

La transacción judicial no muta la naturaleza privada de un documento

José Ignacio Atienza López

*Letrado de la Administración de Justicia.
Juzgado de 1.ª Instancia n.º 41 de Madrid*

Extracto

El presente supuesto incide en la necesidad de respetar el principio de legalidad como uno de los postulados en que se apoya el sistema registral, en su doble aspecto de calificación registral y titulación pública. Solo pueden ser asentados en el Registro de la Propiedad los títulos que cumplen con los requisitos precisos para beneficiarse de los efectos propios del sistema hipotecario. El documento privado homologado judicialmente no es uno de estos títulos, pues la homologación judicial del acuerdo no altera la naturaleza privada del documento firmado por las partes, pues el juzgado solo revisa el poder de disposición de las partes, pero no analiza ni comprueba el fondo del acuerdo que integra la transacción.

Palabras clave: homologación judicial: efectos hipotecarios; documento privado: naturaleza.

Fecha de entrada: 16-02-2020 / Fecha de aceptación: 27-02-2019

Enunciado

Juan y Juana son hermanos (son titulares, respectivamente, de la nuda propiedad y del usufructo de una finca) y tienen un litigio pendiente abierto ante un Juzgado de Primera Instancia de su localidad de residencia. En el seno de dicho procedimiento, ambos han llegado a un acuerdo en virtud del cual, el hermano titular de la nuda propiedad, a cambio de determinadas concesiones por parte de la usufructuaria en una serie de cuestiones objeto de litigio entre ambos, renuncia a la nuda propiedad en favor de su hermana, que adquiere y consolida así el pleno dominio de la finca.

Ambos hermanos han pedido la homologación judicial del acuerdo, habiéndose dictado auto judicial que ha puesto fin de forma definitiva al procedimiento judicial. Ha sido presentado el auto judicial en el Registro de la Propiedad correspondiente para su inscripción, habiéndose denegado por parte del registrador, ya que debe otorgarse la correspondiente escritura pública, haciendo constar ante notario los pormenores del acuerdo alcanzado, no sirviendo este auto judicial como título inscribible a tal efecto.

¿Tiene razón el registrador de la propiedad? Razonamientos jurídicos de la cuestión.

Cuestiones planteadas:

- La homologación judicial y sus efectos hipotecarios como título.
- Extremos a los que alcanza la homologación judicial.
- Normativa aplicable y jurisprudencia en esta materia.

Solución

Se debate en este caso práctico la posibilidad de inscribir un testimonio de un auto de homologación de una transacción judicial, en cuya virtud las partes acuerdan que una de ellas renuncia a la nuda propiedad que ostentaba sobre una determinada finca en favor de su hermana, que era la usufructuaria.

Como ha afirmado la Dirección General de los Registros y del Notariado (resoluciones de 25 de octubre de 2005 y 16 de junio de 2010), 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 [LH]–), 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 (CC) y 317.1.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC), 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 –arts. 281 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 145 de la LEC–); 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, art. 1.218 del CC).

Pero es también cierto, según la reiterada doctrina de la dirección general, que al exigir el artículo 3 de la LH 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).

Tal y como ya ha quedado resuelto en multitud de ocasiones, 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 1.809 y 1.816 del CC; mientras que su homologación o aprobación judicial, según lo previsto en el artículo 19 de la LEC, implica una revisión del organismo jurisdiccional en cuanto al 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.

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 (art. 1.817 del CC). 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 (art. 19 de la LEC), pero sin que lleve a cabo ni una valoración de las pruebas ni un pronunciamiento sobre las pretensiones de las partes (art. 209 de la LEC). 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.

La Dirección General de los Registros y del Notariado 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 misma 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 LEC (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 LEC. 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 LEC 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 LH, exige el previo otorgamiento de escritura pública notarial a los efectos de permitir su acceso al Registro de la Propiedad.

Es cierto que, partiendo de estos principios, la Dirección General de los Registros y del Notariado (cfr., por todas, resoluciones de 25 de febrero y 9 y 10 de marzo de 1988) ha admitido el carácter inscribible del convenio regulador sobre liquidación del régimen económico-matrimonial que conste en testimonio judicial acreditativo de dicho convenio y que haya

sido aprobado por la sentencia que acuerda la separación, y también ha admitido como título inscribible un acuerdo transaccional homologado por el juez cuando su objeto sea el propio de un convenio regulador (art. 90 del CC) y resulte de la documentación presentada la conexión de dicho acuerdo con una situación de crisis matrimonial. Y ello porque desde hace años había admitido el carácter inscribible del convenio regulador sobre liquidación del régimen económico-matrimonial que conste en testimonio judicial acreditativo de dicho convenio y que haya sido aprobado por la sentencia que acuerda la separación, porque se considera que se trata de un acuerdo de los cónyuges que acontece dentro de la esfera judicial y es presupuesto necesario de la misma sentencia modificativa del estado de casado.

El documento cuya calificación ha dado lugar al propio caso práctico consiste en un testimonio de un auto judicial que homologa el acuerdo transaccional que han alcanzado los dos hermanos que son titulares, respectivamente, de la nuda propiedad y del usufructo de una finca. En virtud de dicho acuerdo, el hermano titular de la nuda propiedad, a cambio de determinadas concesiones por parte de la usufructuaria en una serie de cuestiones objeto de litigio entre ambos, renuncia a la nuda propiedad en favor de su hermana, que adquiere y consolida así el pleno dominio de la finca. Este documento homologado judicialmente es un documento privado y, por el mismo hecho de la homologación, no modifica su naturaleza privada, y la normativa hipotecaria exige su transformación en documento público, para lo cual es precisa la intervención notarial que permita otorgar el instrumento público que, este sí, será plenamente inscribible.

Sentencias, autos y disposiciones consultadas

- Código Civil, arts. 1.216, 1.809 y 1.816.
- Ley de 16 de diciembre de 1954 (Hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento), art 3.
- Ley 1/2000 (LEC), arts. 317.1 y 319.1.
- Resoluciones de la DGRN de 9 de julio de 2013 y 6 de septiembre de 2016.