

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

12830 *Resolución de 25 de febrero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Coria a inscribir un auto judicial de homologación de un acuerdo transaccional.*

En el recurso interpuesto por doña A. M. S. S. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Coria, don Alfonso López Villarroel, a inscribir un auto judicial de homologación de un acuerdo transaccional.

Hechos

I

Mediante auto dictado el día 27 de marzo de 2003 por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Coria en el procedimiento de ejecución hipotecaria número 51/2000, seguido por doña A. M. S. S. frente a la herencia yacente de doña M. E. S. G., se homologó judicialmente la transacción alcanzada entre las partes.

En virtud de dicha resolución judicial, se acordó adjudicar las fincas registrales número 380, 1.779, 2.307 y 3.281 del término municipal de Torrejoncillo, a favor de los ejecutantes doña A. M., doña S., doña M. J., doña R. y don J. L. S. S., en pago de la deuda reclamada en el procedimiento hipotecario, dando por concluido el mismo. Compareció en el procedimiento el albacea de la causante, ya fallecido, en representación de la herencia yacente.

II

Presentado testimonio del referido auto judicial en el Registro de la Propiedad de Coria, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado el precedente documento, de conformidad con los artículos 18 y concordantes de la ley hipotecaria, se ha procedido a suspender la inscripción solicitada sobre la base de las siguientes consideraciones:

Hechos:

F. Q. R. presenta persona a las trece horas y treinta y cinco minutos, del auto de fecha 27/3/2003, del expedido en Coria el dieciséis de octubre del año dos mil doce por el Juzgado DE Primera Instancia e Instrucción n.º 2 de Coria de Coria, por el que en autos de 51/2000 seguido por A. M. S. S., frente a la herencia yacente de M. E. S. G., se acuerda homologar transacción judicial acordada por ambas partes, en virtud del mismo ponen fin a la deuda reclamada en el procedimiento y adjudicar por quintas e iguales partes a A. M. S. S., S. S. S., M. J. S. S., R. S. S. y J. L. S. S., en pago de la deuda reclamada e [sic] dicho procedimiento para el pago de principal, intereses ordinarios del 10% anual, impuestos, costa y gastos, las fincas números 3281 del término municipal de Torrejoncillo, 380 del término municipal de Torrejoncillo, 1779 del término municipal de Torrejoncillo, 2307 del término municipal de Torrejoncillo y dar por finalizado dicho procedimiento. Se acompaña las cédulas hipotecarias y escritura de emisión de obligaciones hipotecarias, protocolo 85/1989 de Don Luis Núñez Boluda, notario de Cáceres.

Con fecha veintiséis de mayo de dos veinticinco, Don F. Q. R., presenta a las trece horas y treinta y cuatro, testimonio del auto de fecha 27/3/2003, expedido en Coria el dieciséis de octubre de dos mil doce, por el 1 [sic] Juzgado de Primera Instancia número dos de Coria y que causa el asiento 987 del Diario 2025. Autoliquidado el impuesto.

En dicho Testimonio y en relación con el ejecutivo 51/2000 seguido por A. M. S. S., frente a la herencia yacente de M. E. S. G., se acuerda homologar la transacción judicial acordada por ambas partes, en virtud del mismo ponen fin a la deuda reclamada en el procedimiento, y adjudicar por quintas e iguales partes a A. M. S. S., S. S. S., M. J. S. S., R. S. S. y J. L. S. S., en pago de la deuda reclamada en dicho procedimiento para el pago de principal, intereses ordinarios del 10% anual, impuestos, costas y gastos, las fincas números 3281 del término municipal de Torrejoncillo, 380 del término municipal de Torrejoncillo, 1779 del término municipal de Torrejoncillo, 2307 del término municipal de Torrejoncillo y dar por finalizado dicho procedimiento.

Examinada la documentación presentada se acuerda la suspensión de la inscripción solicitada en base a los siguientes

Fundamentos de Derecho:

1. El documento judicial es insuficiente para la práctica de inscripción alguna, siendo preciso aportar testimonio del auto, firme, del procedimiento ejecutivo, sin que se cumpla dicho requisito.

A mayores, no obstante lo anterior, se advierte que no es inscribible dicho testimonio, pues no se trata de un procedimiento de aprobación judicial, sino de la mera homologación judicial de un acuerdo privado relativo a un proceso, siendo preciso la elevación a escritura pública.

2. No se acredita el fallecimiento del titular registral de las fincas mediante el certificado de defunción, así como tampoco se acredita quiénes son sus herederos, sin que se aporte título sucesorio y el certificado del RGAUV, siendo necesario.

3. Derivado de lo anterior, al no resultar de la documentación la suficiencia de la legitimación pasiva de la herencia yacente, resulta que el llamamiento genérico a los herederos indeterminados del deudor sea insuficiente, siendo preciso el nombramiento judicial de un administrador de la herencia.

4. La persona que comparece en representación de la herencia yacente de la titular registral lo hace en su condición de albacea, entre cuyas facultades no se encuentra la de realizar una transacción, siendo preciso el consentimiento de los herederos, y siempre que esté autorizado en el título sucesorio.

5. La hipoteca en garantía de títulos al portador exige para hacerla efectiva llevar a cabo el procedimiento de los artículos 129 y siguientes LH, de conformidad con el artículo 155 LH.

Art. 18 LH, 100 LH, 708 LEC, 759 LEC, 155 LH, 14 LH, 76 y 78 RH, 892 y siguientes del Código Civil.

Teniendo los defectos señalados el carácter de subsanables, procede la suspensión de la inscripción solicitada, no habiéndose tomado anotación preventiva de suspensión al no haber sido solicitada.

Contra esta calificación (...)

El registrador F/ Alfonso López Villarroel Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Alfonso López Villarroel registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Coria, a día cinco de agosto del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña A. M. S. S. interpuso recurso el día 27 de noviembre de 2025 atendiendo a los siguientes argumentos:

«Antecedentes

Primero. Con fecha de 27 de marzo de 2025 se presentó para inscripción testimonio del Auto de 27 de marzo de 2003, expedido por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 2 de Coria, dictado en el procedimiento de ejecución hipotecaria n.º 51/2000, seguido por doña A. M. S. S. frente a la herencia yacente de doña M. E. S. G., en el que se homologó judicialmente la transacción alcanzada entre las partes.

Segundo. En virtud de dicha resolución judicial se acordó adjudicar las fincas registrales n.º 3281, 380, 1779 y 2307 del término municipal de Torrejoncillo, a favor de los ejecutantes A. M., S., M. J., R. y J. L. S. S., en pago de la deuda reclamada en el procedimiento hipotecario, dando por concluido el mismo.

Tercero. Compareció en el procedimiento el albacea de la causante, ya fallecido, en representación de la herencia yacente, cuya legitimación procesal fue expresamente reconocida por el órgano judicial, que declaró su suficiencia de facultades de representación en el auto de homologación.

Cuarto. El juzgado dictó auto firme de homologación judicial, lo que constituye título inscribible, sin que resulte exigible escritura pública adicional, por cuanto la homologación judicial suple la función notarial y confiere fuerza ejecutiva y eficacia registral conforme a los artículos 517.2.3.ª y 519 LEC.

Quinto. El Registro de la Propiedad ha agotado los plazos para la calificación haciéndolo fuera de plazo y mediante resolución de 5 de agosto de 2025 deniega la inscripción, notificándolo a esta parte más allá de los plazos legales, el día 22 de octubre de 2025 (...)

Alegaciones

I. Competencia y legitimación

Este recurso se interpone al amparo de los artículos 322 a 329 de la Ley Hipotecaria, siendo competente la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, y estando el recurrente legitimado por ser el interesado afectado por la calificación negativa.

II. Sobre la naturaleza inscribible del auto judicial de homologación y la legitimación del albacea según criterio judicial.

Establece y deniega el registrador que el auto de homologación dictado al amparo del art. 19 LEC no es documento público, y por tanto no tiene encaje en el art. 3 de la Ley Hipotecaria, no pudiendo, en consecuencia, inscribir directamente aquellos títulos.

Entiende esta parte, con los debidos respetos que esta doctrina, es contraria a la normativa procesal regulada en la LEC, y provoca que se deban protocolizar notarialmente documentos ya aprobados en sede judicial, y que de conformidad con lo dispuesto en los arts. 517 y ss. LEC (son títulos ejecutivos judiciales).

“Artículo 19. Derecho de disposición de los litigantes. Transacción y suspensión.

1. Los litigantes están facultados para disponer del objeto del juicio y podrán renunciar, desistir del juicio, allanarse, someterse a mediación o a arbitraje y 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.

2. 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.

3. Los actos a que se refieren los apartados anteriores podrán realizarse, según su naturaleza, en cualquier momento de la primera instancia o de los recursos o de la ejecución de sentencia.”

El legislador, a la hora de disponer en el primer apartado del art. 19 LEC la precisión “excepto cuando la ley lo prohíba, o establezca limitaciones por razones de interés general o en beneficio de tercero”, está obligando al juez o magistrado a comprobar que el contenido del acuerdo no es contrario al ordenamiento jurídico, y que las partes en atención al principio de disposición (limitado en su caso) tienen capacidad para otorgar y disponer de aquello a que se hace referencia en el acuerdo.

Por ello, el juzgado de Coria, estuvo obligado y fue responsable de comprobar la extensión y límites del acuerdo o transacción judicial, en el supuesto del dictado de auto de homologación, como se expone, se trata de una transacción judicial, ya que revisa el acuerdo y lo aprueba dentro del procedimiento de ejecución hipotecaria.

El auto produce efectos de “cosa juzgada material”, lo que impide volver a plantear cuestión alguna sobre ese supuesto, objeto, pretensión o proceso, ello sin perjuicio de que alguna parte instara su ejecución, en su caso.

Otra cuestión de peso es la reflejada en el art. 415 LEC:

“1. Comparecidas las partes, el tribunal declarará abierto el acto y comprobará si subsiste el litigio entre ellas.

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.

Las partes de común acuerdo podrán también solicitar la suspensión del proceso de conformidad con lo previsto en el apartado 4 del artículo 19, para someterse a mediación.

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.

2. 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. Dicho acuerdo podrá impugnarse por las causas y en la forma que se prevén para la transacción judicial.”

En apoyo a este criterio, debe citarse la sentencia de la Audiencia provincial de Murcia de 6 de marzo de 2017 (...) (SAP MU 432/2017), que sin entrar directamente a resolver la cuestión aquí interesada, puesto que estima un recurso de apelación por otros motivos (4), sí cita parte del contenido de la sentencia del juzgado “a quo” que resuelve afirmando la suficiencia del auto de homologación, y su valor análogo al de una sentencia:

“Finalmente, destaca la jueza que la suficiencia del auto de homologación a los efectos discutidos en este Juicio Verbal, con alusiones al texto del ya citado art. 1809 del CC (...) y la doctrina jurisprudencial que lo interpreta y aplica y con igual llamada a los arts. 415 y 1.816 de la propia ley de enjuiciar, todo ello para alcanzar conclusión sobre su valor análogo al de una sentencia y sobre, sobre su ejecutoriedad y sobre valor a los efectos de inscripción registral solicitados, entendiéndolo no ajustado a Derecho el criterio de la DGRN.

Los documentos resultantes de la aprobación de una transacción por vía del art. 19.2 LEC son documentos públicos, pues la Ley de Enjuiciamiento Civil establece en su art. 319 (...) que “los documentos públicos comprendidos en los números 1.º a 6.º del art. 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 Secretarios Judiciales”), “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. Si el registrador dudara de ello, probablemente hubiera denegado incluso la práctica del asiento de presentación, lo que no es el caso.

Por otro lado, el art. 673 LEC (...) dispone que:

“Artículo 673. Inscripción de la adquisición: título.

Será título bastante para la inscripción en el Registro de la Propiedad el testimonio, expedido por el Secretario judicial, del decreto de adjudicación, comprensivo de la resolución de aprobación del remate, de la adjudicación al acreedor o de la transmisión por convenio de realización o por persona o entidad especializada, y en el que se exprese, en su caso, que se ha consignado el precio, así como las demás circunstancias necesarias para la inscripción con arreglo a la legislación hipotecaria.

El testimonio expresará, en su caso, que el rematante ha obtenido crédito para atender el pago del precio del remate y, en su caso, el depósito previo, indicando los importes financiados y la entidad que haya concedido el préstamo, a los efectos previstos en el artículo 134 de la Ley Hipotecaria.”

Este precepto, garantiza la inscripción registral del título expedido a consecuencia del acuerdo o transacción reflejada en el “convenio de realización”, siempre que se cumplan y respeten el resto de normas recogidas en la Ley Hipotecaria, pero no pudiendo inadmitir la inscripción alegando que el acuerdo es un documento privado, con independencia de su aprobación.

El Juez ha tenido que verificar y comprobar todos los elementos referidos a la capacidad de las partes y por tanto la capacidad del albacea para la transacción judicial en el seno del proceso de ejecución [sic] hipotecaria que nos ocupa, y ha debido examinar el documento del acuerdo para determinar que no es contrario al orden público y que no se trata de una cuestión prohibida por la ley.

La sentencia 377/2015 de 13-10-2015 de la sección 4.ª de la Audiencia Provincial de las Palmas de Gran Canaria (...), señala que: “...y ello resulta tanto de los dos documentos públicos no impugnados, aportados por la propia actora, a saber, el Auto judicial citado, aportado mediante testimonio con el valor legal de certificación fehaciente, conforme a lo establecido en el art. 145 LEC puesto en relación con el art. 317-1.º LEC y art. 318 LEC, con la consiguiente fuerza probatoria de dicho documento público (art. 318), es decir, la establecida en el art. 319 LEC al no haberse impugnado su autenticidad,

Y el propio Tribunal Supremo (Roj: STS 3175/2014 [...] Órgano: Tribunal Supremo. Sala de lo Civil, Sección: 1 Fecha: 18/07/2014 Recurso: 2037/2012) ha señalado que: “La declaración del donante y del donatario, tratándose de inmuebles, cumplimenta lo dispuesto en el art. 633 del Código Civil respecto de la exigencia de escritura pública, mediante su inclusión en el citado convenio, que tiene valor de documento público, sin necesidad del otorgamiento ulterior escritura pública para su formalización al tratarse de una medida que afecta a la vivienda familiar tomada en el marco propio de la solución de la crisis familiar objeto del convenio, con acceso al Registro de la Propiedad para su inscripción”.

La propia Ley de Enjuiciamiento Civil, en su art. 810 LEC, en relación con el art. 788 LEC dispone:

“Artículo 810. Liquidación del régimen económico matrimonial.

1. Concluido el inventario y una vez firme la resolución que declare disuelto el régimen económico matrimonial, cualquiera de los cónyuges podrá solicitar la liquidación de éste.

2. La solicitud deberá acompañarse de una propuesta de liquidación que incluya el pago de las indemnizaciones y reintegros debidos a cada cónyuge y la división del remanente en la proporción que corresponda, teniendo en cuenta, en la formación de los lotes, las preferencias que establezcan las normas civiles aplicables.

3. Admitida a trámite la solicitud de liquidación, el Secretario judicial señalará, dentro del plazo máximo de diez días, el día y hora en que los cónyuges deberán comparecer ante el mismo al objeto de alcanzar un acuerdo y, en su defecto, designar contador y, en su caso, peritos, para la práctica de las operaciones divisorias.

4. Cuando, sin mediar causa justificada, alguno de los cónyuges no comparezca en el día señalado, se le tendrá por conforme con la propuesta de liquidación que efectúe el cónyuge que haya comparecido. En este caso, así como cuando, habiendo comparecido ambos cónyuges, lleguen a un acuerdo, se consignará éste en el acta y se dará por concluido el acto, llevándose a efecto lo acordado conforme a lo previsto en los dos primeros apartados del art. 788 de esta Ley.

5. De no lograrse acuerdo entre los cónyuges sobre la liquidación de su régimen económico-matrimonial, se procederá, mediante diligencia, al nombramiento de contador y, en su caso, peritos, conforme a lo establecido en el art. 784 de esta ley, continuando la tramitación con arreglo a lo dispuesto en los arts. 785 y siguientes.”

“Artículo 788. Entrega de los bienes adjudicados a cada heredero.

1. Aprobadas definitivamente las particiones, el Secretario judicial procederá a entregar a cada uno de los interesados lo que en ellas le haya sido adjudicado y los títulos de propiedad, poniéndose previamente en éstos por el actuario notas expresivas de la adjudicación.

2. Luego que sean protocolizadas, el Secretario judicial dará a los partícipes que lo pidieren testimonio de su haber y adjudicación respectivos.

3. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, cuando se haya formulado por algún acreedor de la herencia la petición a que se refiere el apartado 4 del art. 782, no se hará la entrega de los bienes a ninguno de los herederos ni legatarios sin estar aquéllos completamente pagados o garantizados a su satisfacción.”

El art. 810 LEC, precepto que resuelve el proceder en la liquidación del régimen de gananciales, remite directamente al art. 788 LEC (...), el cual hay que revisar detenidamente para comprobar los extremos del mismo.

Lo que interesa destacar, al respecto, es cómo el legislador da al letrado de la Administración de Justicia, una posición claramente asimilable a la del notario autorizante de una escritura, acercando ésta formalmente al documento que el letrado judicial emite a los interesados, que para evitar pleitos costosos, están aceptando las resoluciones de la DGRN para dar término a las transacciones, liquidaciones, etc.

Por otra parte dispone el Artículo 147 de la Ley de Jurisdicción Voluntaria:

“1. A los efectos previstos en el artículo 517.2.9.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil (...), el testimonio del acta junto con el del decreto del Secretario judicial o del auto del Juez de Paz haciendo constar la avenencia de las partes en el acto de conciliación, llevará aparejada ejecución.

A otros efectos, lo convenido tendrá el valor y eficacia de un convenio consignado en documento público y solemne.

Dispone el art. 708 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (...) que: “1. Cuando una resolución judicial o arbitral firme condene a emitir una declaración de voluntad, transcurrido el plazo de veinte días que establece el art. 548 sin que haya sido emitida por el ejecutado, el tribunal, por medio de auto, resolverá tener por emitida la declaración de voluntad, si estuviesen predeterminados los elementos esenciales del negocio. Emitida la declaración, el ejecutante podrá pedir que se libere, con testimonio del auto, mandamiento de anotación o inscripción en el Registro o Registros que correspondan, según el contenido y objeto de la declaración de voluntad. Lo anterior se entenderá sin perjuicio de la observancia de las normas civiles y mercantiles sobre forma y documentación de actos y negocios jurídicos”.

Con esta exposición queremos poner de manifiesto que las reformas últimas de la LEC y de la Ley de Jurisdicción Voluntaria suponen una interpretación amplia de lo

dispuesto en el artículo 3 LH y suponen con rotundidad corroborar el carácter de documento público de los autos de homologación judicial y su carácter inscribible directo, en atención a lo dispuesto en el artículo 118 de nuestra carta magna. Amén de que el Juzgado verificó y analizó la capacidad el albacea y por tanto debe ejecutarse [sic] como ha dicho el Juzgado.

El artículo 3 de la LH no establece ni fija la existencia de documentos públicos privilegiados, ni tampoco señala o dispone qué requisitos o garantías diferenciarían unos documentos públicos de otros,

Por tanto el auto de homologación judicial debe considerarse documento público y debe ser inscrito porque el Juzgado de Coria comprobó [sic] la capacidad y legitimación de las partes con efectos de cosa juzgada.

III. Sobre la existencia de procedimiento de ejecución hipotecaria.

El procedimiento de origen fue una ejecución hipotecaria conforme a los arts. 681 y ss. LEC y 155 LH, siendo por tanto un título judicial adecuado y plenamente inscribible».

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe en el que mantuvo íntegramente su nota de calificación y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General.

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, 815, 816, 917, 901, 902, 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 septiembre de 2024 y 10 de marzo, 23 de mayo y 16 de julio de 2025.

1. El presente recurso tiene como objeto un auto judicial de homologación de un acuerdo transaccional que pone fin a un procedimiento de ejecución hipotecaria.

El registrador opone a la inscripción varios defectos, de los cuales solo son objeto de impugnación dos: a) no ser el auto de homologación de una transacción judicial título formal inscribible, y b) carecer el albacea de la causante de la herencia yacente demandada de facultades para representar a dicha herencia yacente a los efectos de llevar a cabo una transacción que implica la dación en pago de una serie de fincas.

2. El primer defecto objeto de impugnación 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 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 con el título que aquí se homologó (que los propios interesados titularon de forma inequívoca como novación, tal y como antes se ha indicado).

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 de ejecución hipotecaria, 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.

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.

3. En relación con el segundo de los defectos objeto de recurso, cabe señalar que la doctrina de este Centro Directivo ha reiterado que las facultades de los albaceas contadores-partidores son las determinadas en el testamento por el causante, sin que, como regla general, puedan realizar actos que vayan más allá de la ejecución de la voluntad del testador y de la realización de las actuaciones propiamente particionales.

Es por ello por lo que, dado que no se aporta el testamento no es posible determinar cuál es el alcance de las facultades que concurren en el albacea ni tampoco si éste ha actuado dentro del plazo determinado por el testador para el ejercicio de su cargo. A priori, un albacea no puede disponer de los bienes hereditarios (una transacción que implica la dación en pago de estos bienes es obviamente un acto de disposición) sin el consentimiento de los herederos. Y, en cualquier caso, no debe olvidarse que, aunque el testador hubiera atribuido al albacea la facultad de transigir en juicio y de disponer de bienes de la herencia, dicha facultad en ningún caso podría ejercerse sin el consentimiento de los legitimarios del causante en caso de que los hubiera.

Aunque en la resolución judicial que ahora se califica se hable de que el albacea hereditario tiene reconocida la cualidad de representante de la herencia yacente en el

proceso ejecutivo, hay que entender que esa representación ha de ceñirse a los límites de actuación que el testador haya previsto al hacer el nombramiento del albacea y, en ningún caso, podrá implicar la afectación de los derechos legitimarios, dado el principio de intangibilidad de la legítima.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

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 febrero de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.