

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

13519 *Resolución de 6 de junio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de El Puerto de Santa María n.º 4, a inscribir un testimonio de un auto judicial por el que se homologa un convenio de transacción judicial respecto de la extinción de una comunidad sobre determinada finca.*

En el recurso interpuesto por don J. L. F. R. contra la negativa de la registradora de la Propiedad de El Puerto de Santa María número 4, doña Paloma Martínez-Gil Gutiérrez de la Cámara, a inscribir un testimonio de un auto judicial por el que se homologa un convenio de transacción judicial respecto de la extinción de una comunidad sobre determinada finca.

Hechos

I

Mediante auto dictado el día 23 de octubre de 2024 por don Rodrigo Merello Moral, magistrado-juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de El Puerto de Santa María, en el procedimiento ordinario número 445/2023 sobre división de cosa común, promovido por don J. L. F. R. frente a doña A. M. M. L., se homologó el acuerdo transaccional presentado por las partes por el que cesaban en el proindiviso existente sobre determinada finca inscrita en el Registro de la Propiedad de El Puerto de Santa María número 4, por mitades indivisas, con carácter privativo por haberla comprado cuando ya estaban separados judicialmente, y se adjudicaba a don J. L. F. R., compensándose con dicha adjudicación un derecho de crédito que existía a favor del citado demandante, y a cargo de la citada doña A. M. M. L., por las deudas asumidas por aquél, y que correspondían a ambos.

II

Presentado testimonio del citado auto en el Registro de la Propiedad de El Puerto de Santa María número 4, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Referencia del documento calificado: Entrada número 622/2025.

Asiento Diario: 321/2025.

Autorizante: Juzgado de 1.^a Instancia e Instrucción N.º 2, procedimiento ordinario N.º 445/2023, Negociado D; Auto 440/2024 de fecha 23 de octubre de 2024.

Objeto: homologación acuerdo transaccional.

Nota de calificación registral.

Antecedentes de hecho:

Primero. Que con fecha 21/02/2025 se presentó en este Registro de la Propiedad el documento de referencia, el cual fue retirado y nuevamente presentado el día 06/03/2025, y con fecha 13/03/2025 se presentaron sendos testimonios de fechas 28/08/2020, de la Sentencia de Divorcio n.º 60/2020 del Juzgado de 1.^a Instancia e Instrucción n.º 3 de esta Ciudad, dictada el 06/07/2020, y del Convenio Regulador firmado el 02/07/2020.

Segundo. En el día de la fecha los documentos reseñados han sido calificados por el Registrador.

Fundamentos jurídicos:

Primero. La calificación citada ha sido realizada al amparo de los artículos 2, 3, 18 y 19 de la Ley Hipotecaria, artículos 1809 y 1816 del Código Civil, y Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha treinta y uno de octubre de dos mil diecisiete; deben tenerse en consideración también los principios de especialidad y determinación, así como a la claridad e integridad de los asientos registrales.

Segundo. De dicha calificación resultan los siguientes defectos, que impiden practicar la inscripción solicitada:

Por el precedente documento, auto número 440/2024 dictado el día 23 de octubre de 2.024 por Don Rodrigo Merello Moral, Magistrado-Juez del Juzgado de 1.^a Instancia e Instrucción n.º 2 de esta Ciudad, se aprueba la transacción o acuerdo transaccional alcanzado entre las partes, los hoy divorciados Don J. L. F. R. y Doña A. M. M. L., para la extinción del proindiviso que ambos mantienen sobre la finca número 5.179 de este Registro, la cual adquirieron, por mitades indivisas, estando ya separados judicialmente, y por tanto suspendido su matrimonio,

También se acompaña, como complementario, el citado testimonio de la Sentencia de Divorcio n.º 60/2020 y aprobación del Convenio Regulador de los citados cónyuges, (cuya Sentencia fue dictada el día 6 de julio de 2020 por don Alejandro Carrillo Ginoria, Magistrado Juez del Juzgado de 1.º Instancia e instrucción n.º 3 de esta Ciudad), por el cual se atribuía el uso y disfrute de la vivienda familiar al señor F. R., sin que se llegara a practicar la liquidación de la sociedad de gananciales de ambos cónyuges.

La homologación de acuerdo transaccional a que se refiere el precedente documento viene derivada del procedimiento ordinario sobre división de cosa común contra la señora M. L., sin que del auto dictado en dicho procedimiento conste correspondencia alguna con el procedimiento de Divorcio antes expresado, es decir, el acuerdo transaccional homologado judicialmente deriva de un procedimiento de división de cosa común y no de liquidación del régimen económico matrimonial como consecuencia de divorcio, único caso en que sería susceptible de ingresar un documento privado en el Registro de la Propiedad.

El documento presentado no es título inscribible (conforme al artículo 3 de la Ley Hipotecaria) ya que el acuerdo transaccional se equipara al documento privado aunque esté homologado judicialmente, (la homologación judicial de un acuerdo transaccional no altera su naturaleza de documento privado y su inscripción requiere escritura pública notarial), por lo que no es un título formal adecuado. Por otro lado 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 (artículos 1809 y 1816 del Código Civil).

Por todo lo expuesto será necesario el otorgamiento de la correspondiente escritura pública para la inscripción del acto a que se refiere el precedente documento.

Parte dispositiva:

Vistos los artículos citados y demás de aplicación, el Registrador que califica acuerda:

- 1.º Suspender la inscripción solicitada por el defecto subsanable antes indicado.
- 2.º Proceder a la práctica de las notificaciones previstas en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria.
- 3.º Hacer constar en el Libro Diario la prórroga del asiento de presentación de este documento conforme al artículo 323 de la citada ley.
- 4.º No se ha tomado anotación de suspensión por no haberse solicitado expresamente.

La anterior nota de calificación negativa (...).

La registradora de la Propiedad Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Paloma Martínez-Gil Gutiérrez de la Cámara registradora/titular de Registro n.º 4 El Puerto de Santa María a día diecisiete de marzo del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. L. F. R. interpuso recurso el día 28 de marzo de 2025 mediante escrito en el que alegaba los siguientes Fundamentos de Derecho:

«Primero. Validez de la homologación judicial como título inscribible y su conformidad con el artículo 3 de la Ley Hipotecaria.

El artículo 3 de la Ley Hipotecaria establece: “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. También podrán ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior en virtud de testimonio del auto de homologación de un plan de reestructuración, del que resulte la inscripción a favor del deudor, de los acreedores o de las partes afectadas que lo hayan suscrito o a los que se les hayan extendido sus efectos”.

La jurisprudencia del Tribunal Supremo ha precisado que la finalidad de este precepto es garantizar la seguridad jurídica mediante la acreditación fidedigna de los actos inscribibles, sin que ello implique que únicamente los documentos notariales puedan acceder al Registro.

El Tribunal Supremo, en numerosas sentencias ha interpretado que los Autos de homologación judicial cumplen con el requisito de título público cuando contienen un acto de disposición patrimonial y reflejan la voluntad clara y expresa de las partes de extinguir o modificar un derecho real, siendo incuestionable que refleja una declaración de voluntad con eficacia jurídica y fuerza ejecutiva conforme al artículo 517.2.3.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

La homologación judicial de una transacción no vulnera el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, sino que lo cumple, dado que el Auto dictado por el Juzgado es una resolución judicial con plenos efectos jurídicos y sustantivos.

Por su parte, el artículo 319 la Ley de Enjuiciamiento Civil señala que “los documentos públicos comprendidos en los números 1.º a 6.º del artículo 317 (entre los que se encuentran no sólo los autorizados por notario con arreglo a derecho”, sino también, entre otros, “las resoluciones y diligencias de actuaciones judiciales de toda especie y los testimonios que de las mismas expidan los Letrados de la Administración de Justicia.”), “harán prueba plena del hecho, acto o estado de cosas que documenten, de la fecha en que se produce esa documentación y de la identidad de los fedatarios y demás personas que, en su caso, intervengan en ella”. Por tanto, no cabe dudar de que el auto judicial, en tanto que resolución emanada de la autoridad judicial, es un documento público y auténtico. Como no cabe dudar de que el testimonio de dicho auto firme, expedido por el Letrado de la Administración de justicia, también lo es.

El registrador mantiene que el acuerdo transaccional homologado por un auto judicial no altera el carácter privado del documento pues se limita a acreditar la existencia de dicho acuerdo, y que ni la aprobación judicial ni su constancia documental en el testimonio expedido por el Letrado de la Administración de Justicia confieren a dicho acuerdo el carácter de acuerdo formalizado en documento público, sino que sigue siendo un acuerdo privado que necesita ser elevado a escritura pública para poder ser inscrito en el registro de la propiedad.

Para analizar tal afirmación, debemos partir de que, conforme al artículo 1809 del Código Civil. “La transacción es un contrato por el cual las partes, dando, prometiendo o reteniendo cada una alguna cosa, evitan la provocación de un pleito o ponen término al

que había comenzado.” Y que, según el artículo 1816 “La transacción tiene para las partes la autoridad de la cosa juzgada”.

De manera que la transacción es un instrumento no solo perfectamente válido sino incluso deseable, de hecho es el recurso protagonista de la LO 1/2025 en la búsqueda de la optimización de los recursos públicos disponibles.

Por otro lado, la Ley de Jurisdicción Voluntaria introduce un nuevo artículo en la Ley Hipotecaria, en concreto el artículo 103 bis, conforme al cual, tras señalar que “Los Registradores serán competentes para conocer de los actos de conciliación sobre cualquier controversia inmobiliaria, urbanística y mercantil o que verse sobre hechos o actos inscribibles en el Registro de la Propiedad, Mercantil u otro registro público que sean de su competencia, siempre que no recaiga sobre materia indisponible, con la finalidad de alcanzar un acuerdo extrajudicial”, aclara y destaca, conforme a ese principio de alternatividad, que “La conciliación por estas controversias puede también celebrarse, a elección de los interesados, ante Notario o Letrado de la Administración de Justicia.”

– La transacción judicial como forma de poner fin a un litigio viene regulada en la Ley de Enjuiciamiento Civil. En concreto, su artículo 19 LEC señala que “Los litigantes están facultados para disponer del objeto del juicio y podrán (...) transigir sobre lo que sea objeto del mismo, excepto cuando la ley lo prohíba o establezca limitaciones por razones de interés general o en beneficio de tercero”. “Si las partes pretendieran una transacción judicial y el acuerdo o convenio que alcanzaren fuere conforme a lo previsto en el apartado anterior, será homologado por el tribunal que esté conociendo del litigio al que se pretenda poner fin”.

– Sobre la competencia, el artículo 61 de la LEC añade que “Salvo disposición legal en otro sentido, el tribunal que tenga competencia para conocer de un pleito, la tendrá también para resolver sobre sus incidencias, para llevar a efecto las providencias y autos que dictare, y para la ejecución de la sentencia o convenios y transacciones que aprobare”.

– Sobre los requisitos de capacidad jurídica y poder de disposición de las partes, el artículo 415.1 de la LEC establece que “Si manifestasen haber llegado a un acuerdo o se mostrasen dispuestas a concluirlo de inmediato, podrán desistir del proceso o solicitar del tribunal que homologue lo acordado. En este caso, el tribunal examinará previamente la concurrencia de los requisitos de capacidad jurídica y poder de disposición de las partes o de sus representantes debidamente acreditados, que asistan al acto”.

– Sobre la forma que ha de adoptar la resolución judicial que apruebe la transacción, el artículo 206 de la LEC impone que “Se dictarán autos cuando se (...) se resuelva sobre (...) aprobación judicial de transacciones y convenios...”

– Sobre los efectos de tal acuerdo homologado el artículo 415.2 de la LEC establece que “El acuerdo homologado judicialmente surtirá los efectos atribuidos por la ley a la transacción judicial y podrá llevarse a efecto por los trámites previstos para la ejecución de sentencias y convenios judicialmente aprobados”.

– Sobre la fuerza ejecutiva el artículo 517 de la LEC dice que “La acción ejecutiva deberá fundarse en un título que tenga aparejada ejecución” y que “tendrán aparejada ejecución (...) las resoluciones judiciales que aprueben u homologuen transacciones judiciales y acuerdos logrados en el proceso, acompañadas, si fuere necesario para constancia de su concreto contenido, de los correspondientes testimonios de las actuaciones”.

– El artículo 545 de la LEC que “...será competente para dictar el auto que contenga la orden general de ejecución y despacho de la misma el Tribunal que conoció del asunto en primera instancia o en el que se homologó o aprobó la transacción o acuerdo”.

De los preceptos reseñados se extraen necesariamente las siguientes conclusiones:

1.º Que el auto judicial por el que se aprueba y homologa un acuerdo transaccional con el que se pone fin al pleito es una de las resoluciones que tiene consideración legal de documento público (art. 317.1 LEC).

2.º Que los testimonios que de tales autos expidan los Letrados de la Administración de Justicia, se consideran documento público, (art. 317.1). Además, conforme al artículo 281 de la LOPJ siendo “el único funcionario competente para dar fe con plenitud de efectos de las actuaciones judiciales, correspondiéndole también la facultad de documentación en el ejercicio de sus funciones” (...) y “La plenitud de la fe pública en los actos en que la ejerza el L.A.J. no precisa la intervención adicional de testigos”.

3.º Que por tanto, el referido auto y su testimonio “harán prueba plena del hecho, acto o estado de cosas que documenten, de la fecha en que se produce esa documentación y de la identidad de los fedatarios y demás personas que, en su caso, intervengan en ella.” (art. 319.1).

4.º Que entre los hechos y estados que documentan, y de los que, por tanto, hacen prueba plena, están incluidos la identidad de las partes comparecientes, el hecho de si tales partes han comparecido personalmente o a través de su procurador, y en este caso, la existencia de poder para renunciar, allanarse o transigir, y en todo caso, asistidos por abogado (art. 414).

5.º Que el tribunal ha examinado y decidido sobre “la concurrencia de los requisitos de capacidad jurídica y poder de disposición de las partes o de sus representantes debidamente acreditados, que asistan al acto” (art. 415.1).

6.º Que “el acuerdo homologado judicialmente surtirá los efectos atribuidos por la ley a la transacción judicial y podrá llevarse a efecto por los trámites previstos para la ejecución de sentencias y convenios judicialmente aprobados” (art. 415.2).

7.º Que las resoluciones judiciales que aprueben u homologuen transacciones judiciales y acuerdos logrados en el proceso son títulos que tienen aparejada ejecución (art. 517).

8.º Que “Si el título (que tenga aparejada ejecución) dispusiere la transmisión o entrega de un bien inmueble, una vez dictado el auto autorizando y despachando la ejecución, el Letrado de la Administración de Justicia responsable de la misma ordenará de inmediato lo que proceda según el contenido de la condena y, en su caso, dispondrá lo necesario para adecuar el Registro al título ejecutivo”.

Por tanto, no es correcto afirmar que el acuerdo transaccional, aunque esté aprobado y homologado judicialmente, sigue siendo un acuerdo privado que para su inscripción registral necesite ser elevado a escritura pública, razón por la que la exigencia del otorgamiento de escritura pública es conceptualmente improcedente, pues no cabe hablar propiamente de elevar a público ante un funcionario público extrajudicial un acuerdo que ya está elevado a público y además aprobado, por un Magistrado, y documentado por el Letrado de la Administración de Justicia, como único fedatario público habilitado para dar fe de las actuaciones judiciales. Siendo además el otorgamiento de escritura pública innecesario y redundante, pues todos los extremos esenciales a los que ha de extenderse un documento público, ya han sido comprobadas, declaradas y acreditadas por la autoridad judicial.

Segundo. La transacción judicial homologada no es un pronunciamiento judicial sobre el fondo del asunto, pero sí genera efectos sustantivos.

La homologación judicial de una transacción no vulnera el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, sino que lo cumple, dado que el Auto dictado por el Juzgado es una resolución judicial con efectos ejecutivos, en virtud del artículo 517.2.1.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil. La homologación judicial de un acuerdo transaccional no es un mero trámite procesal, sino un acto con plenos efectos jurídicos y sustantivos, que equivale a un título público con plena eficacia para la inscripción registral.

El Tribunal Supremo ha reiterado en diversas resoluciones que los Autos de homologación judicial, en la medida en que implican la formalización de un acuerdo con vocación de cumplimiento y ejecutividad, son inscribibles en el Registro de la Propiedad. A mayor abundamiento, la Ley Orgánica 1/2025 refuerza este criterio, al consolidar el principio de seguridad jurídica y la validez registral de los actos procesales que reflejan acuerdos de disposición patrimonial válidos.

El Registrador se ampara en los artículos 1809 y 1816 del Código Civil para negar la inscripción, argumentando que la transacción homologada judicialmente no supone un pronunciamiento judicial sobre el fondo del asunto. No obstante, este razonamiento resulta incorrecto a la luz de la doctrina consolidada.

El artículo 1809 del Código Civil define la transacción como un contrato mediante el cual las partes evitan un pleito o ponen fin al que había comenzado. Por su parte, el artículo 1816 de referido cuerpo normativo establece que la transacción no implica reconocimiento del derecho ajeno, sino que supone una renuncia recíproca a pretensiones litigiosas o dudosas. Sin embargo, el efecto extintivo del proindiviso y la transmisión de dominio que resultan del acuerdo transaccional constituyen un negocio jurídico válido y eficaz que debe acceder al Registro.

En este sentido, la jurisprudencia del Tribunal Supremo (por todas, STS 12 de marzo de 2019) ha señalado que la homologación judicial de una transacción no convierte el acuerdo en un pronunciamiento jurisdiccional de fondo, pero sí le otorga fuerza ejecutiva y plena eficacia frente a terceros. Así, la inscripción registral no exige un pronunciamiento sobre el fondo, sino que debe atender a la naturaleza dispositiva del acuerdo, que en este caso extingue un proindiviso y adjudica la finca a una de las partes.

Tercero. Infracción del principio de especialidad y determinación. Vulneración de la Ley Orgánica 1/2025.

El Auto judicial describe de manera precisa la finca, la situación registral y el acto de transmisión, cumpliendo con los principios registrales de especialidad y determinación. No existen dudas sobre la claridad y legalidad del acto inscribible.

Por otro lado, a la luz de la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de Enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia, es clave la importancia que se le otorga a los Medios Alternativos de Solución de Conflictos (MASC) y cómo ello debe influir en la interpretación y aplicación registral. Así, la reforma impulsa los MASC como mecanismos efectivos de resolución de conflictos, exigiendo incluso su intento previo a la vía judicial en muchos casos. Desconocer la eficacia registral de un acuerdo logrado en vía de mediación, conciliación o transacción y homologado judicialmente iría contra la propia filosofía de la ley, que busca reducir la litigiosidad y dar seguridad jurídica a estos mecanismos.

Por tanto, la interpretación restrictiva del Registrador contraviene la doctrina jurisprudencial y el marco normativo actualizado, que busca reforzar la seguridad jurídica de los acuerdos extrajudiciales.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente esta Dirección General mediante escrito de fecha 21 de abril de 2025.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 2, 3, 9, 14, 18, 19, 19 bis, 21, 38, 40, 76, 82 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 19, 71, 72, 73, 145, 206, 207, 209, 317, 319, 415, 437, 517, 524, 705 y siguientes, 769 y siguientes, 787, 788 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, 406, 1216, 1218, 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 2 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, 20 de septiembre y 14 de octubre de 2021, 14 de junio de 2023, 2 de septiembre de 2024 y 10 de marzo y 9 y 23 de mayo de 2025.

1. Se debate en este expediente sobre la posibilidad inscribir un testimonio de un auto de homologación de una transacción en procedimiento sobre división de cosa común, en cuya virtud las partes acuerdan disolver el condominio que entre ambas ostentaban sobre determinada finca urbana con adjudicación del pleno dominio de ésta al ahora recurrente.

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).

Recientemente, las Resoluciones de 10 de marzo y 23 de mayo de 2025 sigue la línea de los pronunciamientos anteriores al afirmar: «En cuanto a la eficacia de las transacciones judiciales homologadas como título inscribible, es doctrina de este Centro Directivo que la transacción, aun homologada judicialmente, no es una sentencia y por ello carece de su contenido y efectos por cuanto no recoge un análisis judicial del fondo de la controversia, y al carecer de un pronunciamiento judicial sobre el fondo del asunto, no puede producir efectos registrales ya que no contiene una resolución por la que se declare, modifique, constituya o extinga una relación jurídica determinada (vid., entre otras, las Resoluciones de 17 de mayo de 2017 y 20 de julio de 2018)».

4. En el presente caso, junto con el auto de homologación de la transacción, se aporta como complementario testimonio de la sentencia de divorcio y aprobación del convenio regulador de los citados cónyuges, dictada el día 6 de julio de 2020, por el cual se atribuyó al ahora recurrente el uso y disfrute de la vivienda familiar (la misma finca después adjudicada a él mediante la transacción), sin que se llegara a practicar la liquidación de la sociedad de gananciales.

Ciertamente, 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).

El documento cuya calificación ha dado lugar a este expediente consiste en un testimonio de un auto judicial que homologa el acuerdo transaccional que han alcanzado los dos con dueños de una finca urbana (adquiridas por mitades indivisas por compraventa por ellos, ya separados judicialmente) respecto de la disolución del condominio en un procedimiento judicial de extinción de comunidad, sin conexión con un convenio regulador de situación de crisis matrimonial.

En supuestos como el presente, por tanto, se debe tener en cuenta lo establecido en el artículo 787 de la Ley de Enjuiciamiento Civil respecto de la división judicial de patrimonios (cfr. artículo 406 del Código Civil).

Esta Dirección General también ha tenido ocasión de afirmar 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 dicho precepto legal. 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 letrado de la Administración de Justicia, pero en cualquier caso ordenando protocolizarlas.

A la vista de la doctrina de este Centro Directivo, expuesta en los precedentes apartados, procede confirmar la calificación recurrida.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar 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, 6 de junio de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.