

### III. OTRAS DISPOSICIONES

## MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

**15556** *Resolución de 25 de junio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa de la registradora de la propiedad de Terrassa n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una modificación de cláusulas de hipoteca derivada de un acuerdo transaccional homologado mediante auto judicial.*

En el recurso interpuesto por don J. B. R. contra la calificación negativa de la registradora de la Propiedad de Terrassa número 1, doña Emilia García Cueco, por la que se suspende la inscripción de una modificación de cláusulas de hipoteca derivada de un acuerdo transaccional homologado mediante auto judicial.

#### Hechos

##### I

Se expidió mandamiento por el Juzgado de Primera Instancia número 50 bis de Barcelona (cláusulas suelo) en el seno del procedimiento ordinario número 9788/2018, comprensivo de testimonio de auto de homologación de transacción de fecha 21 de julio de 2020. En el homologado acuerdo extrajudicial (así se le denominaba expresamente) se indicaba que, con el fin de poner fin a la controversia, don D. R. M. y doña M. C. C., de una parte, y la representación de la entidad «Caixabank, SA», de otra, suscribían un contrato de transacción y novación de condiciones de la hipoteca en su día formalizada.

Básicamente, y con efectos desde el día 1 de enero de 2014, modificaban el índice de referencia aplicable al tipo de interés inicialmente pactado en la escritura de constitución de hipoteca de fecha 29 de noviembre de 2006, inscrita en el Registro de la Propiedad de Terrassa número 1, y en el pacto quinto del acuerdo se condicionaba suspensivamente la eficacia de los pactos alcanzados a su inscripción registral en plazo de seis meses desde la fecha del mismo.

##### II

Presentado dicho mandamiento en el Registro de la Propiedad de Terrassa número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Mandamiento/testimonio del Juzgado de Primera Instancia N.º 50 bis de Barcelona. Procedimiento 9788/2018.

Fecha del documento 17/03/2025.

Asiento de presentación 2029 Diario 2025.

Fecha de presentación y uno de marzo del año dos mil veinticinco.

Calificación negativa.

Con arreglo a lo prevenido en el Artículo 322 de la Ley Hipotecaria, notifico a Vd. que he dictado la calificación negativa parcial que transcribo literalmente:

Hechos.

La modificación de las cláusulas de una hipoteca debe efectuarse en escritura pública.

Fundamentos de Derecho:

Artículos 2-20 y 3 de la Ley Hipotecaria y 33 de su Reglamento.

Parte dispositiva.

A la vista de los anteriores hechos y fundamentos de derecho, Emilia García Cuelco, registrador de la propiedad de Terrassa-1, ha acordado, de conformidad con el/los artículos citado/s, suspender la inscripción por el/los defecto/s subsanable/s indicado/s en los hechos de esta nota.

No se toma anotación de suspensión por no haberse solicitado.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria. El asiento reseñado queda prorrogado por el plazo de sesenta días a contar desde la fecha de la última notificación.

Contra la presente nota de calificación (...)

Terrassa, en la fecha de la firma de la presente nota Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Emilia García Cuelco registrador/a titular de Registre de Propietat de Terrassa n.º 1 a día catorce de abril del dos mil veinticinco.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don J. B. R. interpuso recurso el día 16 de abril de 2025 mediante escrito del siguiente tenor:

«Primero. Objeto del recurso.

Que con fecha 14 de abril de 2025 se ha notificado calificación negativa del documento presentado bajo el asiento 2029 del Diario 2025, consistente en mandamiento judicial expedido por el Juzgado de Primera Instancia n.º 50 bis de Barcelona en el procedimiento ordinario 9788/2018, por el que se ordena la inscripción de un acuerdo transaccional homologado judicialmente.

Segundo. Motivos de impugnación.

La calificación negativa se fundamenta en que “la modificación de las cláusulas de una hipoteca debe efectuarse en escritura pública”. Sin embargo, dicha calificación no puede mantenerse por los siguientes motivos:

1. El documento presentado no es una mera modificación convencional de hipoteca, sino un acuerdo transaccional homologado judicialmente mediante Auto de fecha 21 de julio de 2020, que tiene plena eficacia para modificar las condiciones del préstamo hipotecario.

2. El Juzgado ha incorporado el mandamiento con el testimonio íntegro del acuerdo transaccional homologado, cumpliendo así con todos los requisitos necesarios para su inscripción.

3. La homologación judicial del acuerdo transaccional le otorga carácter de título ejecutivo y eficacia procesal equivalente a una sentencia, siendo título suficiente para acceder al Registro de la Propiedad sin necesidad de elevación a escritura pública.

Tercero. Fundamentos de Derecho:

– El artículo 12 de la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia, que regula la formalización de los acuerdos y su acceso a los registros públicos.

– La jurisprudencia del Tribunal Supremo y de las Audiencias Provinciales que reconocen la eficacia de los acuerdos transaccionales homologados judicialmente para modificar condiciones hipotecarias, como se recoge en la SAP Barcelona 248/2017 de 22 de diciembre.

Por lo expuesto, solicito:

1. Se tenga por presentado este escrito y por interpuesto en tiempo y forma recurso contra la calificación negativa.
2. Se revoque la calificación negativa y se proceda a la inscripción del mandamiento judicial junto con el testimonio del acuerdo transaccional homologado.
3. Subsidiariamente, se eleve el expediente a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública para su resolución».

#### IV

La registradora de la Propiedad mantuvo su nota de calificación y, en unión de su preceptivo informe, elevó el expediente a este Centro Directivo para su resolución.

#### Fundamentos de Derecho

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

1. Son hechos relevantes para la resolución del recurso los siguientes:

Se presenta en el Registro de la Propiedad de Terrassa número 1 un mandamiento expedido por el Juzgado de Primera Instancia número 50 bis de Barcelona (cláusulas suelo), en el seno del procedimiento ordinario número 9788/2018; comprensivo de testimonio del auto de homologación de la transacción, de fecha 21 de julio de 2020, en unión de documentos complementarios. En el homologado acuerdo extrajudicial (así se le denomina expresamente), se indica que, con el fin de poner fin a la controversia, don D. R. M. y doña M. C. C., de una parte, y la representación de «Caixabank, SA», de otra, suscribían un contrato de transacción y novación de condiciones de la hipoteca en su día formalizada.

Básicamente, y con efectos desde el día 1 de enero de 2014, modificaban el índice de referencia aplicable al tipo de interés inicialmente pactado en la escritura de constitución de hipoteca de fecha 29 de noviembre de 2006 (inscrita en el Registro de la Propiedad citado), y en el pacto quinto del acuerdo, se condicionaba suspensivamente la eficacia de los pactos alcanzados a su inscripción registral en plazo de seis meses desde la fecha del mismo.

La registradora de la Propiedad, en calificación negativa notificada el día 14 de abril de 2025, suspende la inscripción alegando: «Hechos La modificación de las cláusulas de una hipoteca debe efectuarse en escritura pública. Fundamentos de Derecho: Artículos 2-20 y 3 de la Ley Hipotecaria y 33 de su Reglamento».

En suma, opone el principio de titulación pública (manifestación del de legalidad), que básicamente se desprende de los artículos 3 de la Ley Hipotecaria y 33 de su Reglamento.

El recurrente en su escrito alega la aplicación del artículo 12 de la Ley Orgánica 1/2025, y que «la jurisprudencia del Tribunal Supremo y de las Audiencias Provinciales que reconocen la eficacia de los acuerdos transaccionales homologados judicialmente para modificar condiciones hipotecarias, como se recoge en la SAP Barcelona 248/2017 de 22 de diciembre».

También opone a la calificación que el documento presentado no es una mera modificación hipotecaria, sino un acuerdo transaccional homologado judicialmente que cumple con los requisitos para acceder al Registro de la Propiedad, al dotar la homologación judicial del acuerdo transaccional del carácter de título ejecutivo y eficacia procesal equivalente a una sentencia judicial al título en cuestión. Alega, asimismo, la reciente Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia, que regula la formalización de los acuerdos y su acceso a los registros públicos.

2. Así las cosas, es objeto del presente recurso una cuestión ya resuelta en numerosas y recientes Resoluciones de este Centro Directivo, y se centra en la naturaleza del auto de homologación de un acuerdo transaccional, y si este es, o no, título formal apto para acceder al Registro, a la luz de los principios hipotecarios fundamentales de nuestro sistema inmobiliario registral.

Como ha tenido ocasión de declarar esta Dirección General en fechas muy recientes, el principio de titulación pública y qué se entiende por título inscribible (artículos 3 de la Ley Hipotecaria y 33 de su Reglamento), son claves de bóveda sobre las que gravita nuestro sistema inmobiliario. Y no cabe fungibilidad entre los diversos títulos, debiendo analizarse si existe o no, por la homologación, alguna suerte de mutabilidad en relación con el título que aquí se homologó (que los propios interesados titularon de forma inequívoca como novación, tal y como antes se ha indicado).

Para la Resolución de 16 de junio de 2010: «(...) como recordó la Resolución de este Centro Directivo de 25 de octubre de 2005, 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».

Así las cosas, el auto judicial que acuerda la homologación de la transacción extrajudicial (forma de terminación del proceso, no se olvide) derivada de un procedimiento ordinario, no es un documento privado; ahora bien, la homologación judicial no altera el objeto, contenido y forma del acuerdo entre las partes, y –reiteramos– no tiene otro alcance que poner fin al procedimiento judicial existente. Precisamente, porque el juez ve finalizada su labor y no entra a valorar las pruebas ni a conocer de las pretensiones de las partes; tampoco contiene una declaración judicial sobre las mismas, y menos aún supone 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, quedando éste así sin objeto. Consecuencia de lo dicho 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 convenido por las partes (artículos 40, 76 y 82 de la Ley Hipotecaria) y acceder al Registro (pues tratándose de una hipoteca ello es exigencia legal sobradamente conocida).

En esta línea argumental, tampoco ha de olvidarse que precisamente obviar la titulación en escritura supone eliminar de raíz la labor de asesoramiento notarial; núcleo principal de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, por cierto, ya vigente entonces. Documentación en escritura, por lo demás, que igualmente la misma Ley 2/1994, de 30 de marzo, de novación y subrogación de préstamos hipotecarios presupone de manera más que evidente.

3. No resulta ocioso, por tanto, citar nuevamente la Resolución de este Dirección General de 6 de septiembre de 2016, que declaró: «(...) 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».

En resumen, y tal y como este Centro Directivo ya declaró en su Resolución de 14 de noviembre de 2019, «(...) 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 Ley Hipotecaria, exige el previo otorgamiento de escritura pública notarial a los efectos de permitir su acceso al Registro de la Propiedad. 4. Es cierto que, partiendo de estos principios, este Centro Directivo (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 que también ha admitido como título inscribible de un acuerdo transaccional homologado por el juez, cuando su objeto sea el propio de un convenio regulador (artículo 90 del Código Civil) 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».

4. En otro orden de cosas y a la vista de la cita –más que alegación– del recurrente, esta Dirección General ha de atender a la normativa vigente en el momento de la formalización del acuerdo y a la de su homologación mediante auto; no a la normativa que ha entrado en vigor en el momento de presentación del recurso, pues pese a la cita de la Ley Orgánica 1/2015, que realiza el recurrente, no ha de olvidarse lo que su disposición transitoria novena determina: «1. Las previsiones recogidas por la presente ley serán aplicables exclusivamente a los procedimientos incoados con posterioridad a su entrada en vigor».

Como tampoco resultan aplicables las previsiones del artículo 12 de la citada ley (precepto que ha suscitado no pocas dudas interpretativas); el cual, a lo sumo, habilitaría para compeler el otorgamiento de escritura pública en los términos del citado artículo que a mayores dispone: «De no atender la parte requerida la solicitud de elevación del acuerdo alcanzado a escritura pública, podrá otorgarse unilateralmente por la parte solicitante, debiendo hacerse la solicitud por medio del notario autorizante del instrumento público y dejar constancia en él». Precepto que, como se ve, parte de un planteamiento bien distinto del que pretende el recurrente.

Por último, tampoco tiene cabida el planteamiento y referencia –conceptual– que realiza el recurrente al título ejecutivo; título ejecutivo cuya misión principal –recordemos– es la de servir como presupuesto legal para la ejecución de una obligación, permitiendo al acreedor obtener su cumplimiento forzoso por medio de un proceso judicial. Aquí, por contra, nos encontramos ante un acuerdo que sigue siendo privado y ha de documentarse, conforme dispone la legislación aplicable, para que pueda acceder al Registro. Y es que lo decisivo es el carácter público del título o no (privado en este caso), y la existencia de un numerus clausus de títulos accesibles al Registro, en pro de la seguridad jurídica preventiva inmobiliaria.

Y cualquier alegación en torno a novedades legislativas (ajenas el procedimiento que motiva este recurso) no puede hacernos olvidar una idea esencial: la naturaleza privada de la homologación de la transacción procesal; pues como recientemente hemos tenido también ocasión de declarar: «(...) 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)».

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto 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, 25 de junio de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.