

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

18531 *Resolución de 14 de octubre de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Igualada n.º 1 a inscribir un testimonio de auto judicial por el que se homologa un acuerdo transaccional de dación de inmueble en pago de deuda.*

En el recurso interpuesto por doña M. E. M. contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Igualada número 1, doña Esmeralda Pascual Chércoles, a inscribir un testimonio de auto judicial por el que se homologa un acuerdo transaccional de dación de un inmueble en pago de una deuda.

Hechos

I

En el convenio de divorcio aprobado por sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Igualada el día 21 de marzo de 2018, en los autos de divorcio contencioso número 295/2017, por el que se liquidó el régimen matrimonial de separación de bienes de los cónyuges, se acordó, entre otros extremos, adjudicar a doña M. E. M. determinada vivienda que habían adquirido por mitad pro indiviso constante su indicado régimen matrimonial; y, en compensación de dicha adjudicación, se convino que el excónyuge debería abonar a la exesposa, como consecuencia del exceso por esa adjudicación, la cantidad de 58.478 euros (además de 11.522 euros por la adjudicación de otro inmueble), así, como determinada pensión de alimentos para sus hijos.

Presentada por doña M. E. M. demanda en el procedimiento de ejecución forzosa número 175/2020 en el referido Juzgado, las partes solicitaron la homologación del acuerdo a que habían llegado por el cual, la parte demandada, en pago de la cantidad reclamada, efectuaba dación del pleno dominio de la referida vivienda. Y mediante auto, dictado el día 12 de marzo de 2021, por el Juez de dicho Juzgado, don Julio Manuel Ruiz Llario, se homologó dicho acuerdo transaccional.

II

Presentado testimonio, expedido el día 23 de abril de 2021, del citado auto de homologación del acuerdo transaccional en el Registro de la Propiedad de Igualada número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado el precedente documento judicial expedido en Igualada por el Juzgado 1.ª Instancia e Instrucción número uno, en fecha veintitrés de abril de dos mil veintiuno, Procedimiento Ejecución Forzosa 175/2020, a instancias de doña M. E. M. contra J. M. A.; y que ha sido presentado a las 13:23 horas, del día veintiocho de mayo de dos mil veintiuno, asiento 2258, del diario 267, y suspendida la inscripción del mismo, por lo siguiente:

Hechos: Se acuerda la Homologación judicial de la transacción acordada en Vilanova del Camí, en fecha 29 de enero de 2021, entre la parte demandante doña M. E. M. y la parte demandada don J. M. A., en virtud de la cual se pretende se inscriba en el Registro de la Propiedad, por causa de dación en pago de deuda, la finca número 8953, inscrita en el tomo 2436, libro 197, folio 150 (...); propiedad de don J. M. A. a favor de doña M. E. M.

Fundamentos de derecho:

1) Se suspende la inscripción del precedente documento, siendo necesario que para ello se otorgue la correspondiente Escritura Pública notarial, conforme al artículo 3 de la LH, por ser el acuerdo transaccional un documento privado, que no pierde la esencia de documento privado por la homologación judicial. Solo el Convenio Regulador se considera título inscribible en materia de liquidación del régimen económico matrimonial y de adjudicación de la vivienda habitual, como consecuencia de la separación y divorcio (artículos 90, 91 y 103 del CC), lo cual no puede hacerse extensivo a otros negocios jurídicos celebrados entre los ex cónyuges y para los que rige el principio de titulación pública notarial en función del negocio jurídico documentado (dación en pago) de conformidad con el artículo 3 de la LH.

Así podemos citar doctrina de la DGRN en este sentido como la Resolución de 6 de septiembre de 2016 y 20 de julio de 2018.

Si lo que se pretende es inscribir el documento privado de adjudicación en pago de deuda homologado judicialmente, aunque la deuda sea provocada por el incumplimiento de lo acordado en un Convenio Regulador de liquidación del régimen matrimonial en cuanto al pago de cantidades que compensaban la adjudicación realizada, lo impide la falta de titulación pública a que hace referencia el artículo 3 de la LH por cuanto la homologación judicial no convierte en documento público el documento privado firmado por las partes, debiéndose someter a las reglas generales de titulación formal plasmadas en nuestra legislación.

La mera homologación judicial de un acuerdo privado relativo a un proceso, que iniciado por demanda, acaba en acuerdo transaccional no puede ni deber tener acceso al Registro, tal y como ha consolidado la doctrina de la DGRN en su doctrina más reciente y reiterada, debiendo ser objeto de elevación a escritura pública notarial si se pretende su incorporación a los libros del Registro. (Resolución de 10 de noviembre de 2017)

Contra la presente calificación, cabe: (...)

Igualada, a quince de junio de dos mil veintiuno. La Registradora. Este documento ha sido firmado digitalmente por la registradora doña Esmeralda Pascual Chércoles con firma electrónica reconocida.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. E. M. interpuso recurso el día 20 de julio de 2021 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Hechos.

Primero. (...)

Segundo. Considera la parte recurrente que la resolución de calificación y suspensión de la inscripción dictada por la Sra. Registradora de la Propiedad del Registro n.º 1 de Igualada, dicho sea con todos los respectos y en términos estrictos de defensa, incurre en error en la aplicación de la normativa aplicable al caso y no tiene en cuenta que el auto de homologación judicial es en sí mismo título formal e inscribible directamente en el Registro de la Propiedad tal y como exponemos a continuación.

Según el artículo 415 de la Ley de Enjuiciamiento Civil la resolución judicial que homologa la transacción es un auto del juez con efecto de cosa juzgada; es un título ejecutivo, documento público e inscribible directamente en el Registro de la Propiedad conforme a la Ley Hipotecaria.

Efectivamente el artículo 415 de la LEC no alude expresamente al tipo de resolución que debe contener el acuerdo homologado, para ello tenemos que recurrir a la redacción del artículo 206.2 de la LEC y al artículo 245 letra b) de la Ley Orgánica del Poder Judicial que indican que la aprobación judicial de transacciones y convenios se hará mediante autos.

Tal como señalan además los artículos 207 de la LEC y 248.2 de la LOPJ los autos tienen una estructura análoga a las Sentencias y transcurridos los plazos previstos para recurrir dicha resolución sin haberse impugnado quedará firme y tendrá efecto de cosa juzgada, debiendo el tribunal del proceso en qué recaiga estar a todo lo dispuesto en el mismo.

Al mismo tiempo los autos judiciales se pueden subsanar y completar como las Sentencias (artículos 215 de la LEC y 240 de la LOPJ), asimismo también se puede recurrir mediante recurso de reposición y de apelación si fuera definitivo, tal y como sucede con las Sentencias.

En este sentido se pronuncia el Tribunal Supremo en la Sentencia de 31 de octubre de 2011 cuando establece:

“Por otra parte, esta Sala muestra su conformidad a la conclusión de la sentencia de instancia sobre que la transacción, homologada judicialmente, posee iguales efectos que la sentencia firme referida en el artículo 198.1 del Reglamento Hipotecario; en verdad, al ser la transacción un sustitutivo de la sentencia, es lógico que produzca entre los interesados la resulta de cosa juzgada; asimismo, podrá llevarse a cabo por los trámites previstos para la ejecución de sentencia y convenios judicialmente aprobados (artículo 415.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 2000/77463), y constituye título para la vía de apremio (artículo 1816 del Código Civil EDL 1889/1).

Por demás, es indicativo que, la transacción realizada durante el proceso y aprobada por el Juez, establece un título ejecutivo equiparado plenamente a una sentencia (artículos 517 3.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 2000/77463).”

Tercero. Auto de homologación transaccional como documento público.

Conforme a los artículos 317 y concordantes de la LEC, así como al artículo 1.216 del Cc el auto que homologa la transacción es documento público.

Dice el artículo 1216 del Código Civil: “Son documentos públicos los autorizados por un notario o empleado público competente con las solemnidades requeridas por la ley” y conforme al Artículo 317 de la LEC, párrafo 1.º/1 “A efectos de prueba en el proceso son documentos públicos las resoluciones y diligencias de actuaciones judiciales de toda especie y los testimonios que de las mismas expidan los Secretarios Judiciales”

Por lo tanto, según el apartado segundo de nuestra exposición, se consideran también resoluciones judiciales los autos de homologación dictados por el Juez y equiparables en muchos aspectos a las Sentencias.

El Auto que homologa la transacción es una de las resoluciones judiciales a las que alude el artículo 317.1.º según el tenor literal del precepto y por lo tanto documento público.

Cuarto. El Auto de homologación judicial es título directamente inscribible en el Registro de la Propiedad.

Si estamos ante un documento público, entonces éste será título directamente inscribible en el Registro de la Propiedad conforme al artículo 3 de la Ley Hipotecaria y así lo declaró en su Resolución de 3 de mayo de 2003 la Dirección General de Registros y del Notariado:

“Vistos los artículos 406, 1.068, 1.216, 1.218 y 1.816 del Código Civil; 281 de la Ley Orgánica del Poder Judicial; 19, 145, 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, 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 y 21 de septiembre de 2002.

1. El recurrente pretende la inscripción de la disolución de una comunidad sobre determinados inmuebles, con base en los siguientes documentos: a) testimonio judicial del escrito dirigido al Juzgado de Primera Instancia número 57 de Madrid –ante el que se sigue juicio ordinario para la disolución de dicha comunidad–, por el cual los litigantes

exponen que han llegado a un acuerdo transaccional de formación de lotes y solicitan del Juzgado ...que extinga el condominio mediante la adjudicación por sorteo, a cada uno de los copropietarios, de los lotes formados'; b) testimonio judicial del auto del Magistrado Juez de dicho Juzgado, en que se transcribe dicho convenio y se ' acuerda su homologación judicial' y c) testimonio judicial del acta del sorteo celebrado el 20 de mayo de 2002, ante el propio Secretario Judicial, en el que se detallan los lotes que, en virtud del sorteo celebrado, se adjudican a cada condómino. La Registradora funda su negativa a la práctica del asiento solicitado en que, siendo el convenio transaccional un documento privado, el hecho de la homologación judicial no lo convierte en documento público que reúna los requisitos que exige el artículo 3 de la Ley Hipotecaria; y el auto de aprobación de dicho convenio y el acta judicial del sorteo no sirven para la transmisión de los derechos reales amparados en la teoría del título y el modo en nuestro sistema.

2. 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 ('a efectos de prueba en el proceso', precisa este último precepto), son documentos públicos los testimonios que de las resoluciones y diligencias de actuaciones judiciales de toda especie expidan los Secretarios Judiciales (a quienes corresponde dar fe, con plenitud de efectos, de las actuaciones procesales que se realicen en el Tribunal o ante él 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 1.318 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 decir que puedan constar en cualquiera de estas clases de documentos indistintamente, sino en aquellos que legalmente sean los propios del acto o contrato que haya de inscribirse; de modo que la doctrina y preceptos hipotecarios no reputan indiferente la especie de documento auténtico presentado en el Registro, y exigen el congruente con la naturaleza del acto inscribible (cfr. Real Orden de 13 de diciembre de 1867 y Resoluciones de 16 de enero de 1864, 25 de julio de 1880, 14 de junio de 1897, 12 de febrero de 1916, 31 de julio de 1917 y 1 de julio de 1943, entre otras). Por otra parte, a tales efectos, los documentos privados no son, en vía de principio, equivalentes a los públicos por el mero hecho de que sean homologados judicialmente.

No obstante, ha de tenerse en cuenta que, conforme a los artículos 19 y 415 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, las partes pueden transigir sobre lo que sea objeto del litigio si alcanzan un acuerdo transaccional puede el Juez homologarlo previa comprobación de la concurrencia de los requisitos de capacidad jurídica poder de disposición de las partes, de suerte que el acuerdo homologado tendrá todos los efectos atribuidos por la ley a la transacción judicial y podrá llevarse a efecto por los trámites previstos para la ejecución de las sentencias (cfr. artículo 517.3.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil; cuestión distinta es que no pueda equipararse todo título ejecutivo a título inscribible). Por ello, en el presente caso la exigencia del artículo 3 de la Ley Hipotecaria queda plenamente satisfecha toda vez que el acto inscribible en cuestión –la disolución de la comunidad sobre varios inmuebles– aparece contenido en documento auténtico expedido por la autoridad judicial cual es el testimonio del auto de homologación del

acuerdo transaccional del acta de sorteo; sin que, por lo demás sea oportuna la invocación por parte de la Registradora de los inconvenientes que derivan de la teoría del título el modo propia de nuestro sistema, ya que se trata de un acto de división de la cosa común', conforme al artículo 1068 del Código Civil –aplicable por remisión del artículo 406 del mismo cuerpo legal–, la partición legalmente hecha confiere a cada copropietario la propiedad exclusiva de los bienes que le han sido adjudicada.”

Y del mismo modo se establece en la Resolución de la Dirección General de Registros y del Notariado de 22 de febrero de 2012 (EDD 2012/32891):

“Primero. El presente expediente se constriñe a dilucidar si es inscribible un mandamiento judicial por el que se ordena la inscripción de un decreto de secretario judicial por cuya virtud se homologa una transacción judicial acordada entre demandante y demandado, en la que convienen que las cantidades debidas por éste último a aquélla en concepto de pensión alimenticia se paguen mediante la adjudicación de un nuevo porcentaje sobre determinada finca registral, que les pertenecía previamente en proindiviso ordinario. La registradora sostiene que se trata de una transmisión adicional de bienes privativos que no se corresponde con el objeto de la liquidación del régimen económico matrimonial, que tiene una causa independiente y debe documentarse en escritura pública.

Segundo. La nota de calificación no puede mantenerse. Ha sostenido reiteradamente este Centro Directivo (cfr. Resolución de 7 de enero de 2005 EDD 2005/3182) que uno de los principios básicos de nuestro sistema registral es el llamado principio de legalidad, que, por la especial trascendencia de efectos derivados de los asientos del Registro (que gozan, ‘erga omnes’, de la presunción de exactitud y validez y se hallan bajo la salvaguardia jurisdiccional –arts. 1 y 38 de la Ley Hipotecaria EDL 1946/59–), está fundado en una rigurosa selección de los títulos inscribibles sometidos a la calificación del registrador, y así el art. 3 de la Ley Hipotecaria EDL 1946/59 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 EDL 1946/59, así como de su Reglamento, salvo contadas excepciones que son ajenas al caso ahora debatido.

Ciertamente, según los arts. 1216 del Código Civil EDL 1889/1 y 317.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 2000/77463 (‘a efectos de prueba en el proceso’, precisa este último precepto), son documentos públicos los testimonios que de las resoluciones y diligencias de actuaciones judiciales de toda especie expidan los secretarios Judiciales (a quienes corresponde dar fe, con plenitud de efectos, de las actuaciones procesales que se realicen en el Tribunal o ante él –arts. 281 de la Ley Orgánica del Poder Judicial EDL 1985/8754 y 145 de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 2000/77463 –); y conforme al art. 319.1 de dicha Ley procesal EDL 2000/77463 tales testimonios harán prueba plena del hecho o acto que documentan y de la fecha en que se produce esa documentación (cfr. también art. 1318 del Código Civil EDL 1889/1). Pero es también cierto, según la reiterada doctrina de esta Dirección General, que al exigir el art. 3 de la Ley Hipotecaria EDL 1946/59 para inscribir en el Registro los títulos relativos a bienes inmuebles o derechos reales que estén consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico, no quiere decir que puedan constar en cualquiera de estas clases de documentos indistintamente, sino en aquellos que legalmente sean los propios del acto o contrato que haya de inscribirse; de modo que la doctrina y preceptos hipotecarios no reputan indiferente la especie de documento auténtico presentado en el Registro, y exigen el congruente con la naturaleza del acto inscribible (cfr. Real Orden de 13 de diciembre de 1867 y Resoluciones de 16 de enero de 1864, 25 de julio de 1880, 14 de junio de 1897, 12 de febrero de 1916, 31 de julio de 1917 y 1 de julio de 1943 EDD 1943/14, entre otras). Por otra parte, a tales efectos, los documentos privados no son, en vía de principio, equivalentes a los públicos por el mero hecho de que sean homologados judicialmente.

No obstante, ha de tenerse en cuenta que, conforme a los arts. 19 y 415 de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 2000/77463, las partes pueden transigir sobre lo que sea objeto

del litigio y si alcanzan un acuerdo transaccional puede el juez homologarlo previa comprobación de la concurrencia de los requisitos de capacidad jurídica y poder de disposición de las partes, de suerte que el acuerdo homologado tendrá todos los efectos atribuidos por la ley a la transacción judicial y podrá llevarse a efecto por los trámites previstos para la ejecución de las sentencias (cfr. art. 517.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 2000/77463; cuestión distinta es que no pueda equipararse todo título ejecutivo a título inscribible).

Tercero. En el presente caso la exigencia del art. 3 de la Ley Hipotecaria EDL 1946/59 queda plenamente satisfecha toda vez que el acto inscribible en cuestión – la dación de porcentaje sobre finca registral en pago de las cantidades debidas por impago de pensión alimenticia– aparece contenido en documento auténtico expedido por la autoridad judicial, cual es el testimonio del auto de homologación del acuerdo transaccional y el mandamiento por el que se ordena su inscripción.

No puede acogerse la alegación hecha en la nota de calificación de que el acuerdo excede del ámbito de la liquidación del régimen económico matrimonial, ya que nada tiene que ver el pleito que por la transacción concluye y que ha sido objeto de calificación con liquidación alguna, sino con una causa distinta, cual es el impago de ciertas pensiones alimenticias que viene a solventarse mediante adjudicación de nuevas cuotas de finca. No se trata de un convenio aportado a un proceso de separación, nulidad o divorcio, sino de una transacción homologada judicialmente en un procedimiento de ejecución de títulos judiciales por impago de pensión compensatoria.

Cuarto. Debe también tenerse en cuenta que el art. 99 del Código Civil EDL 1889/1 permite sustituir las referidas pensiones mediante acuerdo por la entrega de un capital en bienes. Siendo el fondo del asunto materia susceptible de transacción y quedando suficientemente explicitada la causa de la transmisión –causa solvendi amparada por el art. 1277 del Código Civil EDL 1889/1, como señaló la Resolución de este Centro Directivo de 28 de enero de 1999– y estando dotado de forma adecuada (testimonio del auto y mandamiento ordenando la inscripción), ningún reparo puede hacerse a su inscripción.

Quinto. Tampoco puede ser tenida en consideración la afirmación realizada por la registradora relativa a que en el propio documento se alude a que ‘las partes quedan obligadas a acudir y firmar cuantos documentos sean necesarios para el cumplimiento del acuerdo’, por cuanto esa estipulación no recoge un pacto expreso de elevación a escritura pública, Además se encuentra incluida en el acuerdo privado transcrito en el antecedente de hecho único de la resolución judicial que es homologado, no en la parte dispositiva del Decreto la cual ordena expresamente la inscripción de las nuevas cuotas, sin necesidad de cualquier otro trámite extrajudicial.

Ambas Resoluciones recogen la doctrina que mantiene la Dirección General del Registro y del Notariado en esta materia otorgando el carácter de documento público o auténtico a los Autos que homologan una transacción. Y establecen que, conforme al principio de legalidad, básico en el sistema registral español y dada la presunción de exactitud y validez erga omnes de que gozan los asientos del Registro (artículos 1 y 38 LH) rige una rigurosa selección de los títulos inscribibles sometidos a la calificación del Registrador y el artículo 3 LH exige documento público o auténtico. Argumenta que el artículo 317.1.º LEC precisa que son documentos públicos “a efectos de prueba en el proceso” los testimonios de resoluciones y diligencias de actuaciones judiciales de toda especie expedidas por los Secretarios Judiciales.

En resoluciones más recientes, como la de 18 de septiembre de 2017 publicada en el BOE de 13 de octubre de 2017 (ID: VLEX 694716865) se establece, en base a la doctrina de la DGRN que un convenio regulador debe 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 o en supuestos de 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 y en

general para la liquidación del conjunto de relaciones patrimoniales que puedan existir entre los cónyuges derivadas de la vida en común.

En este caso nos encontramos ante unos cónyuges que habían tramitado su divorcio ante el Juzgado de 1.ª Instancia n.º 1 de Igualada en el que cada uno de ellos se adjudicaba una de las viviendas de las que habían sido cotitulares por mitad y proindiviso y se establecía la obligación de que el esposo debería abonar a la esposa, como consecuencia de esas adjudicaciones, la cantidad de 70.000 € por el exceso de adjudicación, así, como una pensión de alimentos de 500 € para sus hijos.

Ante el impago de la cantidad fijada como compensación por la adjudicación (70.000 €) así como las pensiones de alimentos para los hijos, se tuvo que presentar una demanda ejecutiva en reclamación de dichos importes que dio lugar al procedimiento de ejecución forzosa n.º 175/2020D, procedimiento en el que se acordó el embargo de los bienes del ejecutado, D. J. M., el exmarido de la Sra. M. E., encontrándose entre tales bienes la finca 8953 de Vilanova del Camí.

Dicha finca fue embargada y se formalizó anotación preventiva de embargo sobre dicha finca en el Registro de la propiedad n.º 1 de Igualada, habiéndose iniciado los trámites para llevar a cabo la subasta de la misma para hacer pago a la Sra. E. de las cantidades debidas.

Pero antes de que se fijase fecha para la subasta el ejecutado manifestó su voluntad de hacer pago de la deuda mediante la adjudicación de dicha finca a la acreedora, sin necesidad de que se llevase a cabo la subasta, mediante una dación en pago de la deuda, lo que se reflejó en un acuerdo transaccional judicial que fue aprobado por el Juzgado mediante el Auto cuya inscripción se pretende.

Las recientes resoluciones de la DGRN 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 y resulte de la documentación presentada la conexión de dicho acuerdo con una situación de crisis matrimonial, lo que sin duda se produce en este caso.

En el mismo sentido la Sentencia de la sección n.º 17 de la Audiencia Provincial de Barcelona n.º 678/2018, de 21 de septiembre de 2018, Ponente D. Paulino Rico Rajo, correspondiente al recurso n.º [sic]

“Fundamentos de Derecho.

Cuarto.

Lo que constituye el, objeto del procedimiento lo es, en sí, como pone de manifiesto la parte apelada, ‘si el título sometido a calificación –Auto que contiene la transacción judicial– es o no, conforme al art. 3 LH, un título formal apto para causar una inscripción’, en relación con el artículo 787.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

El artículo 3 de la Ley Hipotecaria dispone que ‘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.’

Y el artículo 787.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil prevé que ‘pasado dicho término sin hacerse oposición o luego que los interesados hayan manifestado su conformidad, el Letrado de la Administración de Justicia dictará decreto aprobando las operaciones divisorias, mandando protocolizarlas’.

Este último precepto se encuentra dentro del procedimiento para la división de la herencia, sección 1.ª, del Capítulo Primero, de la división de la herencia, del Título II, de la división judicial de patrimonios, a cuya regulación establecida en el artículo 785 y siguientes, remite al artículo 810.5 del mismo texto legal en los supuestos en que no hay acuerdo entre los cónyuges en la liquidación de su régimen económico matrimonial.

El problema radica en que el referido artículo 787.2 contempla el dictado de decreto aprobando las operaciones divisorias, mandando protocolizarlas, derivándose de esto último que habrán de ser elevadas a escritura pública.

Sin embargo, es lo cierto que en el caso que resolvemos no se dictó un decreto sino un auto.

Por otra parte, es igualmente cierto que dicho Auto fue dictado en trámite de ejecución de Sentencia tras un procedimiento de división de cosa común en el que la parte demandada, según se deriva del contenido de la Sentencia que puso fin al mismo, se allanó.

Nos encontramos, pues, en un supuesto similar al que en el que la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de julio de 2017 [Ver] (BOE de 14 de agosto de 2017), tiene en cuenta para estimar el recurso y acordar la inscripción.

Y es que en la misma se dice:

‘Vistos los artículos 2, 3, 18 y 326 de la Ley Hipotecaria; 19, 71, 72, 73, 415, 437 y 787 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 90 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 enero de 2006, 29 de octubre de 2008, 5 de diciembre de 2012, 2 de julio y 5 de agosto de 2013, 25 de febrero de 2014, 3 de marzo y 2 de octubre de 2015, 1 y 5 de mayo, 19 de julio y 6 de septiembre de 2016 y 17 y 18 de mayo de 2017.

1. Es objeto de este recurso resolver acerca de la posibilidad de inscribir en el Registro de la Propiedad un escrito de transacción judicial, objeto de aprobación por el juez competente, dentro de ciertas circunstancias determinantes:

– En primer lugar, el documento objeto de presentación y calificación consiste en un acuerdo privado de extinción de comunidad por transacción entre los interesados, que tras su presentación al organismo judicial, y habiendo concurrido el acuerdo de las partes en cuanto a su contenido, es objeto de homologación o aprobación judicial.

– En segundo lugar, el proceso de división trae causa de una crisis matrimonial, tal y como resulta del encabezamiento del título judicial objeto de presentación. Los interesados manifiestan en el escrito de recurso que la acción de división del patrimonio común obedece a razones de economía procesal, por lo que, al amparo del artículo 437 de la Ley de Enjuiciamiento Civil han decidido acumular la acción de división de la cosa común al proceso matrimonial de divorcio.

– El bien objeto de liquidación y adjudicación –que por otro lado, no puede considerarse como la vivienda habitual de los esposos– resulta constar inscrito en su favor por mitades y con carácter privativo, por haber sido adquirido por ambos cónyuges en estado de casados, al ser el régimen económico-matrimonial que regía su matrimonio el de separación de bienes pactado en capitulaciones matrimoniales.

– En conclusión, se trata de una acción de división de la cosa común, aparentemente acumulada al procedimiento de divorcio entre los condueños, en la que se lleva a cabo la liquidación de la comunidad ostentada sobre uno o varios bienes de carácter matrimonial, y que tras el acuerdo de las partes presentan al Juzgado una propuesta de acuerdo de extinción que es objeto de homologación por parte de la autoridad judicial, constando inscrito por mitades indivisas en régimen económico matrimonial de separación de bienes.

2. Partiendo de los hechos que se acaban de analizar, debe estudiarse la naturaleza del título objeto de presentación.

Tal y como resulta de los argumentos expuestos por los interesados en su escrito de recurso, el negocio recogido en el título presentado contempla –en la parte que aquí nos afecta– la división de un patrimonio común, compuesto por varios bienes de naturaleza privativa, ostentados en cotitularidad ordinaria entre los cónyuges, los cuales, aprovechando el desarrollo del proceso judicial de divorcio han llevado a cabo, según manifiestan los recurrentes, el ejercicio acumulado de la acción de división de dicho caudal común, que si bien pudiera resultar ajeno al adquirido durante el matrimonio, la

norma procesal civil permite, por razones de economía procesal, ejercitar la correspondiente opción de su liquidación en unión al régimen económico matrimonial.

Sin embargo, dicha aseveración relativa a la acumulación de acciones no resulta acreditada del título objeto de presentación, el cual, a tenor de lo preceptuado en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria es –a su vez– el ámbito y límite que en estos términos dispone el registrador en su calificación y que por ello, el recurso debe igualmente ceñirse a dichos extremos, por lo que dicha acumulación como pretensión de los recurrentes, al no haber quedado debidamente justificada en la fase de presentación y calificación, no puede servir de fundamento para su resolución.

No obstante, y a pesar de su inaplicabilidad al caso en cuestión, resulta apropiado señalar que el artículo 437 de la Ley de Enjuiciamiento Civil establece lo siguiente: «4.ª En los procedimientos de separación, divorcio o nulidad y en los que tengan por objeto obtener la eficacia civil de las resoluciones o decisiones eclesiásticas, cualquiera de los cónyuges podrá ejercer simultáneamente la acción de división de la cosa común respecto de los bienes que tengan en comunidad ordinaria indivisa. Si hubiere diversos bienes en régimen de comunidad ordinaria indivisa y uno de los cónyuges lo solicitare, el tribunal puede considerarlos en conjunto a los efectos de formar lotes o adjudicarlos».

3. Una vez considerada la inaplicabilidad del supuesto de acumulación de acciones, por no constar en el título presentado a inscripción, debe procederse al estudio del contenido del documento presentado, para ponerlo en relación con el valor formal –a efectos de su inscripción en el Registro– del mismo.

De esta manera, se configura un proceso de liquidación del patrimonio, el cual se desarrolla inventariando y adjudicando entre los exesposos bienes que, si bien ostentaban en cotitularidad ordinaria, se habían adquirido durante la vigencia del matrimonio, al estar sujetos al régimen económico matrimonial de separación de bienes.

En casos materialmente similares, ha tenido ocasión de pronunciarse este Centro Directivo en Resoluciones como las de 5 de diciembre de 2012 y 5 de mayo de 2016, reconociendo al convenio regulador de la nulidad, separación o el divorcio como medio hábil –a efectos de su consideración como título apto para su acceso al Registro de la Propiedad– para dividir y adjudicar los bienes existentes y habidos durante el matrimonio.

Sin embargo, nos encontramos formalmente ante un procedimiento de división de un patrimonio, conectado con dicha situación de crisis matrimonial –tal y como resulta del propio documento presentado– pero sin configurarse formal y nominalmente como un convenio regulador propiamente, cuando, analizando su contenido, podría haberse integrado o incorporado a dicho convenio regulador.

El auto ahora presentado, como se ha señalado, contiene una relación de bienes, que una vez inventariados y valorados son objeto de reparto y adjudicación entre los interesados mediante la formación de lotes proporcionales a sus derechos en el caudal. Tras las cláusulas de liquidación, se presenta el convenio privado de las partes al organismo jurisdiccional, el cual homologa y aprueba el acuerdo de los interesados, los cuales, si bien habían iniciado el procedimiento de manera contenciosa por medio de demanda, con posterioridad y por vía de la transacción, disponen del objeto del pleito en los términos previstos en el artículo 19 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y lo convierten en un acuerdo privado entre ellos, obtenido de manera libre y voluntaria.

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 término 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 término 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.

4. Sin embargo, una vez hechas todas estas consideraciones, el registrador, en el ejercicio de su función calificador, debe analizar la verdadera naturaleza del documento y cuestionar su posible acceso al Registro.

Debe estudiarse el íter procedimental del documento presentado para intentar establecer –o descartar– una similitud en las formas que asegure el cumplimiento de los requisitos mínimos de equivalencia con el convenio regulador.

Partiendo, entre otros principios, del que configura la fuerza legal entre los contratos o los pactos voluntariamente obtenidos en relación a los contrayentes de los mismos, así como el de conservación de los actos procesales que no incurran en nulidad, debe recordarse que el convenio regulador de los efectos del divorcio, en su esfera patrimonial, se inicia en caso de acuerdo entre los contrayentes, tal y como se señala en el artículo 777 de la Ley Enjuiciamiento Civil por medio de demanda, que tras la ratificación ante el organismo judicial, y siempre que no existan menores cuyo interés exija la intervención del ministerio fiscal, y cuando no se precise la práctica de prueba alguna solicitada por las partes o solicitada por el propio organismo judicial, será objeto de aprobación por la entidad jurisdiccional competente.

En caso de la división de patrimonios, tal y como se constata en los artículos 782 y siguientes de la ley procesal civil, el procedimiento se resume, en términos similares a los ya previstos, en la presentación de demanda, y en caso de acuerdo entre los partícipes, éstos firmarán un convenio o acuerdo que será sometida a aprobación judicial, debiendo ser después objeto de protocolización, tal y como analizamos antes.

Esta última división de patrimonios, sin embargo, no puede ostentar per se la misma capacidad a efectos de inscripción que un convenio regulador, siendo preciso, para ello, una relación con un proceso de crisis matrimonial, que resulte acreditada.

En este sentido se ha pronunciado la reciente Resolución de este Centro Directivo, de 18 de mayo de 2017, que analizando una disolución de sociedad conyugal en acuerdo homologado ante la autoridad judicial impide su inscripción por haberse otorgado abstrayéndose de una situación de crisis matrimonial. Literalmente se resolvió que: «(...) La falta de conexión entre la acción entablada que conlleva a la liquidación de la sociedad conyugal con una situación de crisis matrimonial despojan a este documento de su excepcional habilitación para el acceso al Registro del mismo, al no poder ser considerado como parte del convenio inicialmente propuesto pero no realizado (...)».

5. En el supuesto contemplado en el presente expediente, debe considerarse que nos encontramos ante una resolución judicial de división de un patrimonio, relativo a una vivienda adquirida en pro indiviso por ambos cónyuges, en régimen de separación de bienes, objeto de aprobación u homologación judicial, y cuya relación con el procedimiento de divorcio que implica la disolución del matrimonio queda perfectamente establecida en el título objeto de presentación, al referirse a «Procedimiento: División Bienes en Comunidad Ordinaria indivisa –001596/2014– como consecuencia del divorcio n.º 469/2013-C», por lo que, de acuerdo con lo establecido en el anterior fundamento de Derecho, el documento ahora presentado es susceptible de inscripción registral, por lo que debe estimarse el recurso.

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

En el presente caso, según se deriva del contenido de la demanda y documentos acompañados, en el procedimiento inicial se solicitó la división de la cosa común que fue acordada mediante Sentencia, y en ejecución de la misma, tras la celebración de subasta y adjudicación, se dictó el Auto cuya inscripción se pretende.

El fallo de la Sentencia del Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Sant Boi de Llobregat de fecha 28 de abril de 2010 (doc. n.º 1 de la demanda) es del tenor literal siguiente;

Estimo la demanda interpuesta por la Procurador D.^a L. A. T., e nombre y representación de A., M., G., E., C. y R., contra D.^a L. y D.^a O., y en consecuencia se

declara la extinción del condómino que tienen demandantes y demandadas sobre los siguientes inmuebles, finca registral núm. 000, inscrita en el registro de la Propiedad de Sant Boi, tomo núm. 001, libro núm. 002, folio núm. 003 y finca sita en la calle 000 n.º núm. 004 de Ulldecona (Tarragona) y pendiente de inmatriculación, se declara la indivisibilidad y en consecuencia se ordena su venta en pública subasta judicial distribuyéndose el precio que en ella fuera establecido, una vez deducidos los correspondientes gastos, conforme al derecho de cada propietario en la comunidad. Se imponen las costas procesales, únicamente, a L.

El Auto del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 1 de Sant Boi de Llobregat de fecha 18 de marzo de 2015 (doc. n.º 2 de la demanda) dice, en lo menester, lo siguiente:

‘Segundo.–La subasta tuvo lugar el día señalado, 1 de julio de 2014, en la que, concurriendo terceros licitadores, la parte ejecutante se adjudicó la finca de Sant Boi de Llobregat por el 70 por 100 de su avalúo, es decir, por 249.076,10 euros. En cuanto a la finca sita en Ulldecona, fue el mejor postor O., quien ofreció el 70 por 100 de su avalúa, es decir, 35.015,10 euros.

En ambos casos se requirió a las partes para que presentaran la liquidación.

Tercero.

En base a dicha liquidación, las partes llegaron a un acuerdo transaccional parcial, que ha sido homologado por el Juzgado por auto de fecha 17 de marzo de 2015.

Razonamiento jurídico.

Único. Permite nuestro ordenamiento procesal que las partes puedan disponer del objeto del proceso (artículo 19 de la LEC). Mas en sede ejecutiva, dicho acuerdo previamente homologado debe surtir sus efectos, en virtud de los artículos 565 11 ss. de la citada Ley.

Parte dispositiva.

Acuerdo en méritos del acuerdo transaccional homologado, suscrito por O. (NIF num005), L. (NIF num006), así como por A., F., M. G., E., C., y R., todos estos últimos R. G. C. E. F. L. M. O., adjudicar:

1. En cuanto a la finca inmatriculada sita en Ulldecona,...
2. En cuanto a la finca registral sita e a [sic] calle001 num007, num008, de Sant Boi de Llobregat (Barcelona), registral num000, inscrita en el Registro de la Propiedad de Santo Boi de Llobregat, al tomo num001, libro num002, folio num003, a favor del grupo formado A., F., M. G., E., C. y R., por el 6,25% de cuota de participación, por importe de 15.567,26 euros.

Líbrense los testimonios necesarios de esta resolución, así como del auto de homologación del acuerdo transaccional, para que surta sus efectos en los Registros de la Propiedad correspondientes según la demarcación hipotecaria’.

La parte apelante arguye, en síntesis, que el Auto de fecha 19 de marzo de 2015 (la fecha que consta en el mismo es de 18 de marzo de 2015) cuyo acceso al Registro de la Propiedad se pretende, ‘nada tiene que ver con la adjudicación de los inmuebles, sino única y exclusivamente con la liquidación económica de dicha adquisición’.

Si, como señala la parte apelante, se pretende única y exclusivamente el acceso al registro de la propiedad de la liquidación económica de dicha adquisición, esto es, que conste que el importe de la liquidación de la cuota de participación, hemos de concluir que, conforme a lo dispuesto en el artículo 1 de la Ley Hipotecaria, no debe tener acceso al Registro de la Propiedad.

Y es que dicho artículo dispone que ‘El Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos u contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles.’

La liquidación económica, esto es, el importe en el que se valora la cuota de participación de cada uno de los comuneros no es un acto o contrato relativo al dominio y demás derechos reales sobre el bien inmueble de que se trate.

Sin embargo, más que con la liquidación económica de la adquisición lo que en el mismo se acuerda es la liquidación en cuanto a la cuota de participación de los adjudicatarios, señalando su importe.

Y es que, habiendo sido adquirida la finca en la subasta los adquirentes convinieron sobre su distinto porcentaje en la misma que fue aprobada por el Auto cuya inscripción se pretende.

Ello es lo que se solicitó en la demanda, que 'se declare la obligación por parte de la Registradora de la Propiedad de Sant Boi de Llobregat de inscribir la adjudicación del 6,25%, de la finca num000 de dicha localidad..., todo ello en atención a lo establecido en el Auto de fecha...'

Dicho Auto, que en el suplico de la demanda se señala erróneamente la fecha 19 de marzo de 2015 en lugar de 18, es dictado tras un acuerdo entre las partes sobre la liquidación de la participación en la finca homologado judicialmente por auto anterior que no ha sido aportado al procedimiento, con lo que se da cumplimiento a lo que en dicha Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado tiene en cuenta para que proceda el acceso al registro de la propiedad, esto es, se ha dictado tras un pronunciamiento judicial sobre el fondo del asunto y refleja el acuerdo de las partes en cuanto a la división de la cosa común y constando en una ejecutoria no es necesaria su protocolización mediante el otorgamiento de escritura pública.

Consiguientemente, sin necesidad de entrar a resolver sobre la alegación, formulada por primera vez en esta alzada, relativa a los actos propios, de difícil encaje por cuanto la primera calificación hecha por la Registradora de la Propiedad es meramente provisional, procede la estimación del recurso de apelación, con la consecuencia de la estimación de la demanda, debiendo la Registradora de la Propiedad demandada proceder a la inscripción del Auto de fecha 18 de marzo de 2015 en la parte bastante, sin que, atendida la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado que introduce dudas de derecho, proceda la condena en las costas de la primera instancia."

En este caso existe un pronunciamiento judicial previo que acuerda el despacho de la ejecución por las cantidades reclamadas por la ejecutante y a posteriori, ante la insuficiencia de los embargos trabados, acuerda el embargo de la finca 8953 y la anotación preventiva del embargo sobre la misma, acordándose los trámites para la subasta de la finca, si bien previamente las partes alcanzaron un acuerdo para llegar al mismo resultado que en la subasta, o sea la adjudicación de la propiedad de la finca a la acreedora, en base a la resolución judicial previamente dictada.

En consecuencia y, dado que conforme a los artículos 19 y 415 de la Ley de Enjuiciamiento Civil el Juez puede homologar un acuerdo transaccional previa comprobación de la concurrencia de los requisitos de capacidad jurídica y poder de disposición de las partes, se cumple la exigencia del artículo 3 LH y la adjudicación instrumentalizada mediante Auto 157/2021 dictado por el Juzgado de 1.ª Instancia n.º 1 de Igualada en el procedimiento de ejecución forzosa 175/2020 debe ser directamente inscrito en el Registro de la Propiedad.

En consecuencia, a tenor de lo expuesto, entendemos que debe estimarse el presente recurso y por tanto, modificarse la calificación efectuada por la Sra. Registradora del Registro de la Propiedad n.º 1 de Igualada respecto de la solicitud de inscripción en dicho Registro del Auto dictado por el Juzgado de 1.º Instancia n.º 1 de Igualada en autos de ejecución forzosa 175/2020, dejando sin efecto la suspensión acordada y procediendo a inscribir a favor de Dña. M. E. M. la plena titularidad de la finca 8953 de Vilanova del Camí, inscrita al tomo 2436, libro 197, folio 150, con los demás efectos inherentes a dicha declaración que correspondan.

Quinto. De los documentos en los que se basa el presente recurso (...)

Fundamentos de Derecho

I. Permite el recurso gubernativo el art. 324 de la Ley Hipotecaria, que establece que las calificaciones negativas del Registrador podrán recurrirse potestativamente ante la Dirección General de Registros y del Notariado actualmente denominada dirección general de seguridad jurídica y fe pública.

II. Legitimación (...)

IV. Fondo del asunto.

Son de aplicación los siguientes artículos:

Artículo 415 de la LEC en cuanto a la homologación judicial de la transacción realizada entre las partes.

Artículos 245 de la LOPJ y artículo 206.2 de la LEC referidos a la aprobación judicial de Convenios mediante Auto.

Artículos 1216 del Código Civil y 317 de la LEC.

Dice el artículo 1216 del Código Civil: "Son documentos públicos los autorizados por un notario o empleado público competente, con las solemnidades requeridas por la ley" y conforme al Artículo 317 de la LEC, párrafo 1.º/1 "A efectos de prueba en el proceso son documentos públicos las resoluciones y diligencias de actuaciones judiciales de toda especie y los testimonios que de las mismas expidan los Secretarios Judiciales".

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."

Demás preceptos recogidos en el cuerpo del presente recurso (...).»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente esta Dirección General mediante escrito de fecha 28 de julio de 2021.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 2, 3, 9, 18, 19, 19 bis, 21, 38, 40, 76, 82 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 19, 71, 72, 73, 145, 207, 209, 317, 319, 415, 437, 517, 524, 705 y siguientes, 769 y siguientes, 787 y 806 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 281 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial; 90, 91, 103, 1261, 1280, 1344, 1397, 1404, 1809, 1816 y 1817 del Código Civil; 33, 34, 51 y 100 del Reglamento Hipotecario; la Real Orden de 13 de diciembre de 1867; 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, 5 de mayo de 2003, 21 de abril y 25 de octubre de 2005, 21 de enero, 2 de marzo y 30 y 31 de mayo de 2006, 9 de abril de 2007, 29 de octubre de 2008, 16 de junio, 15 de julio y 9 de diciembre de 2010, 22 de febrero, 11 de abril y 5 de diciembre de 2012, 11 de mayo, 9 de julio, 5 de agosto y 18 de diciembre de 2013, 25 de febrero, 27 de marzo, 30 de octubre y 12 de noviembre de 2014, 3 de marzo y 2 de octubre de 2015, 4 y 5 de mayo, 2 de junio, 19 y 26 de julio, 6 de septiembre, 13, 17 y 24 de octubre y 30 de noviembre de 2016, 11 de enero, 16 de febrero, 1 de marzo, 5 y 6 de abril, 17, 18, 19 y 30 de mayo, 19 y 20 de junio, 26 de julio, 7, 18 y 27 de septiembre, 11 y 31 de octubre y 8 de noviembre de 2017, 20 de febrero, 29 y 30 de mayo, 6 de junio, 20 de julio, 21 de septiembre, 22 y 24 de octubre y 12 de diciembre de 2018 y 14 de noviembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 19 de febrero, 27 de abril, 18 de mayo y 20 de septiembre de 2021.

1. Se debate en este expediente la posibilidad de inscribir en el Registro de la Propiedad un testimonio de un auto de aprobación judicial de un acuerdo de transacción con las siguientes circunstancias determinantes:

En convenio de divorcio aprobado por sentencia de fecha 21 de marzo de 2018, se liquidó el régimen matrimonial de separación de bienes de los cónyuges, y se acordó, entre otros extremos, adjudicar a la ahora recurrente determinada vivienda que habían adquirido aquéllos por mitad pro indiviso constante su indicado régimen matrimonial; y en compensación de dicha adjudicación se convino que el excónyuge debería abonar a la exesposa, como consecuencia del exceso por esa adjudicación, la cantidad de 58.478 euros (además de 11.522 euros por la adjudicación de otro inmueble), así, como determinada pensión de alimentos para sus hijos.

Presentada por dicha señora demanda en procedimiento de ejecución forzosa de la referida sentencia, las partes solicitaron la homologación del acuerdo a que habían llegado por el cual la parte demandada, en pago de la cantidad reclamada, efectuaba dación del pleno dominio de la referida vivienda. Y mediante auto dictado el día 12 de marzo de 2021 por el juez se homologó dicho acuerdo transaccional.

La registradora de la Propiedad suspende la inscripción solicitada porque, en síntesis, considera que necesario otorgar la correspondiente escritura pública, conforme al artículo 3 de la Ley Hipotecaria, por ser el acuerdo transaccional un documento privado, que no pierde la esencia de documento privado por la homologación judicial; y solo el convenio regulador se considera título inscribible en materia de liquidación del régimen económico-matrimonial y de adjudicación de la vivienda habitual, como consecuencia de la separación y divorcio (artículos 90, 91 y 103 del Código Civil), lo cual no puede hacerse extensivo a otros negocios jurídicos celebrados entre los excónyuges.

La recurrente, que es la demandante a quien mediante transacción homologada judicialmente se adjudica la finca por dación en pago de deuda, alega que el auto judicial que homologa el acuerdo transaccional es un documento público o auténtico, hábil para causar una inscripción registral.

2. Como ha puesto de relieve este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 25 de octubre de 2005 y 16 de junio de 2010, entre otras muchas) 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 1216 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 1218 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 para las partes carácter de cosa juzgada (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 respecto del poder de disposición de las partes en relación con el objeto del pleito, pero no implica un verdadero análisis y comprobación del fondo del acuerdo que supone la transacción.

En la Resolución de 6 de septiembre de 2016 se afirmó lo siguiente: «(...) 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) (...) 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».

Ciertamente, el auto judicial por el que se lleva a cabo la homologación del contrato de transacción no es un documento privado. Pero la homologación judicial no altera el objeto, contenido y forma del acuerdo entre las partes; no tiene otro alcance que poner fin al procedimiento judicial existente y precisamente por ello, porque el juez ve finalizada su labor y no entra a valorar las pruebas ni a conocer de las pretensiones de las partes, no contiene una declaración judicial sobre las mismas ni una resolución por la que se declare, modifique, constituya o extinga una relación jurídica determinada. Son las 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 que hace innecesaria la existencia del proceso que queda así sin objeto. Consecuentemente, y de acuerdo con los principios de nuestro ordenamiento, la alteración del contenido del Registro de la Propiedad requiere que el acuerdo alcanzado entre las partes se documente adecuadamente (artículo 3 de la Ley

Hipotecaria), a fin de poder provocar el efecto acordado entre las partes (artículos 40, 76 y 82 de la Ley Hipotecaria).

No obstante, es reiterada doctrina de este Centro Directivo que el convenio matrimonial puede ser título inscribible 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. Pero es también doctrina de esta Dirección General que cuando no se trate de un convenio regulador aprobado en un proceso de separación, nulidad y divorcio (cfr. artículos 769 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil) sino ante un procedimiento para la liquidación del régimen económico-matrimonial (cfr. artículos 806 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil), el acuerdo transaccional homologado por el juez no es inscribible si no consta en escritura pública. Así resulta de las Resoluciones de 30 de noviembre de 2016, y 16 de febrero, 1 de marzo, 5 de abril y 18 y 19 de mayo de 2017, entre otras. Según esta última, «(...) la falta de conexión entre la acción entablada que conlleva a la liquidación de la sociedad conyugal con una situación de crisis matrimonial despojan a este documento de su excepcional habilitación para el acceso al Registro del mismo, al no poder ser considerado como parte del convenio inicialmente propuesto pero no realizado (...)). Otra cosa es que se trate tanto de supuestos de convenio regulador como de acuerdo transaccional con contenido equiparable a un convenio regulador siempre que esté en íntima conexión con una situación de crisis matrimonial, de modo que del título presentado a inscripción resulte que la liquidación del régimen económico-matrimonial provenga de un proceso de nulidad, separación o divorcio (cfr. Resoluciones de 26 de julio, 18 de septiembre y 11 de octubre de 2017).

4. En el presente caso ha quedado acreditada la conexión del acuerdo transaccional con la liquidación de régimen económico-matrimonial derivada del proceso de divorcio previo de las partes. Por ello, debe concluirse que el documento objeto de la calificación impugnada es susceptible de inscripción registral.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar 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 octubre de 2021.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.