

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**12194** *Resolución de 30 de noviembre de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Alicante nº 5 a inscribir un auto de homologación judicial de un acuerdo transaccional.*

En el recurso interpuesto por don J. B. D., Abogado, en nombre y representación de doña R. M. A. A., contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Alicante número 5, doña María de las Mercedes Blázquez Reales, a inscribir un auto de homologación judicial de un acuerdo transaccional.

#### Hechos

##### I

Mediante auto dictado el día 13 de abril de 2016 por el Juzgado de Primera Instancia número 2 de San Vicente del Raspeig, en procedimiento ordinario de división de cosa común número 70/2015, se homologó judicialmente una transacción acordada entre la parte demandante y la demandada. En el citado convenio ambas partes acuerdan: «Que doña R. M. A. A. accede a comprar las partes indivisas de titularidad de doña C. I. R. y de don S. M. R., adquiriendo el porcentaje total de cada uno de los copropietarios en la participación de la finca descrita en la cláusula I. A consecuencia de la compra de las partes indivisas de los sres. R., se constituye doña R. M. A. A. en la única propietaria del pleno dominio de la finca».

##### II

Testimonio del citado auto fue presentado en el Registro de la Propiedad de Alicante número 5, siendo objeto de calificación desfavorable en los siguientes términos: «Registro de la Propiedad de Alicante 5. Calificado el precedente documento en el día de hoy, que en unión del Justificante de presentación en la oficina liquidadora correspondiente se presentó a las 14:10 del pasado día 22 de Julio del año dos mil dieciséis, según asiento 241 del Diario 138, y previo examen de los antecedentes del Registro, el Registrador que suscribe emite la siguiente calificación al amparo del artículo 18 de la Ley Hipotecaria. Antecedentes de hecho: 1. Se presenta en este Registro testimonio de un auto dictado el 13 de abril de 2016, por el Juzgado de Primera Instancia número 2 de San Vicente del Raspeig, en procedimiento ordinario de división de cosa común 70/2015, en el que se homologa judicialmente una transacción acordada entre la parte demandante y la demandada, y que se recoge en los antecedentes de hecho del mismo. 2. En el citado convenio ambas partes acuerdan.. «Que doña R. M. A. A. accede a comprar las partes indivisas de titularidad de doña C. I. R. y de D. S. M. R., adquiriendo el porcentaje total de cada uno de los copropietarios en la participación de la finca descrita en la cláusula I. A consecuencia de la compra de las partes indivisas de los sres. R., se constituye doña R. M. A. A. en la única propietaria del pleno dominio de la finca.». Fundamentos de Derecho: Artículos 2, 3 y 83 de la Ley Hipotecaria, 609 y 1.462 del Código Civil, 19, 206, 209, 415.2, 517.3, 524.4 y 787.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de abril, 19 de mayo y 7 de julio de 2012, 9 de julio de 2013, 5 de agosto de 2013, 25 de febrero de 2014, 3 de marzo de 2015 y 22 de octubre de 2015 y 4 de mayo de 2016. El documento presentado no es título inscribible ya que el acuerdo transaccional se equipara al documento privado aunque esté homologado judicialmente, por lo que no es un título formal adecuado; la transacción judicial, aún

homologada judicialmente, no es una sentencia y por ello carece de su contenido y efectos por cuanto no contiene un pronunciamiento judicial sobre el fondo del asunto. En consecuencia, para la inscripción del mismo deberán cumplirse los requisitos exigidos por la legislación hipotecaria conforme a lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria que exige para el acceso de los títulos traslativos de dominio que estén consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico expedido por la autoridad judicial o por el Gobierno o sus agentes en la forma que prescriban los Reglamentos. Por todo lo cual deniego la inscripción solicitada por el defecto insubsanable señalado. Se practicarán las notificaciones prevenidas en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, prorrogándose el asiento de presentación por un plazo de sesenta días a contar desde la última notificación, de conformidad con el artículo 323 de dicha Ley. Alicante, 10 de agosto de 2016.–La Registradora (firma ilegible). Fdo.: Mercedes Blázquez Reales».

### III

Contra la anterior calificación, don J. B. D., Abogado, en nombre y representación de doña R. M. A. A., interpuso recurso ante esta Dirección General el día 9 de septiembre de 2016 con arreglo a los siguientes argumentos: «Alegaciones. Primero.–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. Sin embargo, consideramos que lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria se cumple en la solicitud de inscripción denegada, al dimanar de ejecución forzosa y estar expedido por la autoridad judicial. (...) el auto n.º 81/16 dictado por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 2 de San Vicente del Raspeig, en el antecedente de hecho quinto se recoge «la expresa petición de que se declare judicialmente que doña. R. M. A. A. ha adquirido la parte indivisa de copropiedad de doña. C. I. R. y de don S. M. R. (...) otorgando pleno carácter público y ejecutivo del auto judicial que así lo declare, a fin de proceder a su inscripción en el Registro de la Propiedad y liquidarse los pertinentes impuestos ante la Agencia Tributaria». Dicho Auto adopta el acuerdo de «homologar la transacción solicitada por las partes y en los términos expuestos en los antecedentes de esta resolución». Impugnamos la calificación negativa de la Registradora de la propiedad pues tal como señala el artículo 1 de la Ley Hipotecaria «el Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles» tratándose en este caso de una extinción de condominio por la que se adjudica el pleno dominio a una de las partes cabe incluirlo dentro del supuesto contemplado en dicho artículo siendo, por lo tanto, inscribible tal como se desprende asimismo del tenor del artículo 2 de dicha Ley al señalar que lo son « los títulos traslativos o declarativos de dominio de los inmuebles (...)». Pero es que además, el artículo 3 de la Ley Hipotecaria establece que para que puedan ser inscritos dichos títulos deberán estar consignados en (...) documento auténtico expedido por autoridad judicial (...). Entendemos que el auto judicial cumple dichos requisitos siendo por tanto título inscribible. Citamos en este sentido, la resolución de 5 de mayo de 2003 la Dirección General de los Registros y el Notariado que se pronunció sobre la motivación en un supuesto idéntico estableciendo que «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 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. artículo 517.3.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil; cuestión distinta es que no puede equipararse todo título ejecutivo a título inscribible). Por ello, en el presente caso entendemos que 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 el inmueble) aparece contenido en documento auténtico expedido por la autoridad judicial cual es el testimonio del auto de

homologación del acuerdo transaccional sin que por lo demás sea oportuna la invocación por parte de la Registradora de los inconvenientes que derivan de la teoría del título y el modo propia de nuestro sistema, ya que se trata de un acto de división de la cosa común y, 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 adjudicados». A mayor abundamiento, aunque es cierto que la legislación hipotecaria sí tiene normas concretas a tener en cuenta en cuanto al título inscribible en las adjudicaciones hereditarias, como son el art. 14 de la LH y los artículos 80 y siguientes del RH que establecen una relación de títulos inscribibles (y que se refieren en concreto a la resolución judicial firme en la que se determinen las adjudicaciones a cada interesado) se aceptó por unanimidad que, pese esta relación concreta de títulos formales, no debe considerar excluida la resolución judicial que aprueba la transacción judicial. En definitiva, se considera que el documento, una vez aprobado judicialmente, es inscribible siempre que se acompañe el título sucesorio correspondiente (artículo 14 LH) y se acredite el pago del Impuesto, lo que en este caso está cumplido de forma perfecta. En este caso, además, incluso se logra ver cómo se solicita al Juzgado de Primera Instancia la inscripción en el Registro de la Propiedad (...) Por su parte, tal como indica el Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, sentencia de 5 de abril de 2010, recurso 2371/2005 (La Ley, 27010/2010), la transacción procesal «tiene una naturaleza dual, ya que, manteniendo su carácter sustantivo, la aprobación judicial le confiere un carácter procesal como acto que pone fin al proceso, con el efecto de hacer posible su ejecución como si se tratara de una sentencia (arts. 1816 CC y 517.3 LEC)». Por todo ello se considera que las transacciones procesales son título ejecutivo y documento público (art. 317.1.º LEC y el 1.216 CC). Por esta condición, hacen prueba plena en juicio del hecho, acto o estado de cosas que documente, de la fecha en que se produce y de la identidad de los fedatarios y demás personas que, en su caso, intervengan en ella (art. 319 LEC). Cabría concluir por todo lo argumentado anteriormente que cuando la transacción es homologada por el Juez, es título ejecutivo asimilado a la sentencia judicial, y puede contener todo tipo de obligaciones».

## IV

Doña María de las Mercedes Blázquez Reales, Registradora de la Propiedad de Alicante número 5, emitió informe, en el que mantuvo íntegramente su calificación, y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 1.3.º, 3, 9, 18, 20, 21, 38, 40 y 83 de la Ley Hipotecaria; 19, 207.2, 209, 415.2, 455, 517, 524 y 708 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 1809 a 1819 del Código Civil; 51.9.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, 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 y 6 de septiembre de 2016.

1. Se plantea en este recurso nuevamente la cuestión de si es inscribible el testimonio de un auto judicial por el que se homologa un acuerdo transaccional de las partes del procedimiento. Procede en consecuencia mantener el mismo criterio que este Centro Directivo ha venido defendiendo en los últimos fallos.

2. Ciertamente, esta Dirección General ha enunciado soluciones diversas para cuestiones que guardaban alguna similitud. Sin embargo, en tal diversidad debe apreciarse una evolución de su doctrina en una cuestión que dista de ser sencilla y que es extremadamente casuística. Así, por no remontarnos excesivamente en el tiempo, debemos tener en cuenta las Resoluciones de 5 de mayo de 2003 (alegada por los

recurrentes) y 22 de febrero de 2012, que admitieron el carácter de título inscribible del acuerdo transaccional homologado judicialmente al amparo de los artículos 19, 415 y 517.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Sin embargo, en las Resoluciones más recientes sobre la materia se ha sentado una doctrina más restrictiva, tendente a considerar fundamentalmente el aspecto de documento privado del acuerdo transaccional, por más que esté homologado judicialmente. En este sentido, cabe citar la Resolución de 9 de julio de 2013, en cuyo fundamento de Derecho tercero se afirmó 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 solutorio 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 ordinario en el que se reclamaba la cantidad adeudada, no lo es menos que el mismo supone una transmisión de dominio que material y formalmente habrá de cumplir los requisitos establecidos por el ordenamiento jurídico para su inscripción en el Registro de la Propiedad».

Posteriormente siguieron esta misma línea las Resoluciones de 5 de agosto de 2013, 25 de febrero de 2014 y 3 de marzo de 2015. Esta última Resolución aborda la cuestión en su fundamento de Derecho tercero, según el cual: «(...) En todo caso, lo que ocurre es que en el supuesto de hecho a que se refiere esta resolución no estamos ante un documento judicial resultante de un procedimiento ordinario que por seguir sus trámites procesales haya finalizado en una decisión del Juez sobre el fondo del asunto; por el contrario el documento presentado, el mandamiento, es consecuencia del auto de homologación del convenio transaccional que pone fin al procedimiento iniciado. De conformidad con las previsiones del Código Civil (artículo 1809), y de la Ley de Enjuiciamiento Civil, las partes pueden poner fin al procedimiento iniciado (como ocurre en el supuesto de hecho) o evitar su iniciación mediante un acuerdo transaccional. Dicho acuerdo, de producirse una vez iniciado el procedimiento judicial le pone fin (artículo 19.2 de la Ley procedimental), de modo que el Juez lo declara terminado sin llevar a cabo un pronunciamiento sobre la valoración de las pruebas y las pretensiones de las partes. El acuerdo homologado no es por tanto una sentencia sino un convenio contractual que vincula a las partes, como cualquier otro contrato, sin perjuicio de la posibilidad de modificación o novación si concurre el consentimiento de los interesados de conformidad con las reglas generales del ordenamiento. De aquí que el Código Civil afirme su naturaleza de cosa juzgada entre las partes (artículo 1816 del Código Civil), en el sentido de que las partes no pueden desconocer la fuerza vinculante del contrato. El acuerdo homologado surte además los efectos previstos en el ordenamiento, señaladamente la posibilidad de seguir «los trámites previstos para la ejecución de sentencias» (artículos 1816 del Código Civil y 415.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), pero de aquí no se sigue que el ordenamiento asimile sentencia y acuerdo homologado. Bien al contrario, 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.

3. En el caso objeto de recurso se ha llegado a un acuerdo transaccional entre las partes de un procedimiento ordinario de disolución de condominio, en cuya virtud, la ahora recurrente accede a comprar las participaciones indivisas que corresponden a los restantes condueños, por un precio que abonará, pasando a convertirse en única titular de la finca.

Como ya se ha señalado, la transacción homologada por el juez constituye un título que lleva aparejada la ejecución (artículos 1816 del Código Civil y 415.2 y 517.1.3.<sup>a</sup> de la Ley de Enjuiciamiento Civil). Por ello, tratándose de un acuerdo por el que se conviene la disolución de una comunidad ordinaria mediante la adquisición por una de las condueñas de las participaciones de los demás, si ambas partes no procedieran voluntariamente a otorgar la correspondiente escritura, cualquiera de ellas puede solicitar la ejecución del mismo a través de lo establecido en los artículos 705 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Y, a este respecto, como ha dicho esta Dirección General (cfr. Resolución 3 de junio de 2010) «... dispone el artículo 708 de la Ley de Enjuiciamiento Civil que «1. Cuando una resolución judicial o arbitral firme condene a emitir una declaración de voluntad, transcurrido el plazo de veinte días que establece el artículo 548 sin que haya sido emitida por el ejecutado, el tribunal, por medio de auto, resolverá tener por emitida la declaración de voluntad, si estuviesen predeterminados los elementos esenciales del negocio. Emitida la declaración, el ejecutante podrá pedir que se libre, con testimonio del auto, mandamiento de anotación o inscripción en el Registro o Registros que correspondan, según el contenido y objeto de la declaración de voluntad. Lo anterior se entenderá sin perjuicio de la observancia de las normas civiles y mercantiles sobre forma y documentación de actos y negocios jurídicos». En consecuencia, serán inscribibles en el Registro de la Propiedad las declaraciones de voluntad dictadas por el Juez en sustitución forzosa del obligado, cuando estén predeterminados los elementos esenciales del negocio; pero en nada suplen a la declaración de voluntad del demandante, que deberá someterse a las reglas generales de formalización en escritura pública (cfr. artículos 1.217, 1.218, 1.279 y 1.280 del Código Civil, artículo 3 de la Ley Hipotecaria y artículos 143 y 144 del Reglamento Notarial). Por todo ello, lo procedente es entender que la Ley de Enjuiciamiento Civil no dispone la inscripción directa de los documentos presentados, sino que la nueva forma de ejecución procesal permite al demandante otorgar la escritura de elevación a público del documento privado compareciendo ante el Notario por sí solo, apoyándose en los testimonios de la sentencia y del auto que suple la voluntad del demandado. El auto del artículo 708 de la Ley de Enjuiciamiento Civil tan sólo viene a hacer innecesaria la comparecencia de la autoridad judicial en el otorgamiento del negocio o contrato de la persona cuya voluntad ha sido suplida judicialmente. Por el contrario, sí sería directamente inscribible, en virtud del mandamiento judicial ordenando la inscripción, el testimonio del auto firme por el que se suplan judicialmente las declaraciones de voluntad del obligado a prestarlas, si se tratara de negocios o actos unilaterales, para cuya inscripción bastara, en su caso, la resolución judicial que supla la declaración de voluntad unilateral del demandado (como sería el ejercicio de un derecho de opción, el consentimiento del titular de la carga para la cancelación de un derecho real de garantía o de una condición

resolutoria por cumplimiento de la obligación garantizada, entre otros casos), siempre que no lo impida la observancia de las normas civiles y mercantiles sobre forma y documentación de actos y negocios jurídicos».

Procede en consecuencia confirmar el defecto recogido en la nota.

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

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, 30 de noviembre de 2016.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.