

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**8774** *Resolución de 9 de julio de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Liria, por la que se suspende la inscripción de un acuerdo homologado judicialmente.*

En el recurso interpuesto por doña M. C. A. C. contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Liria, don Manuel Uña Llorens, por la que se suspende la inscripción de un acuerdo homologado judicialmente.

#### Hechos

I

Se presenta en el Registro de la Propiedad de Liria auto de homologación de acuerdo transaccional.

II

Dicho documento fue calificado con la siguiente nota: «Calificado el precedente documento, expedido por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 7 de Paterna, en fecha doce de febrero de dos mil trece, dictado en Procedimiento Ordinario número 575/2012 y que fue presentado en este Registro de la Propiedad motivando el asiento 1236 del Diario 151, tras examinar los antecedentes del Registro, y de acuerdo con instancia suscrita por el presentante, se suspende la practica de la inscripción solicitada por haberse observado en el defecto subsanable y Fundamento Jurídico siguiente: 1. La certificación del Auto no es documento inscribible, pues se limita a acreditar la existencia de un acuerdo transaccional privado que carece de eficacia traslativa del dominio. En el Registro de la Propiedad se inscriben los títulos traslativos del dominio (art. 2 de la Ley Hipotecaria), documentados del modo que se indica en el artículo 3: escritura pública, ejecutoria judicial o documento administrativo. 2. Si bien la homologación del acuerdo le da los efectos atribuidos por la Ley a la transacción judicial (art. 415.2 de la LEC) falta la ejecución del auto, bien mediante escritura publica, bien mediante mandamiento judicial que ordene la puesta en posesión, ejecución e inscripción de la transacción. Además, el documento privado carece de eficacia traditoria, al contrario de lo que ocurre con la escritura pública (art. 1.462 del Código Civil, respecto a la compraventa, cuya naturaleza es análoga a la dación en pago). 3. No queda claro si el auto es o no firme, pues la mención que consta en el documento presentado carece de las garantías suficientes de autenticidad. En su virtud resuelvo suspender la inscripción solicitada por los hechos y fundamentos jurídicos antes citados. No se practica anotación de suspensión por no solicitarse. Contra esta (...). Liria, a cinco de abril del año dos mil trece El registrador (firma ilegible). Fdo.: Manuel Uña Llorens».

III

La anterior nota de calificación es recurrida ante la Dirección General de los Registros y del Notariado por doña M. C. A. C. en base a las siguientes alegaciones: Que el auto homologa un acuerdo transaccional al que han llegado las partes en el seno de un procedimiento jurisdiccional no solo es un documento público, sino que como resolución judicial lo es por definición; que las partes pueden transigir sobre lo que sea objeto de litigio y homologado tendrá todos los efectos atribuidos por la Ley a la transacción judicial;

Que queda satisfecha la exigencia del artículo 3 de la Ley Hipotecaria; y, que la dación en pago por la que se realiza una prestación distinta de la que era objeto de la obligación puede ser objeto de transacción homologada judicialmente. Adjunta testimonio de la diligencia de ordenación declarando la firmeza del auto de homologación.

## IV

El registrador emitió informe en defensa de su nota y elevó el expediente a esta Dirección General.

**Fundamentos de derecho**

Vistos los artículos 2, 3 y 18 de la Ley Hipotecaria; 415 párrafo 2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 90, 103 y 1462 del Código Civil; 100 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de este Centro Directivo de 8 de julio de 2011; 11 de abril, 8 de mayo y 16 de julio de 2012, y 11 de mayo de 2013.

1. Se pretende la inscripción de un documento privado denominado acuerdo transaccional, acompañado de auto judicial por el que se homologa, en el que una de las partes, ex esposos, da en pago un inmueble a la otra, que reclama judicialmente cantidades derivadas del incumplimiento de un convenio regulador. El objeto es un inmueble, distinto de la vivienda habitual. El registrador suspende la inscripción, al carecer el título de valor traditorio.

2. Esta Dirección General ha sentado una clara doctrina en relación a los supuestos es que es posible el acceso al Registro de documentos privados homologados judicialmente. Ha establecido su posibilidad en los casos, en que por existir un convenio regulador entre los esposos, conforme a los artículos 90 y 103 del Código Civil, se atribuye a uno de ellos el domicilio conyugal en base a la excepcional norma que los preceptos indicados establecen, como quiebra y excepción de lo establecido en el artículo 1.462 del Código Civil y 3 de la Ley Hipotecaria (Vid. Resoluciones citadas en «Vistos»).

3. El presente caso se aleja absolutamente de los supuestos analizados en este Centro Directivo.

La homologación judicial no altera el carácter privado del documento pues como dice el registrador acertadamente, 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.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador en los términos expresados en los anteriores fundamentos de Derecho.

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, 9 de julio de 2013.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.