 27 de septiembre, 11 de octubre y 2 y 8 de noviembre de 2017 y 20 de febrero, 7 de marzo, 29 y 30 de mayo y 6 de junio de 2018.

1. Se debate en este expediente la posibilidad inscribir un testimonio de un auto de homologación de una transacción judicial, en cuya virtud las partes acuerdan que una de ellas renuncia a la nuda propiedad que ostentaba sobre una determinada finca en favor de su hermana que era la usufructuaria.

2. Como ha afirmado este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 25 de octubre de 2005 y 16 de junio de 2010) 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 1.216 del Código Civil y 317.1.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, son documentos públicos los testimonios que de las resoluciones y diligencias de actuaciones judiciales de toda especie expidan los letrados de la Administración de Justicia (a quienes corresponde dar fe, con plenitud de efectos, de las actuaciones procesales que se realicen en el Tribunal o ante él –artículos 281 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 145 de la Ley de Enjuiciamiento Civil–); y conforme al artículo 319.1 de dicha ley procesal tales testimonios harán prueba plena del hecho o acto que documentan y de la fecha en que se produce esa documentación (cfr., también, artículo 1.218 del Código Civil). Pero es también cierto, según la reiterada doctrina de esta Dirección General, que al exigir el artículo 3 de la Ley Hipotecaria para inscribir en el Registro los títulos relativos a bienes inmuebles o derechos reales que estén consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico, no quiere ello decir que puedan constar en cualquiera de estas clases de documentos indistintamente, sino en aquellos que legalmente sean los propios del acto o contrato que haya de inscribirse; de modo que la doctrina y preceptos hipotecarios no reputan indiferente la especie de documento auténtico presentado en el Registro, y exigen el congruente con la naturaleza del acto inscribible (cfr. Real Orden de 13 de diciembre de 1867 y Resoluciones de 16 de enero de 1864, 25 de julio de 1880, 14 de junio de 1897, 12 de febrero de 1916, 31 de julio de 1917 y 1 de julio de 1943, entre otras).

3. Tal y como ya ha quedado resuelto en pronunciamientos previos, la transacción supone un acuerdo por el que las partes, dando, prometiendo o reteniendo alguna cosa evitan la provocación de un pleito o ponen término al que hubiesen ya comenzado, adquiriendo tal acuerdo carácter de cosa juzgada entre ellos tal y como se prevé en los artículos 1.809 y 1.816 del Código Civil; mientras que su homologación o aprobación judicial, según lo previsto en el artículo 19 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, implica una revisión del organismo jurisdiccional en



cuanto al poder de disposición de las partes en relación al objeto del pleito, pero no implica un verdadero análisis y comprobación del fondo del acuerdo que supone la transacción.

De manera expresa se ha pronunciado, por ejemplo, la Resolución de 6 de septiembre de 2016: «(...) 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). 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».

Por ello, y fuera de los supuestos en que hubiese habido oposición entre las partes y verdadera controversia, el acuerdo de los interesados que pone fin al procedimiento de división de un patrimonio no pierde su carácter de documento privado, que en atención al principio de titulación formal previsto en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, exige el previo otorgamiento de escritura pública notarial a los efectos de permitir su acceso al Registro de la Propiedad.

4. Es cierto que, partiendo de estos principios, este Centro Directivo (cfr., por todas, Resoluciones de 25 de febrero y 9 y 10 de marzo de 1988), ha admitido el carácter inscribible del convenio regulador sobre liquidación del régimen económico-matrimonial que conste en testimonio judicial acreditativo de dicho convenio y que haya sido aprobado por la sentencia que acuerda la separación, y que también ha admitido como título inscribible de un acuerdo transaccional homologado por el juez, cuando su objeto sea el propio de un convenio regulador (artículo 90 del Código Civil) y resulte de la documentación presentada la conexión de dicho acuerdo con una situación de crisis matrimonial. Y ello porque desde hace años había admitido el carácter inscribible del convenio regulador sobre liquidación del régimen económico-matrimonial que conste en testimonio judicial acreditativo de dicho convenio y que haya sido aprobado por la sentencia que acuerda la separación, porque se considera que se trata de un acuerdo de los cónyuges que acontece dentro de la esfera judicial y es presupuesto necesario de la misma sentencia modificativa del estado de casado.

Pero ninguna de estas circunstancias concurre en el caso objeto de este expediente. El documento cuya calificación ha dado lugar al recurso consiste en un testimonio de un auto judicial que homologa el acuerdo transaccional que han alcanzado los dos hermanos que son titulares respectivamente, de la nuda propiedad y del usufructo de una finca. En virtud de dicho acuerdo, el hermano titular de la nuda propiedad, a cambio de determinadas concesiones por parte de la usufructuaria en una serie de cuestiones objeto de litigio entre ambos, renuncia a la nuda propiedad en favor de su hermana, que adquiere y consolida así el pleno dominio de la finca.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada.

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, 14 de noviembre de 2019. El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.