

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

15535 *Resolución de 15 de abril de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación realizada por la registradora de la propiedad de Medina del Campo-Nava del Rey denegando la inscripción de un acuerdo transaccional homologado mediante auto judicial.*

En el recurso interpuesto por don M. V. M. A., en nombre y representación de don A. B. M., contra la calificación realizada por la registradora de la Propiedad de Medina del Campo-Nava del Rey, doña Cristina González Hernández, denegando la inscripción de un acuerdo transaccional homologado mediante auto judicial.

Hechos

I

Se dictó, el día 6 de noviembre de 2024, auto por doña María Esther Cadenas Acebes, Magistrada-Jueza del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Medina del Campo, en el procedimiento de juicio ordinario número 15/2024, por el que se acordaba «homologar la transacción solicitada por las partes».

II

Presentado el día 22 de diciembre de 2025 dicho auto en el Registro de la Propiedad de Medina del Campo-Nava del Rey, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Medina del Campo, a fecha de la firma electrónica.

Antecedentes de hecho.

Primero.—Con fecha 22 de diciembre de 2025 fue presentada en este Registro de la Propiedad auto 266/2024 dictado por doña María Esther Cadenas Acebes, Magistrada del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Medina de Campo el día seis de noviembre de 2024, en autos de juicio ordinario 15/2024, bajo asiento 3270 del Diario 2025.

Con fecha 9 de enero de 2026, se liquidó el impuesto.

Número de Entrada: 6628/2025.

Segundo.—En el documento indicado se homologa la transacción entre doña A. E. L. F. M. y don F. J. L. F. M., por un lado, y por otro don A. B. M. y doña V. E. R.

Tercero.—Conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 del Reglamento Hipotecario “los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro y del mismo modo apreciará la no expresión, o la expresión sin la claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la ley y este reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad”.

En el día de la fecha el documento al que se refiere el apartado anterior ha sido calificado por la Registradora que suscribe apreciando la existencia de defectos que impiden la práctica del asiento.

Fundamentos jurídicos.

Primero.

En el presente caso se aprecia la existencia de los siguientes defectos

El documento presentado no es título inscribible (conforme al artículo 3 de la Ley Hipotecaria) ya que el acuerdo transaccional se equipara al documento privado aunque esté homologado judicialmente, (la homologación judicial de un acuerdo transaccional no altera su naturaleza de documento privado y su inscripción requiere escritura pública notarial), por lo que no es un título formal adecuado. Por otro lado la transacción judicial, aún homologada judicialmente, no es una sentencia y por ello carece de su contenido y efectos por cuanto no contiene un pronunciamiento judicial sobre el fondo del asunto (artículos 1809 y 1816 del Código Civil). Por todo lo expuesto será necesario el otorgamiento de la correspondiente escritura pública para la inscripción del acto a que se refiere el precedente documento.

Como ha puesto de relieve la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (Resoluciones de 25 de octubre de 2005, 16 de junio de 2010, entre otras muchas) uno de los principios básicos de nuestro sistema registral es el llamado principio de legalidad que, por la especial 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. 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 –artículo 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). La transacción supone por tanto, un acuerdo por el que las partes, dando, prometiendo o reteniendo alguna cosa evitan la provocación de un pleito o ponen término al que hubiesen ya comenzado, adquiriendo para las partes carácter de cosa juzgada (artículos 1809 y 1816 del Código Civil); mientras que su homologación o aprobación judicial, según lo previsto en el artículo 19 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, implica una revisión del organismo jurisdiccional respecto del poder de disposición de las partes en relación con el objeto del pleito, pero no implica un verdadero análisis y comprobación del fondo del acuerdo que supone la transacción.

En la Resolución de 6 de septiembre de 2016 se afirmó lo siguiente: “[...] la transacción, aun homologada judicialmente no es una sentencia y por ello carece de su contenido y efectos por cuanto, al carecer de un pronunciamiento judicial sobre el fondo

del asunto, nada impide su impugnación judicial en los términos previstos en la Ley (artículo 1817 del Código Civil). El auto de homologación tampoco es una sentencia pues el Juez se limita a comprobar la capacidad de los otorgantes para transigir y la inexistencia de prohibiciones o limitaciones derivadas de la Ley (artículo 19 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), pero sin que lleve a cabo ni una valoración de las pruebas ni un pronunciamiento sobre las pretensiones de las partes (artículo 209 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) [...] Igualmente ha indicado 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 [...].

Ciertamente, el auto judicial por el que se lleva a cabo la homologación del contrato de transacción no es un documento privado. Pero la homologación judicial no altera el objeto, contenido y forma del acuerdo entre las partes; no tiene otro alcance que poner fin al procedimiento judicial existente y precisamente por ello, porque el juez ve finalizada su labor y no entra a valorar las pruebas ni a conocer de las pretensiones de las partes, no contiene una declaración judicial sobre las mismas ni una resolución por la que se declare, modifique, constituya o extinga una relación jurídica determinada. Son las partes las que, mediante la prestación de su consentimiento y el cumplimiento del resto de requisitos exigidos por el ordenamiento, declaran, constituyen, modifican o extinguen una relación jurídica preexistente que hace innecesaria la existencia del proceso que queda así sin objeto. Consecuentemente, y de acuerdo con los principios de nuestro ordenamiento, la alteración del contenido del Registro de la Propiedad requiere que el acuerdo alcanzado entre las partes se documente adecuadamente (artículo 3 de la Ley Hipotecaria), a fin de poder provocar el efecto acordado entre las partes (artículos 40, 76 y 82 de la Ley Hipotecaria). Recientemente, las Resoluciones de 10 de marzo, 23 de mayo y 6 de junio de 2025 siguen la línea de los pronunciamientos anteriores al afirmar: «En cuanto a la eficacia de las transacciones judiciales homologadas como título inscribible, es doctrina de este Centro Directivo que la transacción, aun homologada judicialmente, no es una sentencia y por ello carece de su contenido y efectos por cuanto no recoge un análisis judicial del fondo de la controversia, y al carecer de un pronunciamiento judicial sobre el fondo del asunto, no puede producir efectos registrales ya que no contiene una resolución por la que se declare, modifique, constituya o extinga una relación jurídica determinada (Resoluciones de 17 de mayo de 2017 y 20 de julio de 2018)».

Por otro lado, en el presente supuesto, se solicita que se inscriba una modificación de cabida de las fincas registrales 9466 y y [sic] 9467 de Medina del Campo. Don A. B. M. y doña V. E. R. y doña V. E. R., dueños de la finca registral número 9466 del término de Medina del Campo, solicitan se inscriba dicha finca con una superficie de 38 hectáreas, diecisiete áreas y sesenta y nueve centiáreas. Según el registro, la superficie de la finca es de treinta y cuatro áreas, sesenta y ocho áreas y setenta y cinco centiáreas. Doña A. E. L. F. M. dueña de la finca registral 9467, solicita que se inscriba la finca con una superficie de veintiocho hectáreas, cuarenta y seis áreas y catorce centiáreas. De los libros del registro resulta que la superficie de esta finca es de treinta y dos hectáreas, treinta áreas y diez centiáreas.

Dichas mediciones han sido efectuadas por el Ingeniero Técnico Agrícola don J. M. P., aceptando las partes, el resultado de la superficie que cada finca arroja.

Tras la entrada en vigor de la Ley 13/2015, los medios hábiles para obtener la inscripción registral de rectificaciones descriptivas pueden sintetizarse en tres grandes grupos: 1) Los que solo persiguen y solo permiten inscribir una rectificación de la superficie contenida en la descripción literaria, pero sin simultánea inscripción de la representación gráfica de la finca, como ocurre con los supuestos regulados en el

art. 201.3. letras a y b, LH, que están limitados cuantitativamente a rectificaciones de cabida que no excedan del 10% o 5% de la cabida inscrita, respectivamente. Estos medios no están dotados de ninguna tramitación previa con posible intervención de colindantes y terceros, si bien el registrador, tras practicar la inscripción, habrá de notificarla "a los titulares registrales de las fincas colindantes" 2) El supuesto que persigue y permite inscribir rectificaciones de cabida inferiores al 10% de la cabida inscrita, pero con simultánea inscripción de la representación geográfica de la finca. Este concreto supuesto está regulado, con carácter general, en el art. 9.b LH, cuando, tras aludir al límite máximo del 10%, prevé que "una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constase en la descripción literaria"...3) Y, finalmente, están los medios que persiguen, y potencialmente permiten, inscribir rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza (tanto cabida como linderos, incluso linderos fijos), de cualquier magnitud (diferencias de cabida tanto inferiores como superiores al 10% de la cabida inscrita), y además obtener la inscripción de la representación geográfica de la finca y la lista de coordenadas de sus vértices (pues no en vano, como señala el art. 199 LH, es la delimitación georreferenciada de la finca la que determina y acredita su superficie y linderos, y no a la inversa). Y tales medios son el procedimiento regulado en el art. 199 LH y el regulado en el art. 201.1 LH, que a su vez remite al art. 203 LH. Ambos procedimientos, especialmente cualificados, como ha reiterado la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, sí que incluyen entre sus trámites una serie de garantías de tutela efectiva de los intereses de terceros afectados, y todo ello con carácter previo a la eventual práctica de la inscripción registral que en su caso proceda (garantías tales como las preceptivas notificaciones a colindantes y demás interesados, publicaciones de edictos en el BOE, publicación de alertas geográficas registrales, y la concesión de plazo para que los interesados puedan comparecer ante registrador o notario, según los casos, y alegar lo que a su defensa interese).

En el presente supuesto nos encontramos ante modificaciones de cabida superiores al 10% de la cabida ya inscrita por lo que sería necesario acudir a los procedimientos del artículo 199 y 201 de la Ley Hipotecaria. No obstante, teniendo en cuenta los correlativos aumento y reducción de cabida de que son objeto ambas fincas en el acuerdo transaccional, (una de las fincas experimenta un aumento de cabida igual a la reducción de cabida de la otra finca), cabe la posibilidad de que haya habido modificaciones hipotecarias y actos traslativos pendientes de formalizar. Para ello, será necesario el otorgamiento de las oportunas escrituras públicas.

2. No consta la firmeza del auto.

El artículo 207.2 de la LEC dispone: "Son resoluciones firmes aquéllas contra las que no cabe recurso alguno bien por no preverlo la ley, bien porque, estando previsto, ha transcurrido el plazo legalmente fijado sin que ninguna de las partes lo haya presentado."

El concepto de firmeza de una resolución judicial viene claramente definido en el artículo 207.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Para que una resolución judicial sea firme, es preciso que frente a ella no quepa recurso alguno. En este supuesto, en la parte dispositiva de la misma se indica que cabe recurso de apelación dentro del plazo de veinte días.

Parte dispositiva.

Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación:

Cristina González Hernández, Registradora titular del Registro de la Propiedad de Medina del Campo-Nava del Rey, acuerda:

1.º Calificar el documento presentado en los términos que resultan de los Fundamentos Jurídicos antes citados.

2.º Suspender el despacho del título hasta la subsanación, en su caso, de los defectos observados, desestimando entre tanto la solicitud de la práctica de los asientos registrales.

3.º Notificar esta calificación en el plazo de diez días hábiles desde su fecha al presentante del documento y al Notario o Autoridad Judicial o Administrativa que la ha expedido, de conformidad con lo previsto en los artículos 322 de la Ley Hipotecaria y 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323.1.º de la Ley Hipotecaria.

Contra dicha calificación cabe [...]

La Registradora. Fdo.: Cristina González Hernández. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Cristina González Hernández registrador/a titular de Registro de Medina del Campo-Nava del Rey a día veintinueve de enero del dos mil veintiséis.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don M. V. M. A. en nombre y representación de don A. B. M. interpuso recurso el día 23 de febrero de 2026 mediante escrito del siguiente tenor:

«Primero.—Se tramitó procedimiento ordinario n.º 15/2024, ante el Juzgado de Primera Instancia no 2 de Medina del Campo, cuyo objeto era acción declarativa de dominio sobre la finca registral n.º 9466/9467, discutiéndose la titularidad real de la misma.

Segundo.—Dentro del procedimiento, las partes alcanzaron acuerdo transaccional que resolvía la controversia dominical.

Tercero.—El Juzgado dictó Auto firme, auto n.º 266/2024 de fecha 06 de noviembre del 2024, homologando el acuerdo y declarando terminado el proceso, entre ambas partes.

A mayor abundamiento en el auto de exponen y se delimitan cartográficamente acompañados de fotografías, rectificación de cabida y el texto explicativo correspondiente a el acuerdo transaccionado y homologado mediante Auto por SS.^a

Cuarto.—Presentado testimonio del Auto firme a inscripción, el Registrador deniega la inscripción por entender que la homologación no constituye resolución inscribibles al no tratarse de sentencia firme.

Fundamentos de Derecho:

I. Infracción del artículo 3 Ley Hipotecaria. El artículo 3 LH dice lo siguiente “Para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria, o documento auténtico expedido por autoridad judicial por el Gobierno o sus agentes, en la forma que prescriban los reglamentos. También podrán ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior en virtud de testimonio del auto de homologación de un plan de reestructuración, del que resulte la inscripción a favor del deudor, de los acreedores o de las partes afectadas que lo hayan suscrito o a los que se les hayan extendido sus efectos.”

Por lo tanto el precepto señala y admite como título inscribible:

- Escritura pública,
- Ejecutoria,
- Documento auténtico expedido por autoridad judicial.

El Auto firme de homologación es:

- Documento auténtico judicial (art. 317 LEC).
- Resolución dictada en proceso contradictorio.
- Título ejecutivo (art. 517.2.3 LEC).

LEC 1/2000: Sección 2.^a De los documentos públicos.

Artículo 317. Clases de documentos públicos “A efectos de prueba en el proceso, se consideran documentos públicos: 1.º Las resoluciones y diligencias de actuaciones judiciales de toda especie y los testimonios que de las mismas expidan los Letrados de la Administración de Justicia”.

LEC 1/2000: Título 1 De los títulos ejecutivos Capítulo I.

De las sentencias y demás títulos ejecutivos.

Artículo 517. Acción ejecutiva. Títulos ejecutivos. “3.º Las resoluciones judiciales que aprueben u homologuen transacciones judiciales y acuerdos logrados en el proceso, acompañadas, si fuere necesario para constancia de su concreto contenido, de los correspondientes testimonios de las actuaciones”.

Es decir la citada Ley no exige sentencia cuando el título es judicial, un Auto es resolución judicial, como es el caso que aquí nos ocupa.

Estamos ciertamente en que esta solicitud cumple formalmente el artículo 3 LH pues es la misma Ley de enjuiciamiento civil la que no exige que sea sentencia.

II. Naturaleza jurisdiccional de la homologación en proceso declarativo de dominio.

El procedimiento tenía por objeto la titularidad dominical.

La homologación:

- Integra el acuerdo en el proceso.
- Produce efectos de cosa juzgada material (art. 1816 CC) “Artículo 1816. La transacción tiene para las partes la autoridad de la cosa juzgada; pero no procederá la vía de apremio sino tratándose del cumplimiento de la transacción judicial”.

Por lo tanto, a todas luces cierra definitivamente la controversia dominical.

En este contexto, la resolución homologatoria mediante auto, cumple función materialmente equivalente a sentencia declarativa.

Negar su acceso registral supone desconocer la eficacia jurisdiccional del título.

Artículo 19 LEC.

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, a cualquier otro medio adecuado de solución de controversias 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.

Estos actos de disposición de los litigantes no podrán realizarse una vez señalado día para la deliberación, votación y fallo del recurso de casación.

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 los 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.

Es decir, se permite transacción en cualquier estado del proceso.

La homologación:

- Exige control judicial.
- Impide acuerdos contrarios a derecho.
- Produce terminación del proceso.

Es decir la homologación del acuerdo que solicita mi mandante para ser inscrita cumple los preceptos de la ley.

Artículo 1816 CC.

La transacción tiene autoridad de cosa juzgada.

Esto es determinante en acción declarativa de dominio.

La cosa juzgada material recae sobre la titularidad dominical discutida.

Artículo 517. 2.3 LEC.

La resolución homologatoria es título ejecutivo.

No es simple aprobación formal.

Es resolución ejecutable.

III. Vulneración del principio de equivalencia funcional.

Si el proceso hubiera terminado por sentencia estimatoria, ésta sería directamente inscribible.

No existe justificación jurídica para negar inscripción cuando la controversia dominical se resuelve por transacción homologada en el mismo proceso.

Ambas producen cosa juzgada.

IV. Extralimitación de la función calificador (art. 18 LH).

La calificación no puede revisar la naturaleza jurídica del pronunciamiento judicial ni exigir un título distinto al emitido por el órgano jurisdiccional.

V. Tutela judicial efectiva (art. 24 CE).

La eficacia de la resolución judicial incluye su plena efectividad real.

Impedir su acceso registral vacía parcialmente su eficacia jurídica.

VI. Doctrina habitual de la DGSJFP.

La DGSJFP suele negar inscripción cuando:

- El proceso no versaba sobre dominio.
- La transmisión es simple consecuencia contractual.
- Perjudica a terceros.

Pero en este caso:

El objeto del proceso era la titularidad real de una finca. El acuerdo pone fin a la controversia dominical. El auto incorpora solución jurisdiccional a un litigio real, pues la parte actora/demandada ha llegado a un acuerdo que explica el exceso/defecto de cabida superficial y lo ha avalado un Magistrado con competencias sobre ella mediante resolución judicial.

Esto permite defender que:

1. La transmisión no es mera obligación contractual, sino resultado jurisdiccional de un proceso declarativo real, resuelto mediante homologación judicial en forma de Auto.
2. La homologación produce cosa juzgada material sobre el dominio discutido.

3. La DGSJFP mantiene doctrina constante que lo relevante no es si la resolución se denomina auto o sentencia, sino si es firme, contiene un pronunciamiento inscribible y es congruente con el procedimiento seguido pues la resolución judicial es firme y clara, resuelve definitivamente el derecho de dominio a favor del recurrente, Don A.

Por tanto: Funcionalmente equivale a sentencia.

Negar inscripción genera una discriminación irracional:

- Si hay sentencia - se inscribe.
- Si hay transacción homologada en el mismo proceso - no.

Eso vulnera:

- Principio de equivalencia funcional.
- Principio de tutela judicial efectiva.
- Principio de economía procesal.

VII. Doctrina del Tribunal Supremo.

La STS 433/2016 refuerza que la declaración judicial de dominio produce efectos jurídicos de pleno derecho, lo cual es importante para sostener que no puede negarse la inscripción por el mero carácter del acto judicial (sentencia o auto), sino por los requisitos legales que condicionan la inscripción en el Registro (tracto sucesivo, intereses de terceros, etc.).

El Supremo declara:

- La transacción judicial produce cosa juzgada.
- La homologación es acto jurisdiccional.
- Tiene eficacia ejecutiva plena.

El juez no es mero fedatario.

El registrador no puede negar la inscripción únicamente porque el título sea un “auto” y no una “sentencia” si dicho auto recurrible es firme y contiene un pronunciamiento definitivo sobre el derecho a inscribir (por ejemplo, resolución de expediente de dominio).

La STS 433/2016 y doctrina relacionada apoyan la idea de que lo importante es la eficacia real de la resolución judicial sobre el derecho, no su denominación formal como sentencia versus auto.

El registrador ha de valorar la eficacia jurídica de la resolución judicial (auto) frente al mero formalismo. Lo que determina la inscripción no es la etiqueta del acto (“auto” o “sentencia”), sino que decida de forma terminante sobre el derecho inscrito y su firmeza jurídica, por lo tanto hay control judicial durante todo el proceso de negociación extrajudicial que ha sido avalada mediante resolución judicial en forma de Auto y éste ha sido firme y congruente con el procedimiento seguido.

Solicito Tenga por presentado este escrito, se sirva admitirlo, y en su virtud acuerde revocar la nota de calificación y se acuerde la inscripción del dominio conforme al Auto judicial firme presentado».

IV

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

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 281 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial; 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; 1, 2, 3, 9, 18, 19, 19 bis, 21,

38, 40, 76, 82, 199 y siguientes y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 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, 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:

El día 22 de diciembre de 2025 se presentó en el Registro de la Propiedad de Medina del Campo-Naval del Rey, auto número 266/2024 dictado por doña María Esther Cadenas Acebes, Magistrada-Jueza del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Medina del Campo, el día 6 de noviembre de 2024, dictado en autos de juicio ordinario número 15/2024, bajo el asiento 3.270 del Diario 2025, y homologando una transacción.

Doña Cristina González Hernández, registradora de la Propiedad de Medina del Campo-Nava del Rey, el día 29 de enero de 2026 calificó negativamente el título alegando, entre otros motivos (pues éste es el recurrido), que la transacción homologada judicialmente no es título hábil para la inscripción.

Se recurre el defecto antes reseñado de la calificación, en síntesis:

«[...] El acuerdo pone fin a la controversia dominical. El auto incorpora solución jurisdiccional a un litigio real, pues la parte actora/demandada ha llegado a un acuerdo que explica el exceso/defecto de cabida superficial y lo ha avalado un Magistrado con competencias sobre ella mediante resolución judicial.

Esto permite defender que:

1. La transmisión no es mera obligación contractual, sino resultado jurisdiccional de un proceso declarativo real, resuelto mediante homologación judicial en forma de Auto.
2. La homologación produce cosa juzgada material sobre el dominio discutido.
3. La DGSJFP mantiene doctrina constante que lo relevante no es si la resolución se denomina auto o sentencia, sino si es firme, contiene un pronunciamiento inscribible y es congruente con el procedimiento seguido pues la resolución judicial es firme y clara, resuelve definitivamente el derecho de dominio a favor del recurrente, Don A.

Por tanto: Funcionalmente equivale a sentencia.

Negar inscripción genera una discriminación irracional:

- Si hay sentencia - se inscribe.
- Si hay transacción homologada en el mismo proceso - no.

Eso vulnera:

- Principio de equivalencia funcional.
- Principio de tutela judicial efectiva.
- Principio de economía procesal [...]».

2. Así las cosas, como este Centro Directivo ha tenido ocasión de afirmar recientemente en su Resolución de 23 de mayo de 2025: «[...] 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».

En suma, continúa la resolución citada: «[...] 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».

Ya la Resolución de 6 de septiembre de 2016 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».

3. Más recientemente, las Resoluciones de 10 de marzo y 23 de mayo de 2025 siguen 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)».

Es equivocado, por tanto, poner el acento en la «firmeza», y no en la propia «naturaleza» del título, como argumenta la parte recurrente; no existiendo ningún tipo de principio de fungibilidad que permita utilizar títulos inscribibles de forma artificiosa sin basarse en el principio de legalidad.

4. Por lo demás, y al pretenderse también una modificación de superficie, tiene por completo razón la registradora -reforzando la exigencia ineludible de escritura pública- cuando indica: «[...] Tras la entrada en vigor de la Ley 13/2015, los medios hábiles para obtener la inscripción registral de rectificaciones descriptivas pueden sintetizarse en tres grandes grupos: 1) Los que solo persiguen y solo permiten inscribir una rectificación de la superficie contenida en la descripción literaria, pero sin simultánea inscripción de la representación gráfica de la finca, como ocurre con los supuestos regulados en el art. 201.3. letras a y b, LH, que están limitados cuantitativamente a rectificaciones de cabida que no excedan del 10% o 5% de la cabida inscrita, respectivamente. Estos medios no están dotados de ninguna tramitación previa con posible intervención de colindantes y terceros, si bien el registrador, tras practicar la inscripción, habrá de notificarla "a los titulares registrales de las fincas colindantes" 2) El supuesto que persigue y permite inscribir rectificaciones de cabida inferiores al 10% de la cabida inscrita, pero con simultánea inscripción de la representación geográfica de la finca. Este concreto supuesto está regulado, con carácter general, en el art. 9.b LH, cuando, tras aludir al límite máximo del 10%, prevé que "una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constase en la descripción literaria"...3) Y, finalmente, están los medios que persiguen, y potencialmente permiten, inscribir rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza (tanto cabida como linderos, incluso linderos fijos), de cualquier magnitud (diferencias de cabida tanto inferiores como superiores al 10% de la cabida inscrita), y además obtener la inscripción de la representación geográfica de la finca y la lista de coordenadas de sus vértices (pues no en vano, como señala el art. 199 LH, es la delimitación georreferenciada de la finca la que determina y acredita su superficie y linderos, y no a la inversa). Y tales medios son el procedimiento regulado en el art. 199 LH y el regulado en el art. 201.1 LH, que a su vez remite al art. 203 LH. Ambos procedimientos, especialmente cualificados, como ha reiterado la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, sí que incluyen entre sus trámites una serie de garantías de tutela efectiva de los intereses de terceros afectados, y todo ello con carácter previo a la eventual práctica de la inscripción registral que en su caso proceda (garantías tales como las preceptivas notificaciones a colindantes y demás interesados, publicaciones de edictos en el BOE, publicación de alertas geográficas registrales, y la concesión de plazo para que los interesados puedan comparecer ante registrador o notario, según los casos, y alegar lo que a su defensa interese).

En el presente supuesto nos encontramos ante modificaciones de cabida superiores al 10% de la cabida ya inscrita por lo que sería necesario acudir a los procedimientos del artículo 199 y 201 de la Ley Hipotecaria. No obstante, teniendo en cuenta los correlativos aumento y reducción de cabida de que son objeto ambas fincas en el acuerdo transaccional, (una de las fincas experimenta un aumento de cabida igual a la reducción de cabida de la otra finca), cabe la posibilidad de que haya habido modificaciones hipotecarias y actos traslativos pendientes de formalizar. Para ello, será necesario el otorgamiento de las oportunas escrituras públicas».

Por último, también ha de recordarse la reiterada doctrina de este Centro Directivo, según la cual la firmeza es un concepto unitario, sin que pueda mantenerse la existencia de una suerte de firmeza con un ámbito exclusivamente registral. Más bien -todo lo contrario-, la Ley de Enjuiciamiento Civil parte de un principio general de necesidad de firmeza a todos los efectos para poder practicar inscripciones en los Registros Públicos (cfr. artículo 524, apartado 4, de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

Y es que, como bien dice la registradora: «[...] El concepto de firmeza de una resolución judicial viene claramente definido en el artículo 207.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Para que una resolución judicial sea firme, es preciso que frente a ella no quepa recurso alguno. En este supuesto, en la parte dispositiva de la misma se indica que cabe recurso de apelación dentro del plazo de veinte días [...]».

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