

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

16382 *Resolución de 16 de julio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Mérida n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una sentencia declarativa de dominio.*

En el recurso interpuesto por doña M. G. C. C., procuradora de los tribunales, en nombre y representación de don J. A. G., contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Mérida número 1, doña María Purificación Pascual Rincón, por la que se suspende la inscripción de una sentencia declarativa de dominio.

Hechos

I

Mediante sentencia dictada el día 9 de enero de 2025 por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 3 de Mérida, en el procedimiento ordinario número 697/2024, en demanda de don J. A. G. contra la Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda de la Junta de Extremadura, en ejercicio de acción declarativa de dominio frente a la demandada, ésta procedió a allanarse a la demanda. En el fallo, se declaraba la titularidad dominical de doña M. G. R. respecto de una vivienda con causa de adquisición en la adjudicación de un convenio regulador homologado judicialmente, recogido en la sentencia firme de procedimiento de divorcio.

II

Presentado el día 28 de febrero de 2025 testimonio de la referida sentencia en el Registro de la Propiedad de Mérida número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Nota de calificación: asiento: 1085 del diario 2025.

Datos del [sic] presentación:

Fecha: 28/02/2025.

Asiento: 1085.

Diario: 2025.

Datos del documento: sentencia 15/2025. Fecha: 09/01/2025.

Juzgado: Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 3.

Procedimiento ordinario: 697/2024 Finca: 62367 del término de Mérida.

Fundamentos de Derecho.

Primero. Tratándose de documentos judiciales la calificación del Registrador se extiende, según el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, a “la competencia del Juzgado o Tribunal” y a “la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado”.

Como ha declarado al Dirección General de los Registro y el Notariado en Resoluciones de 26 de mayo de 1997 y 30 de septiembre de 2.005, aunque es cierto que los artículos 118 de la Constitución Española y 17.2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial imponen al Registrador, como a todas las autoridades y funcionarios, el deber de

cumplir las resoluciones judiciales firmes, no lo es menos que todos los documentos inscribibles deben cumplir las exigencias del sistema registral.

En la de 26 de abril de 2.005 declara que “la calificación del Registrador de los documentos judiciales, consecuencia de la proscripción de la indefensión ordenada por el artículo 24 de la Constitución Española abarca, no a la fundamentación del fallo, pero sí a la observancia de aquellos trámites establecidos para garantizar que el titular registral ha tenido en el procedimiento la intervención prevista en las normas para evitar su indefensión”.

Segundo. En el caso que nos ocupa, por la sentencia presentada, y en su fallo, tras tener por allanada a la parte demandada –Consejería de Vivienda de la Junta de Extremadura titular registral de la finca 62.367–, se declara la titularidad dominical de doña M. G. R. respecto de dicha finca, con causa de adquisición –adjudicación en convenio regulador homologado judicialmente– recogida en sentencia firme dictada en procedimiento de divorcio.

A la vista de la sentencia, se observa que el demandante don J. A. G., no es la persona a favor de la cual se declara el dominio, y la persona a favor de la cual se declara el dominio doña M. G. R., trae causa en la adjudicación en convenio regulador en procedimiento de divorcio, presumiéndose por tanto una transmisión o cadena de transmisiones a partir del titular registral, de las que no se da conocimiento en la sentencia.

Que si lo que se pretende es la adjudicación del dominio por reanudación del tracto, la sentencia no cumple los requisitos especiales en garantía de los transmitentes intermedios, citaciones, publicaciones e intervención del ministerio fiscal, por lo que la sentencia declarativa del dominio presentada no es título hábil para la reanudación del tracto conforme a la legislación hipotecaria –cfr. Resolución de la DGRN de 11 de mayo de 2012–.

Y sin perjuicio de lo anterior, en cuanto a la causa de adquisición que se dice en la sentencia, homologación judicial de un acuerdo trasnacional, ésta no es inscribible. La homologación judicial de un acuerdo no altera su naturaleza de documento privado.

El acuerdo supone una transmisión del dominio que material y formalmente habrá de cumplir los requisitos establecidos por el ordenamiento jurídico para su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Se necesita pues escritura pública notarial para inscribir acuerdos transaccionales, ya que no se trata de una sentencia, si no de un mero auto, al carecer de un pronunciamiento judicial sobre el fondo del asunto, el Juez solo valora la capacidad de las partes para transigir en sí mismo, pero no valora el negocio objeto de la transacción, artículos 3 de la Ley Hipotecaria, y artículos 19 y 787.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Este criterio es el seguido por la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, como puede verse, entre otras, en resolución de 6 de septiembre de 2016 donde dice:

“En este sentido, cabe citar la Resolución de 9 de julio de 2013, en cuyo fundamento de Derecho tercero se afirmó 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 solutorio alcanzada y están obligadas, por tanto, a darle cumplimiento...’

‘...el mismo supone una transmisión de dominio que material y formalmente habrá de cumplir las requisitas establecidas por el ordenamiento jurídica para su inscripción en el Registro de la Propiedad’.”

“El acuerdo homologado no es por tanto una sentencia sino un convenio contractual que vincula a las partes, como cualquier otro contrato, sin perjuicio de la posibilidad de modificación a novación si concurre el consentimiento de los interesados de conformidad con las reglas generales del ordenamiento...”

“...la transacción, aun homologado 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)."

Que sin perjuicio de lo anterior, también serían defectos que impiden la inscripción, la falta de cumplimiento de los requisitos exigidos por la legislación hipotecaria como, descripción de la finca, determinación de las circunstancias personales Doña M. G. R., y acreditación del cumplimiento de las obligaciones fiscales, liquidación del impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, así como plusvalía municipal, y no se ordena la cancelación de la inscripción contradictoria de dominio a favor de la Junta de Extremadura.

Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria el Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado, ha resuelto suspender la práctica de los asientos solicitados por:

No ser la sentencia presentada título válido para la inscripción.

Esta nota de calificación será notificada al presentante y al Notario autorizante de la escritura en la forma prevista por el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, haciéndoles saber que contra la misma (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Purificación Pascual Rincón registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Mérida 1 a día diecisiete de marzo del dos mil veinticinco.»

III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma a la registradora de la Propiedad de Castuera, doña Rebeca Ruz Gómez, quien, con fecha de 11 de abril de 2025, confirmó la calificación de la registradora de la Propiedad de Mérida número 1.

IV

Contra la nota de calificación sustituida, doña M. G. C. C., procuradora de los tribunales, en nombre y representación de don J. A. G., interpuso recurso el día 5 de mayo de 2025 mediante escrito en el que, en síntesis, alegaba lo siguiente:

«Primero.

Como cuestión previa, cabe recordar la doctrina de la Dirección General de la Seguridad Jea y la Fe Pública (cfr., por todas, las Resoluciones de 7 de noviembre de 1990, 24 de febrero de 2006, 17 de marzo de 2009 y 3 de junio de 2010) acerca del alcance de la calificación registral de los documentos judiciales, conforme a lo dispuesto en artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

Dicha doctrina mantiene que el registrador ha de cumplir las resoluciones judiciales que hayan ganado firmeza o sean ejecutables, sin que le competa calificar su fundamento jurídico.

En relación con la calificación registral de documentos judiciales, esta ha de ceñirse a los límites que señala el artículo 100 del Reglamento Hipotecario que, en ningún caso, permite al registrador revisar el fondo de las resoluciones judiciales. Esta función calificadora no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento, es decir, no puede juzgar sobre su procedencia. Pero sí comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los

requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro.

Segundo.

En el fundamento Segundo de la calificación que se recurre radican los defectos en que apoya la calificación negativa:

1. En cuanto al primero, “el demandante D. J. A. G. no es la persona a favor de la cual se declara el dominio...”

No llegamos a entender dónde quiere ir a parar la Sra Registradora, pues este señor es sencillamente el representante legal de la demandante interesada, acreditado de forma auténtica mediante poder de representación otorgado ante notario.

Por otro lado, no se indica norma de aplicación que ampare el defecto denunciado.

2. En cuanto al segundo,

“si lo que se pretende es la adjudicación del dominio por reanudación del tracto, ...la sentencia declarativa del dominio no es título hábil para la reanudación del tracto conforme a la legislación hipotecaria...”

Ya hemos expresado en los Hechos del presente escrito que por esta parte no se pretende tal cosa por cuanto que nunca se ha producido la interrupción del tracto sucesivo resultando que estamos en nuestro caso ante una primera transmisión por parte del titular original, la administración autonómica, a favor de la interesada.

Y evidentemente se puede comprobar que no estamos, como erróneamente una vez más la Registradora expone, ante la presunción de transmisión o de una cadena de transmisiones a partir del titular registral.

3. Como colofón a todo lo anterior la Sra Registradora establece una serie de defectos, de tipo residual podríamos decir, como:

“la falta de descripción de la finca...”

No es cierto. Se describe perfectamente tal y como se recoge en la Nota Simple Informativa del Registro de la Propiedad que fue aportada entonces (...) con expresión de superficie y linderos como prescriben los arts. 9 de LH y 51 RH.

“La falta de determinación de circunstancias personales de lo interesado...”

Nuevamente no entendemos que pretende la Sra Registradora. Los datos de la Sra G. se encuentran reflejados en el poder de representación otorgado a su hijo.

“de obligaciones fiscales...”

El indicado defecto se debe fundamentar (la Sra. Registradora lo omite) en lo dispuesto en los artículos 254, 255 y 256 de la Ley Hipotecaria, conforme a los cuales:

“Artículo 254 L.H. 1. Ninguna inscripción se hará en el Registro de la Propiedad sin que se acredite previamente el pago de los impuestos establecidos o que se establecieren por las leyes, si los devengare el acto o contrato que se pretenda inscribir (...).

5. El Registro de la Propiedad no practicará la inscripción correspondiente de ningún documento que contenga acto o contrato determinante de las obligaciones tributarias por el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, sin que se acredite previamente haber presentado la autoliquidación o, en su caso, la declaración, del impuesto, o la comunicación a que se refiere la letra b) del apartado 6 del artículo 110 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo, 2/2004, de 5 de marzo.”

Artículo 255 L.H. No obstante, lo previsto en el artículo anterior, podrá extenderse el asiento de presentación antes de que se verifique el pago del impuesto; más, en tal caso se suspenderá la calificación y la inscripción u operación solicitada y se devolverá el título al que lo haya presentado, a fin de que se satisfaga dicho impuesto.

Se comprueba que se trata de un defecto perfectamente subsanable que en ningún modo puede impedir la inscripción.

“Y no se ordena la cancelación de la inscripción contradictoria del dominio inscrita a favor de la Junta de Extremadura...”

En el Fallo de la Sentencia se contiene el siguiente pronunciamiento:

“ordenándose inscribir la titularidad de la Sra. G. R. en el Registro de la Propiedad n.º 1 de Mérida”

Entendemos que este pronunciamiento contiene implícitamente la cancelación de la inscripción del dominio a favor de la Junta de Extremadura, como no puede ser de otro modo.

Tercero.

Conforme al principio de legalidad del artículo 3 de la Ley Hipotecaria no es que sean inscribibles cualesquiera documentos públicos sino los que sean congruentes con la naturaleza del acto a inscribir según el procedimiento empleado, como señalan la Resoluciones de 31 de Marzo de 2008; de 22 de marzo de 2010; de 13 de marzo de 2015 o 19 de junio de 2015 de la por entonces Dirección General de los Registros y del Notariado, actualmente la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, con las que se confirma una jurisprudencia reiterada y consolidada sobre la mecánica de las homologaciones judiciales.

En nuestro caso el documento público, la Sentencia, es plenamente congruente con la naturaleza del acto, toda vez que no se pretende inscribir un título traslativo del dominio derivado de una homologación judicial en Sentencia de un acuerdo transaccional en el seno de un procedimiento de divorcio, sino un título traslativo del dominio consistente en Sentencia judicial declarativa del dominio de un inmueble dictada en un procedimiento ordinario distinto con su propia naturaleza y eficacia.

Por ello no es de aplicación a nuestro caso la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado alegada por la Sra Registradora, citando la Resolución de 6 de septiembre de 2016.»

V

Mediante escrito, de fecha 16 de mayo de 2025, la registradora de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo. Notificada la interposición del recurso al Juzgado que expidió el título calificado, no se ha producido alegación alguna.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 281 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial; 1, 2, 3, 9, 18, 19, 19 bis, 20, 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; 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. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una sentencia en la que concurren las circunstancias siguientes:

- La sentencia de fecha 9 de enero de 2025, dictada por Juzgado en procedimiento ordinario de demanda de don J. A. G. contra la Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda de la Junta de Extremadura, en ejercicio de acción declarativa de dominio frente a la demandada.

- La demandada –Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda de la Junta de Extremadura– procedió a allanarse a la demanda.

- En el fallo, se declara la titularidad dominical de doña M. G. R. respecto de una vivienda con causa de adquisición en la adjudicación de un convenio regulador homologado judicialmente, recogido en la sentencia firme de procedimiento de divorcio.

La registradora señala como defectos los siguientes: a) se observa que el demandante no es la persona a favor de la cual se declara el dominio, y que la persona a favor de la cual se declara el dominio trae causa en la adjudicación en convenio regulador en procedimiento de divorcio, presumiéndose por tanto una transmisión o cadena de transmisiones a partir del titular registral, de las que no se da conocimiento en la sentencia, y por tanto, si lo que se pretende es la adjudicación del dominio por reanudación del tracto, la sentencia no cumple los requisitos especiales en garantía de los transmitentes intermedios, citaciones, publicaciones e intervención del ministerio fiscal, por lo que la sentencia declarativa del dominio presentada no es título hábil para la reanudación del tracto; b) se necesita escritura pública notarial para inscribir acuerdos transaccionales, ya que no se trata de una sentencia, sino de un mero auto; al carecer de un pronunciamiento judicial sobre el fondo del asunto, el juez solo valora la capacidad de las partes para transigir, pero no valora el negocio objeto de la transacción, y c) falta de cumplimiento de los requisitos exigidos por la legislación hipotecaria como descripción de la finca, determinación de las circunstancias personales de doña M. G. R., y acreditación del cumplimiento de las obligaciones fiscales, liquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, así como Plusvalía Municipal; y no se ordena la cancelación de la inscripción contradictoria de dominio a favor de la Junta de Extremadura.

La recurrente alega lo siguiente: que el registrador no puede revisar el fondo de las resoluciones judiciales; que la sentencia es plenamente congruente con la naturaleza del acto, toda vez que no se pretende inscribir un título traslativo del dominio derivado de una homologación judicial en sentencia de un acuerdo transaccional en el seno de un procedimiento de divorcio, sino un título traslativo del dominio consistente en sentencia judicial declarativa del dominio de un inmueble dictada en un procedimiento ordinario distinto con su propia naturaleza y eficacia.

2. El primero de los defectos señala que se conculca el principio de tracto sucesivo. Y, a la vista de la documentación aportada al expediente, efectivamente falta la justificación del tracto entre el demandante –don J. A. G.– y quien se pretende como adjudicataria –doña M. G. R.–. El principio de tracto sucesivo, ex artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es un principio básico de nuestro Derecho hipotecario, íntimamente relacionado con los de salvaguardia judicial de los asientos registrales y legitimación, según los artículos 1, 38 y 82 de la Ley Hipotecaria.

El demandante no adquiere directamente del titular registral –Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda de la Junta de Extremadura– sino, por lo que se entiende (ya que no se aporta al expediente el convenio regulador homologado), del excónyuge de doña M. G. R., como consecuencia de una liquidación en convenio

regulador homologado judicialmente, sin que en el procedimiento judicial conste que haya sido demandada la citada doña M. G. R., ni consta que se le haya notificado la demanda al titular intermedio –el citado excónyuge de la misma– para evitar su indefensión conforme al principio de tutela judicial efectiva consagrada por el artículo 24 de la Constitución Española.

El artículo 20 de la Ley Hipotecaria exige que para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, que conste previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre se han otorgado los actos referidos. Implica este principio la legitimación activa del titular registral, ya que únicamente él puede realizar actos dispositivos con eficacia hipotecaria, por lo que las titularidades registrales deben formar una sucesión en cadena, con solución de continuidad desde el titular registral hasta el titular actual. Además, este principio de trato sucesivo actúa en sentido negativo impidiendo el registro de actos que no procedan del citado titular o en los que no haya tomado parte.

En definitiva, hay un titular registral demandado, y un demandante que no corresponde con la que se pretende sea adjudicataria de la finca, siendo que en el título judicial presentado no aparece la causa de la adquisición de la que se pretende sea adjudicataria -ya que no consta el convenio regulador en el título ni en el expediente-; por otra parte, no consta que haya sido citado al procedimiento el otro sujeto otorgante del convenio regulador de divorcio. Todo esto ha de ser aclarado, por lo que debe confirmarse el defecto señalado.

3. El segundo defecto señala que se necesita escritura pública notarial para inscribir acuerdos transaccionales, ya que no se trata de una sentencia, sino de un mero auto, y, al carecer de un pronunciamiento judicial sobre el fondo del asunto, el juez solo valora la capacidad de las partes para transigir, pero no valora el negocio objeto de la transacción.

El objeto de este defecto es 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 al título que aquí se homologó (que los propios interesados titularon de forma inequívoca como novación, tal y como antes se ha indicado).

En la Resolución de 16 de junio de 2010 se afirma lo siguiente: «(...) 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 transcendencia 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».

Es decir, en nuestro sistema registral el principio de titulación pública, y qué se entiende por título inscribible (artículos 3 Ley Hipotecaria y 33 de su Reglamento), es una de las claves de bóveda sobre las que gravita nuestro sistema inmobiliario; no admitiéndose la fungibilidad entre los diversos títulos, debiendo analizar, conforme al

caso que nos ocupa, si existe una posible mutabilidad en relación con el título en cuestión.

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.

Como ya ha declarado este Centro Directivo, 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.

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). A la vista de lo antes expuesto, esto no se ha producido en el presente supuesto, por lo que debe confirmarse este defecto.

4. Como decíamos, son reiterados los pronunciamientos sobre el particular de este Centro Directivo (trasladables a la cuestión que se suscita en el recurso), pudiendo destacarse los siguientes:

De manera expresa la Resolución 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». 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 Ley Hipotecaria, 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, 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.

Para la Resolución de 11 de octubre de 2017, en relación con una homologación judicial de una «actio communi dividundo» entre dos cotitulares: «la mera homologación judicial de un acuerdo privado relativo a un proceso que, iniciado por demanda, acaba en acuerdo transaccional no puede ni debe tener acceso al Registro, tal y como ha consolidado este Centro Directivo en su doctrina más reciente y reiterada, debiendo ser objeto de elevación a escritura pública notarial si se pretende su incorporación a los libros del Registro».

Según la Resolución de 14 de noviembre de 2019: «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 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».

La Resolución de 2 de septiembre de 2024 declaró: «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)».

Y, más recientemente, la Resolución de 10 de marzo de 2025 sigue la línea de los pronunciamientos anteriores al afirmar, reiterando la naturaleza privada de la homologación de la transacción procesal: «(...) 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)».

5. El tercero de los defectos señala que falta de cumplimiento de los requisitos exigidos por la legislación hipotecaria, como descripción de la finca, determinación de las circunstancias personales de doña M. G. R. y acreditación del cumplimiento de las

obligaciones fiscales, liquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, así como Plusvalía Municipal; y no se ordena la cancelación de la inscripción contradictoria de dominio a favor de la Junta de Extremadura.

En cuanto al cumplimiento de las obligaciones fiscales, la misma recurrente reconoce el defecto cuando alega que «se trata de un defecto perfectamente subsanable», por lo que debe ser confirmado el defecto señalado. En cuanto a la descripción de la finca, efectivamente consta en una nota simple del Registro que se acompaña al escrito de interposición del recurso, y que se manifiesta «fue aportada entonces» –no se entiende si se refiere al procedimiento judicial anterior u otro momento– pero lo cierto es que no se aprecia que conste en el título que se presentó en su día a inscripción tal como consta en el expediente.

En cuanto a que no se ordena la cancelación de la inscripción contradictoria de dominio a favor de la Junta de Extremadura, efectivamente no consta se haya hecho, y si se trata, como sostiene el recurrente, de una sentencia declarativa de dominio, debe contener esa aseveración.

Por último, en cuanto a las circunstancias personales de doña M. G. R., constan en un poder que se acompaña ahora al escrito de interposición de recurso, pero no constan en el título judicial presentado a inscripción. En consecuencia, deben aclararse todas estas circunstancias que no resultan del título para la inscripción. Por tanto, debe confirmarse el defecto.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la 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, 16 de julio de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.