

**III. OTRAS DISPOSICIONES****MINISTERIO DE JUSTICIA**

**2887** *Resolución de 27 de febrero de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Benalmádena nº 2, por la que se suspende la inscripción de un auto de homologación judicial de un acuerdo transaccional.*

En el recurso interpuesto por doña T. R. S. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Benalmádena número 2, don Antonio Heliodoro Holgado Cristeto, por la que se suspende la inscripción de un auto de homologación judicial de un acuerdo transaccional.

**Hechos****I**

Mediante testimonio judicial expedido el día 18 de mayo de 2016 por el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Torremolinos, se solicitó la inscripción de varias operaciones contenidas en un acuerdo transaccional privado, objeto de homologación judicial, relativas a diversas fincas sitas en el Registro de la Propiedad de Benalmádena número 2.

**II**

Presentado dicho testimonio en el registro de la propiedad de Benalmádena número 2, con fecha 14 de octubre de 2016, bajo el asiento número 1.301 del tomo 96 del Libro Diario, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Visto por Antonio Holgado Cristeto, Registrador de la Propiedad del Registro de la Propiedad de Benalmádena n.º 2, Provincia de Málaga, el procedimiento registral identificado con el número de entrada 5461 del presente año, iniciado como consecuencia de presentación en el mismo Registro, de los documentos que se dirán, en virtud de solicitud de inscripción. En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, obrantes en el procedimiento de referencia, resultan los siguientes: Hechos I. El documento objeto de la presente calificación, expedido por Doña M. A. M. M., Letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 1 de Torremolinos, el día 18/05/2016, procedimiento ordinario número 1226/2015, que fue presentado por C. G., J. A a las 16:00 horas del día 14/10/2016, asiento 1301 del Tomo 96 del Libro Diario. II. En dicho documento se han observado las siguientes circunstancias que han sido objeto de calificación desfavorable: 1. El documento presentado no es título inscribible pues se limita a acreditar la existencia de un acuerdo transaccional privado que carece de eficacia traslativa de dominio. El auto de homologación judicial del acuerdo transaccional tomado por las partes en el proceso, no es documento inscribible, pues el mismo se limita a acreditar la existencia de tal acuerdo transaccional privado, que carece de eficacia traslativa de dominio. En el Registro de la Propiedad se inscriben los títulos traslativos de dominio –art.º 2 de la Ley Hipotecaria–, documentados del modo que se indica en el artículo 3: escritura pública, ejecutoria judicial o documento administrativo. Si bien la homologación judicial del acuerdo le da los efectos atribuidos por la Ley a la transacción judicial –art.º 415.2 de la LEC– falta de ejecución del auto, bien mediante escritura pública, bien mediante mandamiento judicial que ordene la puesta en posesión, ejecución e inscripción de la transacción. Además, el documento privado carece de eficacia traditoria, al contrario de lo que ocurre con la escritura pública –art.º 1461 del código Civil, respecto a la compraventa, cuya naturaleza es análoga a la dación en pago–. Por otra parte, del contenido del acuerdo, no resulta cual es el negocio formalizado. 2. No constan las circunstancias personales de los firmantes del

acuerdo transaccional homologado. 3. En el referido acuerdo transaccional se describen dos fincas, bajo los números 1) y 2), y en el punto segundo del mismo acuerdo, las partes acuerdan que la finca descrita pase a ser propiedad exclusiva de Doña T. R. S.... Sin que se especifique si es la finca 1) o 2), o son ambas fincas. Fundamentos de Derecho I.—Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el registrador, quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución. II.—En relación a las circunstancias reseñadas en el Hecho II anterior, debe tenerse en consideración. 1) Artículos 2, 3 y 18 de la Ley Hipotecaria; 415 párrafo 2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 100 del Reglamento Hipotecario, y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras las de fecha 11 de mayo y 9 de julio de 2013, 2 de junio, 19 de julio y 6 de septiembre de 2016. 2) Artículo 254 de la Ley Hipotecaria, en su redacción dado por la Ley 36/2006 de 29 de Noviembre, y artículo 51.9 del Reglamento Hipotecario. 3) Principio de especialidad o determinación registral. En su virtud. Acuerdo. Suspender, la inscripción del documento objeto de la presente calificación, en relación con las circunstancias expresamente consignadas en el Hecho II de la presente nota de calificación, por la concurrencia de los defectos que igualmente se indican en el Fundamento de Derecho II de la misma nota. Quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria. Pudiendo no obstante el interesado o el funcionario autorizante del título, durante la vigencia del asiento de presentación y dentro del plazo de sesenta días anteriormente referido, solicitan que se practique la anotación preventiva prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria. Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días naturales contados desde esta fecha. Contra el presente acuerdo de calificación (...) Benalmádena, a diecinueve de octubre del año dos mil dieciséis. El Registrador (firma ilegible). Fdo. Antonio Holgado Cristeto».

## III

Contra la anterior nota de calificación, doña T. R. S. interpuso recurso el día 1 de diciembre de 2016 en base a los siguientes argumentos: «Se recurre la calificación efectuada en fecha 19 de octubre de 2016 (...) en la que se suspende inscripción, por cuanto indica que no se trata de título inscribible, por cuanto el acuerdo carece de eficacia traslativa, ya que entiende que no es ejecutoria judicial, y entiende que es un documento privado, e indica que no queda acreditado negocio formalizado, indicando que no quedan acreditadas circunstancias personales de los firmantes y no queda acreditada qué fincas se transmiten. A este respecto, indicar que los datos de los firmantes constan acreditados en el propio documento inscribible, por cuanto quedan identificados. Asimismo, se indica en el mismo la transmisión de las ambas fincas, constando claramente el negocio formalizado, esto es, la transmisión de la propiedad. En cuanto a la inscripción del documento entendemos es inscribible por cuanto nos encontramos ante Sentencia Judicial firme, siendo por tanto, un documento inscribible a todos los efectos, no siendo necesario que nos encontremos en un proceso ejecutivo».

## IV

El registrador notificó la interposición del recurso al Juzgado de Primera Instancia número 1 de Torremolinos el día 14 de diciembre de 2016, sin que conste la emisión de escrito de alegaciones, suscribió informe el día 22 de diciembre de 2016 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 2, 3, 9, 18 y 21 de la Ley Hipotecaria; 19 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 609, 1095, 1255, 1261, 1274 y siguientes y 1809 y siguientes del Código Civil; 33, 34 y 51 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, 2 de junio, 19 de julio, 6 de septiembre, 30 de noviembre y 21 de diciembre de 2016.

1. El objeto del presente recurso es la inscripción de un testimonio de auto de homologación de acuerdo transaccional.

El registrador señala como defectos: «1.–El documento presentado no es título inscribible pues se limita a acreditar la existencia de un acuerdo transaccional privado que carece de eficacia traslativa de dominio (...) Si bien la homologación judicial del acuerdo le da los efectos atribuidos por la Ley a la transacción judicial –art.º 415.2 de la LEC– falta de ejecución del auto, bien mediante escritura pública, bien mediante mandamiento judicial que ordene la puesta en posesión, ejecución e inscripción de la transacción (...) 2. No constan las circunstancias personales de los firmantes del acuerdo transaccional homologado. 3. En el referido acuerdo transaccional se describen dos fincas, bajo los números 1) y 2), y en el punto segundo del mismo acuerdo, las partes acuerdan que la finca descrita pase a ser propiedad exclusiva de Doña T. R. S.... Sin que se especifique si es la finca 1) o 2), o son ambas fincas».

2. En relación con el primero de los puntos alegados por el registrador en su nota de calificación, éste considera que el acuerdo privado homologado judicialmente no es per se un título suficiente a los efectos de ser apto para su acceso al Registro y para producir un asiento registral definitivo.

Como es sabido, 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.

Por ello, debe analizarse cuál es la verdadera naturaleza que tiene el acuerdo transaccional referido, así como la eficacia formal que le confiere, en su caso, la homologación judicial recaída.

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 del objeto del proceso quedando desde entonces el mismo fuera del ámbito de actuación jurisdiccional y sometido a la exclusiva voluntad de los interesados, y estando reservada la intervención del juez a la valoración de dicha disponibilidad del objeto del proceso y no al fondo del mismo.

Este Centro Directivo, si bien oscilante en un primer momento, ha fijado una doctrina ya reiterada sobre este supuesto, en las Resoluciones más recientes sobre la materia. En la Resolución de 6 de septiembre de 2016 señaló 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 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».

Este defecto debe ser confirmado.

3. En segundo lugar, señala el registrador en su nota de calificación la falta de expresión en el título presentado, de las circunstancias identificativas de los intervinientes.

El principio de determinación o especialidad registral, configurado con carácter básico en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento, establece cuáles son las circunstancias que han de reflejarse, según cada caso, en los asientos de inscripción, circunstancias que deben por tanto venir consignadas en los títulos que sirven de base para practicar esos asientos.

En primer lugar establecen los mencionados preceptos que la plena identificación de las personas a cuyo favor deben practicarse las inscripciones es una exigencia indispensable para una adecuada configuración de la titularidad registral, por lo que su exigencia por parte del registrador en el título inscribible en los términos expresados es acertada, puesto que el citado artículo 51 señala: «Las inscripciones extensas a que se refiere el artículo 9 de la Ley contendrán los requisitos especiales que para cada una de ellas determina este Reglamento, y se practicarán con sujeción a las reglas siguientes: (...) Novena.—La persona a cuyo favor se practique la inscripción y aquélla de quien proceda el bien o derecho que se inscriba se determinarán conforme a las siguientes normas: a) Si se trata de personas físicas, se expresarán el nombre y apellidos; el documento nacional de identidad; si es mayor de edad o, en otro caso, la edad que tuviera, precisando, de estar emancipado, la causa; si el sujeto es soltero, casado, viudo, separado 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 y apellidos y domicilio del otro cónyuge; la nacionalidad y la vecindad civil del sujeto si se acreditan o manifiestan; y el domicilio con las circunstancias que lo concreten».

Este defecto debe ser confirmado.

4. Respecto del último defecto señalado por el registrador, debe tenerse en cuenta que en el documento transaccional se dice literalmente que «las partes son propietarios por mitad y proindiviso de las fincas que se dirán, acuerdan proceder a la disolución y liquidación de tales comunidades en base a los siguientes términos», por lo que se expresa que el título de la transacción es la extinción del proindiviso existente.

Se inventarían dos fincas registrales, vivienda y plaza de garaje ubicadas ambas en el mismo conjunto inmobiliario que forma parte de un conjunto residencial. La valoración de la totalidad de las fincas descritas es de 280.000 euros. Se acuerda en la estipulación

segunda que la finca descrita, en singular, se adjudica a doña T. R. S. produciéndose un exceso de adjudicación de 140.000 euros.

Si bien literalmente se utiliza el término «finca» en singular, sin embargo, del contexto del acuerdo transaccional (artículo 1285 del Código Civil) debe interpretarse que la adjudicación se refiere a ambas fincas.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador en cuanto a los dos primeros defectos y estimar el recurso y revocar la nota de calificación respecto del tercer defecto.

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 febrero de 2017.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.