

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

13544 *Resolución de 28 de julio de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Astorga, por la que se suspende la inmatriculación de una finca.*

En el recurso interpuesto por doña S. I. P. contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Astorga, doña Elena Gacto Legorburo, por la que se suspende la inmatriculación de una finca.

Hechos

I

Mediante escritura de compraventa, otorgada el día 24 de febrero de 2010 ante el notario de Astorga, don Fernando Pérez Rubio, con el número 82 de protocolo, se transmitía el pleno dominio de una finca no inmatriculada. Dicho inmueble pertenecía, por título de herencia, a don A. y don M. I. V. y don F. J. y J. I. P., siendo suplida la declaración de voluntad de los vendedores por el Juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Astorga al encontrarse en rebeldía.

Junto a dicha escritura, se aportaba auto, de fecha 1 de octubre de 2004, expedido por dicho Juzgado por el que se «aprueba la transacción verificada por las partes», consistente en que los vendedores del anterior título público «han llegado al acuerdo de proceder a vender la casa inventariada, repartiéndose entre los herederos en la parte correspondiente de conformidad con el testamento».

II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Astorga, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Escritura otorgada el 24/02/2010 por el notario don Fernando Pérez Rubio, con protocolo número 82/2010, presentada con el asiento 1370 del Diario 93, de fecha 24/04/2021

Hechos:

1. Presentado el documento señalado al principio en la fecha expresada en el encabezamiento y bajo el asiento del Diario que igualmente se indica, no existiendo presentados con anterioridad títulos contradictorios, procede entrar en la calificación del mismo.

2. En el documento calificado se formaliza la compraventa de una finca no inmatriculada, otorgada con comparecencia del Juez, por rebeldía de la parte vendedora. Se acompaña, como título previo, auto del Juzgado de 1.ª Instancia número 1 de Astorga, en procedimiento de división de herencia 156/2004.

Fundamentos de Derecho:

Único. Es necesario aportar título previo que acredite la efectiva adquisición previa de la finca por parte de los vendedores, tal como exigen los artículos 205 de la Ley Hipotecaria y 298 de su Reglamento, sin que el documento judicial aportado cumpla tal condición.

En primer lugar, tratándose de una transacción judicial, no es posible su consideración como título traslativo, sino que sería necesaria la protocolización del cuaderno particional aprobado judicialmente. Así lo la Dirección General de los Registros y del Notariado en 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 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, siendo reiterada su exigencia en la reciente Ley 13/2009, de 3 de noviembre, de reforma de la legislación procesal para la implantación de la Nueva Oficina Judicial, que da nueva redacción al apartado 2 del artículo 787. 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 Auto y con la entrada en vigor de la Ley 13/2009, de 3 de noviembre, mediante decreto del secretario judicial, pero en cualquier caso ordenando protocolizarlas. Es cierto que en su Resolución de fecha 13 de abril de 2000 la DG admitió la posibilidad de inscripción de la partición judicial sin necesidad de protocolización, aunque hubiera finalizado sin oposición. Sin embargo, se trataba de un supuesto distinto del actual, pues en aquel caso el propio juez que aprobó las operaciones particionales dispuso en el auto dictado la inscribibilidad directa del testimonio del mismo, subordinando tan sólo la protocolización notarial a la previa petición del interesado. En el supuesto de hecho de este expediente, no se indica nada al respecto, por lo que debe entenderse aplicable la regla general. En este sentido cabe citar también la [sic] resoluciones de 27 de marzo de 2014, 9 de febrero de 2016 o 2 de noviembre de 2016.

Pero es que, además, en este caso, el contenido de la transacción judicial es el del acuerdo entre las partes litigantes (los herederos de la finca) de venderla para repartirse el dinero obtenido, pero sin hacer partición alguna entre ellos, con lo que la adquisición de la finca no se ha producido efectivamente, lo cual es indispensable para que se pueda considerar como título traslativo de dominio. Es decir, si no hay partición (y aquí no la hay), no hay adquisición del dominio (artículo 1068 del Código Civil).

En virtud de lo cual, he decidido suspender la inscripción del documento al principio referido por el defecto indicado.

Contra esta calificación se puede (...)

Astorga, 26 de abril de 2021. La Registradora (firma ilegible) Fdo. Elena Gacto Legorburo.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña S. I. P. interpuso recurso el día 28 de mayo de 2021 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Única. Se notifica la Calificación en fecha 28/04/2021, que deniega la inscripción alegando que es necesario aportar título previo de la finca por parte de los vendedores, tal y como exigen los art. 205 de la L.H, y 298 de su Reglamento, sin que el documento judicial aportado cumpla tal condición (Recordemos que el documento judicial, como título previo, es el auto del Juzgado de 1.ª instancia Núm. 1 de Astorga, en procedimiento de división de herencia 156/2004).

Se alza esta parte contra la calificación del registrador, al considerar que el art. 205 de la Ley Hipotecaria en su redacción por Ley 13/2015, con entrada en vigor el 1 de noviembre del 2015, establece:

"Serán inscribibles, sin necesidad de la previa inscripción y siempre que no estuvieren inscritos los mismos derechos a favor de otra persona, los títulos públicos traslativos otorgados por personas que acrediten haber adquirido la propiedad de la finca

al menos un año antes de dicho otorgamiento también mediante título público, siempre que exista identidad de la finca contenida en ambos títulos a juicio del Registrador...

En la calificación registral atacada se mencionan las Resoluciones de la Dirección General de 9 de diciembre del 2010, de 27 de marzo del 2014, 9 de febrero de 2016 o 2 de noviembre del 2016.

Esta parte alega expresamente la Resolución de la Dirección General de Registros y Notariado de fecha 7 de marzo del 2018, en cuanto afecta al título previo aportado por esta parte, por cuanto, en el supuesto de referencia, la Dirección expresamente con claridad, que un convenio alcanzado en procedimiento de conciliación y aprobado judicialmente tiene la condición de documento público. En dicho supuesto no se admite como título inmatriculador, cuestión diferente a reconocerle la condición de título previo. Dice la DGRN: 'En cuanto al carácter de documento público o privado del auto aprobatorio de la avenencia en acto de conciliación, ya este Centro Directivo en la citada Resolución de 31 de octubre del 2017 se ocupó de esta cuestión, señalando que – consecuencia de la intervención de los citados fedatarios y dado que el acuerdo final de las partes se va a recoger en un acta intervenida por el funcionario correspondiente, a la misma se le va a reconocer el carácter de documento público y con plena fuerza ejecutiva...

En el presente procedimiento de partición de herencia, se presenta un inventario de bienes de la herencia de la causante (madre y abuela), no oponiéndose al mismo los codemandados, reconociendo que dichos bienes corresponden a la herencia de la causante, y que corresponden por terceras partes indivisas a los tres hijos herederos, habiendo premuerto uno de ellos, siendo sustituido por sus descendientes, y reconociendo su indivisibilidad de la citada vivienda se comprometen a la venta de su finca. Venta judicial que corresponde con la Escritura cuya inscripción se pretende, tanto es así que estando en rebeldía para el otorgamiento de la correspondiente escritura pública todos los codemandados tuvo que ser firmada por Su Señoría en procedimiento de ejecución del Auto de referencia. En prueba de ello, acompañamos Escritura de Compraventa, Demanda de División Judicial de Herencia, Auto N.º 205, de fecha 01/10/2004, por el que Su Señoría homologa la transacción judicial de la división de la herencia.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe en defensa de su nota de calificación el día 4 de junio de 2021, ratificándola en todos sus extremos, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 14, 199 y 205 de la Ley Hipotecaria; 76 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias de Tribunal Supremo de 12 de abril de 2007 y 25 de febrero de 2011, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 9 de abril de 1999, 14 de diciembre de 2000, 22 de octubre de 2001, 26 de abril y 18 de diciembre de 2003, 8 de junio de 2009, 19 de octubre de 2010, 26 de julio de 2011, 25 de julio de 2012 y 12 de mayo y 1 de julio de 2016.

1. La cuestión que se plantea en el presente recurso es determinar si procede acceder a la inmatriculación de una finca por la vía del nuevo artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

Son circunstancias que deben tenerse en cuenta en la resolución del presente expediente, las siguientes:

– El título inmatriculador es una escritura pública de compraventa, de fecha 24 de febrero de 2010, otorgada por el juez en rebeldía de la parte vendedora.

– Se acompaña, como título previo de adquisición de los condueños vendedores, auto, de fecha 1 de octubre de 2004, expedido por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Astorga, en procedimiento de división de herencia, por el que se «aprueba la transacción verificada por las partes», consistente en que los vendedores «han llegado al acuerdo de proceder a vender la casa inventariada, repartiéndose entre los herederos en la parte correspondiente de conformidad con el testamento».

La registradora opone como defecto en su nota de calificación que no se acompaña título público previo que acredite la efectiva adquisición previa de la finca por parte de los vendedores, tal como exigen los artículos 205 de la Ley Hipotecaria y 298 de su Reglamento, sin que el documento judicial aportado cumpla tal condición.

La recurrente alega el carácter de título público de adquisición de los transmitentes del acuerdo, homologado judicialmente, de proceder a la venta del inmueble que se realiza en el propio título traslativo, sin hacer referencia a la exigencia de la certificación catastral descriptiva y gráfica.

2. Conforme a la nueva redacción del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, dada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, al objeto de lograr la inmatriculación por título traslativo, se exige que se trate de «(...) títulos públicos traslativos otorgados por personas que acrediten haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento también mediante título público».

La diferencia esencial entre la redacción actual y anterior del artículo 205 de la Ley Hipotecaria no se encuentra tanto en la necesidad de que el título público inmatriculador sea «traslativo», pues tal exigencia, aunque no viniera expresamente formulada en la anterior dicción legal, sí que resultaba implícita en ella, como reiteradamente ha venido considerando la doctrina jurídica, la jurisprudencia y la propia doctrina consolidada de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sino que tal diferencia esencial radica en los dos requisitos, uno relativo a la forma documental y otro al momento temporal, exigidos para acreditar que el otorgante de ese título público traslativo hubiera adquirido su derecho con anterioridad.

En cuanto a la forma documental para acreditar la previa adquisición, ya no basta cualquier medio de acreditación fehaciente, categoría amplia dentro de la cual el Reglamento Hipotecario, en alguna de sus sucesivas reformas, ha considerado comprendidos incluso a simples documentos privados que reunieran los requisitos del artículo 1227 del Código Civil.

Ahora, en cambio, con la nueva redacción legal, no se admite más forma documental de acreditar la previa adquisición que el título público, que es una especie concreta y especialmente cualificada dentro del amplio género de los documentos fehacientes, y, además, se exige que dicha adquisición previa se haya producido al menos un año antes del otorgamiento del título público traslativo que va a operar como título inmatriculador.

Nótese que dicho lapso temporal mínimo de un año ha de computarse, no necesariamente entre las fechas de los respectivos otorgamientos documentales, esto es, el de título público previo y el del título público traslativo posterior, sino entre la fecha de la previa adquisición documentada en título público, y la fecha del otorgamiento del título traslativo posterior.

En base a ello, el defecto recurrido debe confirmarse puesto que, si bien el título inmatriculador es traslativo, escritura de compraventa, sin embargo, no se acredita debidamente la previa adquisición de los transmitentes, pues, en el documento previo aportado los vendedores únicamente se comprometen a enajenar el bien, acuerdo carente absolutamente de trascendencia real.

3. En cuanto al auto de homologación de una transacción judicial, en cuya virtud las partes acuerdan meramente el compromiso de enajenar un bien inmueble, debe reiterarse la doctrina emanada por la Dirección General de los Registros y del Notariado y por esta Dirección General.

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.

De manera expresa. se ha pronunciado, por ejemplo, la Resolución de 6 de septiembre de 2016: «(...) la transacción, aun homologada judicialmente no es una sentencia y por ello carece de su contenido y efectos por cuanto, al carecer de un pronunciamiento judicial sobre el fondo del asunto, nada impide su impugnación judicial en los términos previstos en la Ley (artículo 1817 del Código Civil). El auto de homologación tampoco es una sentencia pues el Juez se limita a comprobar la capacidad de los otorgantes para transigir y la inexistencia de prohibiciones o limitaciones derivadas de la Ley (artículo 19 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), pero sin que lleve a cabo ni una valoración de las pruebas ni un pronunciamiento sobre las pretensiones de las partes (artículo 209 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). No cabe en consecuencia amparar las afirmaciones del escrito de recurso que pretenden equiparar el supuesto de hecho al de presentación en el Registro de la Propiedad del testimonio de una sentencia recaída en procedimiento ordinario. Esta Dirección General ha tenido ocasión de manifestar recientemente (cfr. Resolución de 9 de julio de 2013) que "la homologación judicial no altera el carácter privado del documento pues se limita a acreditar la existencia de dicho acuerdo. Las partes no podrán en ningún caso negar, en el plano obligacional, el pacto transaccional alcanzado y están obligados, por tanto, a darle cumplimiento". Si bien es cierto que en virtud del principio de libertad contractual es posible alcanzar dicho acuerdo tanto dentro como fuera del procedimiento judicial, no es menos cierto que para que dicho acuerdo sea inscribible en el Registro de la Propiedad deberán cumplirse los requisitos exigidos por la legislación hipotecaria (...)». También ha tenido ocasión de señalar esta Dirección General que en los procesos judiciales de división de herencia que culminan de manera no contenciosa se precisa escritura pública, por aplicación del artículo 787.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (cfr. Resolución de 9 de diciembre de 2010). La protocolización notarial de la partición judicial, siempre y cuando haya concluido sin oposición, viene impuesta como regla general por el artículo 787.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Este criterio, además, es compartido unánimemente por la doctrina, para quienes la referencia a la sentencia firme contenida en el artículo 14 de la Ley Hipotecaria se limita a las particiones judiciales concluidas con oposición. En efecto, el artículo 787.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil determina que la aprobación de las operaciones divisorias se realiza mediante decreto del secretario judicial, hoy letrado de la Administración de Justicia, pero en cualquier caso ordenando protocolizarlas».

Cuestión diferente hubiera sido si se hubieran aportado los documentos necesarios que acreditaran la cualidad de herederos de los transmitentes, es decir, el título de la sucesión conforme al artículo 14 de la Ley Hipotecaria (testamento, contrato sucesorio, declaración de herederos) junto con la documentación complementaria (cfr. artículo 76 del Reglamento Hipotecario).

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

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, 28 de julio de 2021.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.