

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

12003 *Resolución de 27 de septiembre 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 Madrid n.º 6 a inscribir un auto de homologación de una transacción judicial.*

En el recurso interpuesto por doña T. F. R. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Madrid número 6, don Juan José Jiménez de la Peña, a inscribir un auto de homologación de una transacción judicial.

Hechos

I

En el Juzgado de Primera Instancia número 51 de Madrid se tramitó procedimiento ordinario número 768/2015 a instancia de don F. S. E. frente a doña T. F. R., con el objeto de poner fin al proindiviso existente entre las partes sobre varias fincas. Habiendo llegado éstas a un acuerdo transaccional que ponía fin a la controversia, dicho acuerdo fue homologado mediante auto dictado por la juez titular de referido Juzgado, doña María Luisa García Moreno, de fecha 7 de febrero de 2017.

II

Testimonio del citado auto se presentó en el Registro de la Propiedad de Madrid número 6, siendo objeto de la siguiente nota de calificación: «Asiento 2464 Diario 100 Registro de la Propiedad de Madrid 6 Hechos Primero.–En Auto dictado por el Juzgado de Primera Instancia Número 51 de Madrid de fecha 7 de febrero de 2017, en el Procedimiento Ordinario 768/2015, se homologa una transacción judicial. Segundo.–Testimonio de dicho Auto se presentó al Registro de la Propiedad de Madrid número 6, el día 25 de abril de 2017, con el Asiento 2464 del diario 100. Fundamentos de Derecho Previa su calificación registral, se han apreciado los defectos siguientes: 1.–No ser título para inscribir el dominio, el auto de homologación de una transacción judicial; ni siquiera con un mandamiento ordenándolo. (Artículos 1216, 1218, 1280 y 1816 del Código Civil; 281 de la Ley Orgánica del Poder Judicial; 19, 146, 317, 319 y 415 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 7 de enero de 2000; 3 de la Ley Hipotecaria; y Real Orden de 13 de diciembre de 1867; y las Resoluciones de 16 de enero de 1864, 26 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 de marzo de 1988, 10 y 21 de septiembre de 2002, 6 y 20 de mayo de 2003). Para que sirva de ayuda a los interesados, y sin perjuicio de otros posibles medios admisibles en Derecho, este defecto podría subsanarse aportando copia auténtica de la escritura que debe otorgarse, de elevación a escritura pública del acuerdo transaccional, ya sea por las partes o ya por la Autoridad Judicial. 2.–No resultar la firmeza del auto. En el testimonio consta pie de recurso (Artículos 3 y 82 de la Ley Hipotecaria y 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento civil; 245.3 y 248.4 de la Ley Orgánica del Poder Judicial; 207 y 67 4 Ley de Enjuiciamiento Civil; 82 de la Ley Hipotecaria; 174 y 224 del Reglamento Hipotecario). 3.–Ser necesario que se acredite el estado civil actual de don F. S. E. y de doña T. F. S.; y su actual régimen económico matrimonial (Artículo 51.9 del Reglamento Hipotecario). Se acuerda la no inscripción de la precedente documentación, en cuanto a las fincas números 2 y 3 del Inventario, únicas radicantes en este distrito hipotecario; por las causas y en los términos que resultan de la presente Nota de Calificación. Contra la presente calificación (...) Madrid

a 17 de mayo de 2017. El Registrador (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos del registrador)».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña T. F. R. interpuso recurso el día 29 de junio de 2017 de acuerdo con los siguientes razonamientos: «Antecedentes En fecha 25 de abril de 2017, la recurrente presentó en el Registro de la Propiedad de Madrid N° 6, testimonio del auto dictado el día 17 de mayo de 2017, por el Juzgado de Primera Instancia número 51 de Madrid. Dicho auto de homologación transaccional expresaba en su parte dispositiva; «Que se homologa la transacción judicial acordada entre la parte demandante, don F. S. E. y la parte demandada, doña T. F. R., en los términos expuestos en el documento aportado, y que formará parte integrante de esta resolución» (...) Que esta parte considera la procedencia de la inscripción del auto de homologación de transacción por los motivos que se detallan a continuación: Defectos y fundamentos Primer defecto alegado.–«No ser título para inscribir el dominio, el Auto de homologación de una transacción judicial; ni siquiera con un Mandamiento ordenándolo.» El auto judicial de homologación de la transacción constituye un título perfectamente válido en tanto que ha sido emitido y dictado por un Juzgado Civil en el ámbito de sus competencias. En este sentido, consideramos que la calificación negativa del registrador es contraria a la doctrina de la DGRN expresada, a modo de ejemplo, en la Resolución de 5 de mayo de 2003, la cual admite finalmente la inscripción en el Registro de la Propiedad de la disolución de una comunidad sobre determinados bienes inmuebles. En dicha resolución la registradora rechaza la inscripción basándose en una interpretación restrictiva del artículo 3 LH. Según la misma, siendo un convenio de transacción entre las partes un documento privado, la mera homologación judicial no lo convierte en documento público, y por tanto no puede constituir título para la transmisión de derechos reales. Sin embargo, el artículo 317.1 LEC reconoce como documentos públicos a efectos procesales a las distintas resoluciones judiciales, equiparándolas en este sentido a los documentos debidamente autorizado por el notario competente, así como a las certificaciones emitidas por los registradores de la propiedad. Por tanto, no existe ninguna diferencia a efectos registrales, pues tal y como establece el artículo 3 LH «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». El artículo 2 LH, por su parte, enumera de forma taxativa los documentos objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad, incluyendo entre ellos «los títulos traslativos o declarativos del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos». Cumpliendo de manera exhaustiva ambos requisitos el testimonio del auto presentado por la recurrente ante el Registro de la Propiedad. A mayor abundamiento, el auto de homologación judicial tampoco puede incluirse en el listado taxativo de resoluciones que dan lugar a la anotación preventiva que recoge el artículo 42 LH y en particular dentro del punto 1 «las que se dictan en procedimientos de demanda de propiedad de bienes inmuebles, o de constitución, declaración, modificación o extinción de derechos reales». No podemos considerar que esta sea una resolución dictada ante una demanda de propiedad sino que se trata de una homologación judicial de un acuerdo privado previamente adoptado por las partes que conlleva la elevación a público de dicho documento. Queda por tanto excluida del listado de resoluciones que pueden ser objeto de anotación preventiva del artículo 42 LH. La ejecución de la inscripción a través de escritura pública no es por tanto necesaria, ya que supondría una duplicidad y una redundancia de la voluntad claramente expresada en su momento, lugar y de acuerdo con unas circunstancias determinadas; y no otras. La mención que realiza el registrador indicando que no existe junto al auto «un mandamiento ordenándolo», tampoco tiene cabida toda vez que ya es un documento público que recoge una serie de adjudicaciones que faltan llevarse a cabo en la realidad, actuación necesaria que la propia recurrente lleva a cabo con la solicitud de inscripción del mismo. En otras palabras, la inclusión o no de un mandato expreso es irrelevante, en tanto el efecto fundamental de la resolución va a ser

siempre el mismo: la inscripción en el Registro de la Propiedad de un Acuerdo adoptado por las partes posteriormente reconocido y elevado a carácter público y vinculante por la autoridad judicial. Nos hallamos por tanto ante el reconocimiento de un mandato judicial materialmente tácito. En caso de elevarse a escritura pública, el acuerdo sería exactamente el mismo y por lo tanto las consecuencias que han de derivarse también, no teniendo porqué obligar a las partes a que exista dicho mandamiento cuando ya ha habido un Juzgado de lo civil en el ámbito de sus competencias que ha homologado íntegramente el acuerdo alcanzado. Se evitaría así una duplicidad que generaría un importante perjuicio para las partes. El acuerdo alcanzado por las partes, debidamente homologado judicialmente, no atenta contra el orden público y la distinta doctrina de la DGRN, y vista la división doctrinal existente a este respecto, la denegación de la inscripción de dicho auto transaccional supondría una ruptura del principio de igualdad consagrado en el artículo 14 de la Constitución española de 1978. Asimismo, sería contrario al principio de economía procesal y al propio artículo 3 de la Ley Hipotecaria, ya que el objeto de esta inscripción supone la declaración de la nueva situación creada como consecuencia del acuerdo de división de la propiedad común. El Registrador, para fundamentar su negativa en este punto, nos pone de manifiesto diversas sentencias y artículos en las que apoyar la misma. Habida cuenta de ello, procedo a comentar las más distinguidas en relación a la presente inscripción: - Artículo 3 de la Ley Hipotecaria. «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.» Como ya se ha mencionado anteriormente, el título que en este caso quiere inscribirse fue expedido por una Autoridad Judicial, habiendo sido obtenido ante el mismo y con su aprobación en un procedimiento judicial (Procedimiento Ordinario 768/2015 Juzgado de Primera Instancia Nº 51 de Madrid) que fue iniciado con ese fin. El documento obtenido refleja fielmente los rasgos que recoge el artículo 2.1 de la Ley Hipotecaria, por lo que el artículo reseñado no tiene valor dentro de esta negación. - Artículo 1216 y siguientes del Código Civil. Estos artículos nos hablan de los documentos públicos, esto es, todos aquellos documentos autorizados por un Notario o empleado público competente, con las solemnidades requeridas por la Ley. Pero, si ponemos en relación estos artículos con el anteriormente indicado, en ningún momento se nos obliga única y exclusivamente a la consignación en escritura pública, siendo el Auto objeto de litis un documento plenamente público, por lo tanto, una vez más, no están estos artículos unidos a la negación dada por el registrador. - Artículo 281 de la Ley Orgánica del Poder Judicial. Este artículo está actualmente derogado por la letra b) de la disposición derogatoria única de la L.O. 19/2003, de 23 de diciembre, de modificación de la L.O. 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial, por lo tanto, tampoco tiene cabida dentro del ámbito al que nos referimos. - Artículo 19 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 7 de enero de 2000 «...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 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 que se pretenda poner fin...». Este artículo solo viene a confirmarnos lo que hemos reiterado en diversas ocasiones, y es que las partes pueden disponer del objeto del juicio y por lo tanto llegar a un acuerdo sobre el mismo que mientras no lo prohíba la ley o establezca limitaciones por razones de interés general o en beneficio de tercero será homologado por un Tribunal. No haciendo mención a alguna a la necesidad u obligación a que dicho acuerdo deba otorgarse mediante escritura pública, o que pierda efectos en el caso de no tramitarlo de dicha forma. - Artículo 146 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 7 de enero de 2000 No tiene ninguna relación o relevancia en la inscripción sobre la que versa el presente escrito puesto que trata de la documentación de las actuaciones en un procedimiento judicial. - Artículo 317 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 7 de enero de 2000 «...A efectos de prueba en el proceso, se consideran documentos públicos: 1.º

Las resoluciones y diligencias de actuaciones judiciales de toda especie y los testimonios que de las mismas expidan los secretarios judiciales (...)» Este artículo nos da la razón una vez más, al ser el documento presentado ante el registrador testimonio expedido por doña M. M. C., secretaria del Juzgado de Primera Instancia número 51 de Madrid, y por lo tanto, reunir las condiciones de documento público. Y es por ello, que volvemos a manifestar la redundancia que supondría el elevar a público mediante escritura, un documento que por sí solo es público (tal y como nos apoya este artículo, y que el mismo ha sido comen tacto por el propio registrador) - Artículo 319 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 7 de enero de 2000. «...1. Con los requisitos y en los casos de los artículos siguientes, los documentos públicos comprendidos en los números 1.º a 6.º del artículos 317 harán prueba plena del hecho, acto o estado de cosas que documenten, de la fecha en que se produce esa documentación y de la identidad de los fedatarios y demás personas que, en su caso, intervengan en ella....(...)» Una vez más, volvemos a insistir en que en este procedimiento se ajustan a todos los requisitos que la LEC nos exige, puesto que en el Acuerdo transaccional que se homologa en el auto objeto de litis, viene claramente determinado y documentado todos los aspectos recogidos en este artículo. - Artículo 415 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 7 de enero de 2000. «(...) 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... (...)» Una vez más, este artículo apoya todo lo relatado en el presente escrito. Puesto que tal y como nos dice el artículo reseñado, el auto objeto de litis «surtirá todos los efectos atribuidos por la Ley», y es por ello que si en este caso, de dicho auto se deriva una serie de adjudicaciones de una serie de inmuebles estas deban efectuarse tal y como se estableció en dicho acuerdo, pudiendo ser inscritas para que desplieguen todos los efectos legales que se derivan de las mismas. La jurisprudencia actual es dispar en cuanto a las inscripciones de este tipo de documentos se refiere, lo que da lugar a una seria complicación al ciudadano de a pie de cara a no saber que procedimiento iniciar o como proceder respecto a la división de un condominio. En este caso en concreto, a modo de ejemplo, el Registrador está obligando a las partes a elevar a público un acuerdo que ya fue adoptado y homologado judicialmente, en unas circunstancias distintas a las existentes actualmente, con la implicación moral que conlleva, dado que obliga a organizar un encuentro entre dos partes que no tienen ninguna relación actualmente, de ahí que tuvieron que iniciar un procedimiento judicial en su momento para poder conseguir el acuerdo adoptado. Y no solo eso, sino que en aras de la economía procesal, obliga a una de las partes, en este caso la recurrente, a tener que sufragar un nuevo procedimiento, no teniendo la seguridad plena de que la otra parte quiera dar su consentimiento para llevarlo a cabo, si solo se opta por la vía notarial, y mucho menos proceder al pago o similar, lo que obligaría a la misma a iniciar otro procedimiento judicial en última instancia. Todo ello, volviendo a hacer hincapié en que ya se dispone de dicho documento, habiendo sido obtenido en un procedimiento judicial que dio lugar a un auto, gracias al acuerdo que se obtuvo en su momento, pero que, al ser un auto, no es ejecutable. Habida cuenta de lo expresado anteriormente, esta parte se muestra totalmente disconforme con la nota dictada por el registrador porque: 1. El Auto presentado es un documento auténtico expedido por autoridad judicial, tal y como estipula el artículo 3 de la LH y el artículo 317 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, habiendo dado el juez su conformidad con el acuerdo transaccional que homologa al no atentando contra el orden público. 2. Que, de ser confirmada la nota de defecto reseñada por el Registrador, esta denegación iría en contra el principio de igualdad consagrado en el artículo 14 de la Constitución española de 1978. 3. Que así mismo, iría totalmente en contra del principio de economía procesal, al obligar a las partes a llevar a cabo el mismo acuerdo ante otra Autoridad Pública, y en caso de su negación ya sea por motivos extrajudiciales como, por ejemplo, no querer encontrarse de nuevo o cuestiones económicas, inclusive el iniciar otro procedimiento judicial para poder lograrlo. 4. Que dicho Auto se obtuvo gracias a la voluntad inequívoca de las partes en llegar a un acuerdo y finalizar un procedimiento

judicial. Si se confirma la nota de defecto establecida por el Registrador, se estará creando una peligrosa jurisprudencia que obligará a las partes a llevar un procedimiento judicial hasta sus últimas instancias con el fin de no tener que posteriormente llevar a cabo otras acciones como las que se obligan en este caso. Y volvemos a hacer hincapié en la inseguridad legal que se forma al no conocer que hacer respecto a cualquier procedimiento habida cuenta de la existente discordancia que parece existir entre jueces y registradores. Segundo defecto alegado. -«No resultar la firmeza del Auto. En el Testimonio consta pie de recurso. (Artículos 3 y 82 de la Ley Hipotecaria y 524.4 de la ley de Enjuiciamiento civil; 245.3 y 248.4 de la Ley Orgánica del Poder Judicial; 207 y 674 Ley de Enjuiciamiento Civil; 82 de la Ley Hipotecaria; 174 y 224 del Reglamento Hipotecario).» En este punto, mi cliente considera que se trata de una resolución firme, en tanto alcanzó su firmeza a los 20 días de su publicación, hecho que tuvo lugar con fecha 7 de febrero de 2017. Por todo esto, dicha resolución no es susceptible de ninguna alteración. Por lo que, del tenor literal de la resolución judicial, de la mera observación de las fechas del auto y de la expedición del citado testimonio, resulta claramente que en el momento en que se expide el testimonio literal a efectos de inscripción era ya firme el auto judicial. En caso de ser este defecto, considerado importante dentro del ámbito que nos encontramos, esta parte suplica que se otorgue un nuevo plazo para poder aportar el documento necesario remitido por el Juzgado que acredite que dicho Auto es firme a todos los efectos a día de hoy, puesto que a fecha de presentación del presente recurso, no ha habido tiempo a obtenerlo, única y exclusivamente por cuestiones administrativas del propio Juzgado (dada la saturación de trabajo existente en el mismo). Tercer defecto alegado.-«Ser necesario que se acredite el estado civil actual de don F. S. E. y doña T. F. R.; y su actual régimen económico matrimonial. (Artículo 51. 9 del Reglamento Hipotecario).» Dicha acreditación queda del todo subsanada con la aportación del Certificado de Matrimonio de las partes, donde consta tanto el procedimiento de divorcio llevado a cabo como el consecuente régimen matrimonial existente entre ambos (...) Por tanto, solicito que se revoque la calificación, acordando la inscripción, puesto que la declaración judicial en el expediente es clara e indubitada en el sentido que declara justificado el dominio del promotor sobre la finca objeto del procedimiento y, en consecuencia, el Registrador debe atenerse al pronunciamiento judicial, procediendo a su inscripción».

IV

El registrador de la Propiedad de Madrid número 6, don Juan José Jiménez de la Peña, emitió informe, en el que mantuvo íntegramente su calificación, formó el oportuno expediente y lo elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 245.4 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial; 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 y 1816 del Código Civil; 51, regla 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, 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, 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 y 11 de enero, 1 de marzo, 17 y 18 de mayo y 26 de julio de 2017.

1. Se presenta a inscripción en el Registro de la Propiedad de Madrid número 6 el testimonio de un auto judicial que homologa un acuerdo transaccional alcanzado entre las dos partes de un procedimiento, don F. S. E. y doña T. F. R., enablado con la finalidad de poner fin al proindiviso existente sobre una serie de fincas.

El registrador señala en su nota de calificación la concurrencia de tres defectos que impiden la inscripción: a) no ser título para inscribir el dominio, el auto de homologación de

una transacción judicial, ni siquiera con un mandamiento ordenándolo; b) no resultar la firmeza del auto, y c) ser necesario que se acredite el estado civil actual de don F. S. E. y doña T. F. R., y su actual régimen económico-matrimonial.

2. Respecto al primero de los defectos resultantes de la calificación, esta Dirección General, ha analizado en numerosas ocasiones el valor de la homologación judicial de la transacción como título inhábil para su acceso al Registro de la Propiedad.

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 termino al que hubiesen ya comenzado, adquiriendo tal acuerdo carácter de cosa juzgada entre ellos tal y como se prevé en los artículos 1809 y 1816 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.

En estos supuestos, por tanto, se debe acudir a lo señalado en el artículo 787 de la Ley de Enjuiciamiento Civil: «Aprobación de las operaciones divisorias. Oposición a ellas.

1. El Secretario judicial dará traslado a las partes de las operaciones divisorias, emplazándolas por diez días para que formulen oposición. Durante este plazo, podrán las partes examinar en la Oficina judicial los autos y las operaciones divisorias y obtener, a su costa, las copias que soliciten. La oposición habrá de formularse por escrito, expresando los puntos de las operaciones divisorias a que se refiere y las razones en que se funda. 2. Pasado dicho termino sin hacerse oposición o luego que los interesados hayan manifestado su conformidad, el Secretario judicial dictará decreto aprobando las operaciones divisorias, mandando protocolizarlas. 3. Cuando en tiempo hábil se hubiere formalizado la oposición a las operaciones divisorias, el Secretario judicial convocará al contador y a las partes a una comparecencia ante el Tribunal, que se celebrará dentro de los diez días siguientes. 4. Si en la comparecencia se alcanzara la conformidad de todos los interesados respecto a las cuestiones promovidas, se ejecutará lo acordado y el contador hará en las operaciones divisorias las reformas convenidas, que serán aprobadas con arreglo a lo dispuesto en el apartado 2 de este artículo».

De manera expresa se ha pronunciado la Resolución de 6 de septiembre de 2016 para un supuesto similar al aquí estudiado: ««(...) 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.

3. Partiendo de estos principios, también 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 ello 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 esta posibilidad ha de interpretarse en sus justos términos, atendiendo a la naturaleza, contenido, valor y efectos propios del convenio regulador (cfr. artículos 90, 91 y 103 del Código Civil), sin que pueda servir de cauce formal para otros actos que tienen su significación negociar propia, cuyo alcance y eficacia habrán de ser valorados en función de las generales exigencias de todo negocio jurídico y de los particulares que imponga su concreto contenido y la finalidad perseguida.

Esta Dirección General en su Resolución de 29 de octubre de 2008 ya manifestó que: «4. El régimen de separación de bienes está basado en la comunidad romana pero ello no autoriza a identificar ambas regulaciones. Esta diferenciación resulta, en nuestro ordenamiento, del hecho de que el régimen económico matrimonial de separación de bienes sólo pueda existir entre cónyuges, así como de la afectación de los bienes al sostenimiento de las cargas del matrimonio, de las especialidades en la gestión de los bienes de un cónyuge por el otro, de la presunción de donación en caso de concurso de un cónyuge y de las limitaciones que para disponer se derivan del destino a vivienda habitual de un inmueble. Nada de esto sucede en una comunidad romana en la que en ningún momento existen consecuencias patrimoniales derivadas de las circunstancias personales de los titulares, pues ni los bienes integrantes de esta comunidad se sujetan a afectación especial alguna ni sufren especiales limitaciones a su disposición. 5. Por otra parte, la regulación legal del convenio de separación y divorcio no limita su contenido a la liquidación del régimen de gananciales sino que se refiere, sin más, a la liquidación del régimen económico matrimonial. Ciertamente, en el régimen de separación es posible que dicha liquidación sea innecesaria (por no existir deudas pendientes o por su conversión en una comunidad ordinaria), pero puede ocurrir lo contrario cuando existe un patrimonio activo común que no se desea seguir compartiendo o deudas de las que no se desea seguir respondiendo».

En definitiva, puede establecerse como conclusión derivada de la doctrina de esta Dirección General, que el convenio regulador ha de considerarse título inscribible en materia de liquidación del régimen económico-matrimonial, en aquellos negocios que puedan tener carácter familiar, como pudiera ser la liquidación del patrimonio ganancial, así como –en los supuestos del régimen de separación de bienes– la adjudicación de la vivienda habitual y otros bienes accesorios a ella, destinados a la convivencia y uso ordinario de la familia, y en general para la liquidación del conjunto de relaciones patrimoniales que puedan existir entre los cónyuges derivadas de la vida en común.

4. Teniendo en cuenta esto, recientes Resoluciones de este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 18 de mayo y 26 de julio de 2017) han admitido la viabilidad como título

inscribible de un acuerdo transaccional homologado por el juez, siempre que 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.

En el supuesto de este expediente, los titulares adquirieron las fincas en estado de casados en régimen de separación de bienes y no ha quedado acreditado ni el carácter habitual de alguna de las viviendas adjudicadas ni que al tiempo de emitirse la calificación por parte del registrador, exista una conexión directa entre este acuerdo y la crisis matrimonial de los contendientes, lo que además parece improbable dado que los interesados se divorciaron por sentencia de 25 de mayo de 2011 y el procedimiento ordinario de división se interpone en 2015.

Por tanto, procede confirmar el primer defecto objeto de recurso, sin perjuicio de que pueda presentarse toda la documentación que se considere oportuna nuevamente al registrador, para que éste pueda decidir si resulta o no título inscribible el auto que homologa esta transacción judicial, a la vista de la doctrina antes expuesta.

5. 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, solo 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 jurídico real cuya inscripción se ordene o inste (cfr. artículos 40, 79, 80, 82 y 83 de la Ley Hipotecaria y 174 del Reglamento Hipotecario). Dicha firmeza debe ser certificada por el juzgado o tribunal del que emana la resolución correspondiente. Procede, por tanto, confirmar el defecto señalado como número dos en la nota recurrida.

6. El último de los defectos que es objeto de recurso es el referido a la necesidad de que se exprese el estado civil de los que suscriben el acuerdo homologado judicialmente, así como, en su caso, el régimen económico-matrimonial. El artículo 51, regla 9.ª, letra a), del Reglamento Hipotecario, establece la necesidad de hacer constar en la inscripción, tanto respecto de la persona física a cuyo favor se va a practicar la misma, como de aquella de la que procede el bien o derecho, si es soltero, casado, viudo o divorciado, y, de ser casado y afectar el acto o contrato que se inscriba a los derechos presentes o futuros de la sociedad conyugal, el régimen económico-matrimonial y el nombre, apellidos y domicilio del otro cónyuge.

A la vista de este precepto, no cabe sino confirmar el defecto apreciado por el registrador, sin que pueda admitirse a estos efectos la certificación del Registro Civil aportada junto al escrito de recurso, porque de conformidad a lo establecido por el artículo

326 de la Ley Hipotecaria y según ha manifestado en innumerables ocasiones este Centro Directivo, el recurso debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionan directa e inmediatamente con la calificación impugnada, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma.

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, 27 de septiembre de 2017.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállico.