

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

21418 *Resolución de 5 de junio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa de registradora de la propiedad de Santa Coloma de Farners, por el que se deniega la inscripción del mandamiento judicial comprensivo de un auto homologando una transacción judicial derivada de procedimiento.*

En el recurso interpuesto por doña S. R. C., procuradora de los tribunales, en nombre y representación de don A. T. G., contra la calificación negativa de registradora de la Propiedad de Santa Coloma de Farners, doña María Elisa Andrés Romero, por el que se deniega la inscripción del mandamiento judicial comprensivo de un auto homologando una transacción judicial derivada de procedimiento.

Hechos

I

Se expidió el día 6 de noviembre de 2025 mandamiento por don J. D. P., letrado de Administración de Justicia del Servicio Común de Tramitación de Santa Coloma de Farners. Sección Civil y de Instrucción, en el procedimiento ordinario número 819/2022-2B, en el que se insertaba el contenido literal del auto firme dictado por el juez, don Marcos Amor Bayona, el mismo día, derivado del procedimiento ordinario división de patrimonios seguido a instancia de doña C. B. T., como parte demandante/ejecutante, contra don A. T. G., demandado/ejecutado.

II

Presentado dicho mandamiento en el Registro de la Propiedad de Santa Coloma de Farners, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Autoridad: Sección Civil y de Instrucción del TI de Santa Coloma de Farners. Plaza n.º 4 - (Sección Civil. Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 4 de Santa Coloma de Farners). Servicio Común de Tramitación de Santa Coloma de Farners. Sección Civil y de Instrucción.

Procedimiento: 819/22 -2B

Fecha: seis de noviembre de dos mil veinticinco

Asiento de presentación: 8126 del Diario 2025

Fecha de presentación: doce de diciembre de dos mil veinticinco

Localización: (...)

Presentante: S. R. C.

De conformidad con los artículos 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, así como los artículos 97 a 102 y 434 del Reglamento Hipotecario, por la presente pongo en su conocimiento los defectos observados en la calificación registral del documento relacionado que impiden el acceso del mismo a los Libros del Registro por los siguientes:

Hechos

1.º Con fecha doce de diciembre de dos mil veinticinco, bajo el asiento número 8126 del Diario 2025, se presenta mandamiento judicial de 6 de noviembre

de 2025 expedido por el Letrado de la Administración de Justicia del Servicio Común de Tramitación de Santa Coloma de Farners. Sección Civil y de Instrucción, J. D. P., en el que se inserta testimonio del Auto número 507/2025, de fecha 6 de noviembre de 2025, dictado por el Juez, Marcos Amor Bayona, que es firme, por razón del procedimiento ordinario número 819/22-2 B, seguido a instancia de C. B. T., contra A. T. G., sobre juicio ordinario de división de patrimonios.

Acredita la presentación de la autoliquidación del Impuesto correspondiente, mediante diligencia de presentación y pago, referencia de documento electrónico número (...)

2.º Del documento presentado resulta que en juicio ordinario de división de patrimonios, las partes presentaron acuerdo para su homologación judicial y de la parte dispositiva del citado Auto de 6 de noviembre de 2025 resulta: "Homologo la transacción judicial acordada entre la parte demandante C. B. T. y la parte demandada A. T. G., en los siguientes términos: Cláusulas del acuerdo: Primera.—Con la suscripción del presente documento las partes tienen por disuelto el condominio existente sobre la finca objeto de Autos y descrita en el Antecedente I de este documento, adjudicándose la totalidad de su dominio a D. A. T. G., sin que exista cuota de liquidación a percibir por D.ª C. B. T. de conformidad con la cláusula cuarta. En consecuencia, las partes acuerdan expresamente que D. A. T. G., titular actual de una participación indivisa de tres quintas partes del inmueble descrito, se adjudica las dos quintas partes que hasta la fecha pertenecían a la Sra. C. B. T., pasando así a ser propietario único y exclusivo de la totalidad del bien inmueble. A tal efecto, la Sra. C. B. T. transmite y adjudica su cuota i ni divisa de dos quintas partes a favor de D. A. T. G., quien la acepta expresamente, extinguiéndose la comunidad ordinaria indivisa existente sobre dicho bien..."

3.º De la documentación presentada no resulta el estado civil actual de las partes ni, en su caso, su actual régimen económico matrimonial. Si bien, analizado el historial registral de la finca 2891 de Riudarenes, objeto de la transmisión, resulta que la propiedad de la misma pertenece a A. T. G., en la proporción de un 60%, según la inscripción 3.ª de fecha 18 de septiembre de 2006, adquirida en estado de soltero en virtud de escritura de compraventa, y el restante a C. B. T., según la inscripción 6.ª de fecha 27 de febrero de 2007, adquirida en estado de soltera, también en virtud de otra escritura de compraventa.

Fundamentos de Derecho

1. Calificado el precedente documento judicial en el marco de la función calificadora que con carácter general le confiere al registrador el art. 18 de la Ley Hipotecaria, y más en particular respecto de los documentos expedidos por la autoridad judicial el art. 100 del Reglamento Hipotecario, en los términos recogidos por la Sentencia del Pleno del Tribunal Supremo 625/2017, de 21 de noviembre. Y que la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública ha resumido diciendo: "si bien el Registrador no puede cuestionar el fondo de la decisión judicial, si puede comprobar que el documento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan el derecho de los titulares inscritos, pudiendo por tanto, oponer como obstáculo que surge del Registro la falta de cumplimiento del requisito de tracto sucesivo (Resoluciones de 19 de septiembre de 2.018, 6 y 23 de septiembre, 15 de octubre de 2.019 y 24 de Octubre de 2022).

2. Respecto a la homologación judicial de la transacción como título hábil para su acceso al Registro de la Propiedad.

Artículos 2 y 3 de la Ley Hipotecaria y 415.2, 517.1.3.ª y 705 y siguientes de la LEC; Resoluciones de la DGSJyFP de 18/5/2017, 26/7/2017, 27/9/2017, 20/9/2021 y 14/6/2023, y Resoluciones de 23 de mayo de 2025 y 6 de junio de 2025 de la Dirección General de Seguridad Jurídica [sic] y Fe Pública, entre otras.

La posibilidad de admitir la viabilidad como título inscribible de un acuerdo transaccional homologado por el Juez cabe siempre que su objeto sea el propio de un

convenio regulador y resulte de la documentación presentada la conexión de dicho acuerdo con una situación de crisis matrimonial.

En el presente caso, el título presentado se trata de un procedimiento ordinario de división de patrimonio que no permite establecer vínculo alguno del acuerdo alcanzado por las partes con una situación de crisis matrimonial, es, por ello, que la homologación de dicho acuerdo no altera su carácter privado y, por tanto, carece de eficacia traslativa del dominio.

Es reiterada la postura sostenida por la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en cuanto a la naturaleza privada de la homologación de la transacción procesal en múltiples resoluciones. Así en R. 27/9/2017-, dice: "fuera de los supuestos en que hubiere 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." Posteriormente, en R. 2/09/2024 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 [sic] 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 [sic], modifique, constituya o extinga una relación jurídica determinada... 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).

Posteriormente, la R. 10/03/2025 decía: "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... no puede provocar 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).

En igual sentido se han pronunciado las Resoluciones de 23 de mayo de 2025 y 6 de junio de 2025.

3. Por lo que se refiere al estado civil de las partes.

Artículo 51. 9 del Reglamento Hipotecario: El referido artículo establece la necesidad de hacer constar en la inscripción, tanto de la persona a cuyo favor se va a practicar la misma, como de aquella de la que procede, su estado civil y, de estar casado, el régimen económico matrimonial, ya que el acto que se inscribe puede afectar a los derechos presentes o futuros de la sociedad conyugal.

Para la inscripción de un acuerdo transaccional, aprobado judicialmente, en los supuestos en que es admisible, resulta inexcusable la constancia de las circunstancias personales del adquirente/s, así como el carácter con el que adquiere (arts. 9, 21 y 254 LH y 51 RH).

Calificación:

En consecuencia, y de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, suspendo la inscripción del referido documento, por los siguientes defectos subsanables:

1. El auto de homologación de acuerdo transaccional presentado no es título para la inscripción del dominio, pudiendo subsanarse el defecto mediante el otorgamiento por las partes de la correspondiente escritura pública o bien la obtención de la declaración de voluntad dictada por el Juez en sustitución forzosa del obligado.

2. Es necesario expresar el estado civil de ambos, así como, en su caso, el régimen económico matrimonial y la constancia de las circunstancias personales del adquirente, así como el carácter con el que adquiere.

No se ha practicado anotación preventiva de suspensión por no haberse solicitado.

La presente calificación negativa motiva la prórroga de la vigencia del asiento de presentación 8126 del Diario 2025, de acuerdo con lo que dispone el artículo 323-1.º de la Ley Hipotecaria.

Contra la presente calificación (...)

Firmado digitalmente (...) por la Registradora Doña María Elisa Andrés Romero, en Santa Coloma de Farners, a seis de marzo de dos mil veintiséis».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña S. R. C., procuradora de los tribunales, en nombre y representación de don A. T. G., interpuso recurso el día 8 de abril de 2026 mediante escrito del siguiente tenor:

«I. Hechos.

Primero. En fecha 6 de noviembre de 2025, el Juzgado de Primera Instancia número 4 de Santa Coloma de Farners dictó el auto número 507/2025, firme, por el que se homologaba la transacción judicial acordada entre el recurrente y la Sra. C. B. T. para la disolución del condominio sobre la finca registral 2891 del municipio de Riudarenes (Tomo 3142, libro 86, folio 69).

Segundo. El acuerdo homologado adjudica la totalidad del pleno dominio de la finca al recurrente, con la transmisión de la cuota indivisa de dos quintas partes de la propietaria cedente, estableciendo expresamente que la adjudicación serviría de título suficiente para la inscripción registral una vez homologada judicialmente.

Tercero. Presentado el mandamiento judicial al Registro mediante el asentamiento 8126 del Diario 2025, la Registradora suspendió la inscripción porque:

- a) El auto de homologación sería un “documento privado” no apto para inscripción sin escritura pública notarial;
- b) Faltan los datos sobre estado civil y régimen económico de las partes.

II. Fundamentos de Derecho.

Primera. El auto judicial homologatorio es título público inscribible. El artículo 3 de la Ley Hipotecaria exige que los títulos inscribibles consten en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico expedido por autoridad judicial. El auto n.º 507/2025 cumple este requisito porque:

1. Es un documento auténtico expedido por autoridad judicial competente.
2. Es firme y posee eficacia de cosa juzgada conforme al artículo 19.1 LEC.
3. Contiene una adjudicación patrimonial concreta sobre bien determinado e identificado registralmente.

La homologación judicial no es un “visto-bueno administrativo”, sino una decisión jurisdiccional que dota el acuerdo de efectos ejecutivos (art. 517.2.3.º LEC) y vinculantes, equiparables a los de una sentencia.

Segunda. Identificación registral plena y principio de especialidad.

El auto identifica perfectamente:

- La finca (n.º registral 2.891, Tom 3.142, Libro 86, Folio 69).
- La cuota transmitida (2/5 partes).

- El adjudicatario (recurrente).
- El título jurídico (disolución de condominio).

Esto satisface los principios de especialidad, legalidad y tracto sucesorio del Registro.

Tercera. Innecesariedad de escritura pública complementaria.

Exigir escritura pública supondría:

- Duplicar un trámite ya resuelto judicialmente.
- Desnaturalizar el efecto de la homologación.
- Vulnerar el principio de economía procesal.

La DGSJFP ha admitido la inscripción de autos similares cuando contienen adjudicaciones determinadas (entre otros, Resolución de 23 de mayo de 2025, BOE-A-2025-12742; Resolución de 6 de junio de 2025, BOE-A-2025-13519).

Cuarta. El estado civil consta en el Registro y es irrelevante.

La propia nota de calificación reconoce que el historial registral de la finca 2.891 ya consta que:

- Sr. T: inscripción 3.^a, estado soltero.
- Sra. B.: inscripción 6.^a, estado soltera.

No consta variación de régimen matrimonial ni afectación del bien por régimen de gananciales. El defecto es, por lo tanto, intrascendente o subsanable.

III. Doctrina aplicable.

A favor de la inscripción:

- Res. DGSJFP 23/5/2025 (BOE-A-2025-12742) Admite inscripción auto de homologación con contenido dispositivo determinado.
- Res. DGSJFP 06/06/2025 (BOE-A-2025-13519): Reconoce eficacia registral de autos similares.
- Res. DGRN 12/12/2018: Admite inscripción en supuestos de disolución de condominio.

Doctrina restrictiva no aplicable: cuando el auto tiene contenido materialmente determinado (no mera constancia de acuerdo), la regla general no opera.

Por todo esto solicito que, recibido trámite, se sirva dictar resolución por la cual:

Primero. Se admita a trámite este recurso.

Segundo. Se revoque la calificación de 6 de marzo de 2026.

Tercero. Se declare inscribible el auto 507/2025 como título suficiente para inscribir el 100% del pleno dominio de la finca 2.891 a favor del recurrente.

Subsidiariamente: Se declare que los defectos son subsanables con documentación mínima y no estativos».

IV

La registradora de la Propiedad mantuvo su nota de calificación y, en unión de su preceptivo informe, elevó el expediente al Centro Directivo para su resolución. Dado traslado del recurso interpuesto al órgano judicial que expidió el título calificado, no presentó alegaciones.

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 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 27 y 35 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; 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, 10 de marzo y 23 de mayo 2025 y 14 de mayo de 2026.

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

Se presenta el día 12 de diciembre de 2025 en el Registro de la Propiedad de Santa Coloma de Farners mandamiento de fecha 6 de noviembre de 2025, expedido por el letrado de Administración de Justicia del Servicio Común de Tramitación de Santa Coloma de Farners. Sección Civil y de Instrucción, don J. D. P., en el procedimiento ordinario número 819/2022-2B, en el que se inserta contenido literal del auto firme número 507/2025 dictado por el juez, don Marcos Amor Bayona, el día 6 de noviembre de 2025, derivado del procedimiento ordinario división de patrimonios seguido a instancia de doña C. B. T., como parte demandante/ejecutante, contra don A. T. G., demandado/ejecutado.

Resulta, en síntesis, que ambos proceden a adjudicar la totalidad del dominio de la finca a don A. T. G., transmitiendo y adjudicando doña C. B. T. «su cuota indivisa de dos quintas partes a favor de D. A. T. G., quien la acepta expresamente, extinguiéndose la comunidad ordinaria indivisa sobre dicho bien conforme a lo previsto en el artículo 552-11 del Código Civil de Cataluña».

Se deniega la calificación, en resumen, por estos defectos subsanables: «1. El auto de homologación de acuerdo transaccional presentado no es título para la inscripción del dominio, pudiendo subsanarse el defecto mediante el otorgamiento por las partes de la correspondiente escritura pública o bien la obtención de la declaración de voluntad dictada por el Juez en sustitución forzosa del obligado. 2. Es necesario expresar el estado civil de ambos, así como, en su caso, el régimen económico matrimonial y la constancia de las circunstancias personales del adquirente, así como el carácter con el que adquiere».

- c) Se recurre la calificación alegándose:

«Primera. El auto judicial homologatorio es título público inscribible. El artículo 3 de la Ley Hipotecaria exige que los títulos inscribibles consten en escritura pública,

ejecutoria o documento auténtico expedido por autoridad judicial. El auto n.º 507/2025 cumple este requisito porque:

1. Es un documento auténtico expedido por autoridad judicial competente.
2. Es firme y posee eficacia de cosa juzgada conforme al artículo 19.1 LEC.
3. Contiene una adjudicación patrimonial concreta sobre bien determinado e identificado registralmente.

La homologación judicial no es un “visto-bueno administrativo”, sino una decisión jurisdiccional que dota el acuerdo de efectos ejecutivos (art. 517.2.3.º LEC) y vinculantes, equiparables a los de una sentencia.

Segunda. Identificación registral plena y principio de especialidad.

El auto identifica perfectamente:

- La finca (n.º registral 2.891, Tom 3.142, Libro 86, Folio 69).
- La cuota transmitida (2/5 partes).
- El adjudicatario (recurrente).
- El título jurídico (disolución de condominio).

Esto satisface los principios de especialidad, legalidad y tracto sucesorio del Registro.

Tercera. Innecesariedad de escritura pública complementaria.

Exigir escritura pública supondría:

- Duplicar un trámite ya resuelto judicialmente.
- Desnaturalizar el efecto de la homologación.
- Vulnerar el principio de economía procesal.

La DGSJFP ha admitido la inscripción de autos similares cuando contienen adjudicaciones determinadas (entre otros, Resolución de 23 de mayo de 2025, BOE-A-2025-12742; Resolución de 6 de junio de 2025, BOE-A-2025-13519).

Cuarta. El estado civil consta en el Registro y es irrelevante.

La propia nota de calificación reconoce que el historial registral de la finca 2.891 ya consta que:

- Sr. T: inscripción 3.ª, estado soltero.
- Sra. B.: inscripción 6.ª, estado soltera.

No consta variación de régimen matrimonial ni afectación del bien por régimen de gananciales. El defecto es, por lo tanto, intrascendente o subsanable.

III. Doctrina aplicable.

A favor de la inscripción:

- Res. DGSJFP 23/5/2025 (BOE-A-2025-12742) Admite inscripción auto de homologación con contenido dispositivo determinado.
- Res. DGSJFP 06/06/2025 (BOE-A-2025-13519): Reconoce eficacia registral de autos similares.
- Res. DGRN 12/12/2018: Admite inscripción en supuestos de disolución de condominio.

Doctrina restrictiva no aplicable: cuando el auto tiene contenido materialmente determinado (no mera constancia de acuerdo), la regla general no opera».

2. Así las cosas y por lo que se refiere al primer defecto de la calificación, recientemente este Centro Directivo ha tenido ocasión de afirmar, 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, continua la citada Resolución: «(...) la transacción supone un acuerdo por el que las partes, dando, prometiendo o reteniendo alguna cosa evitan la provocación de un pleito o ponen término al que hubiesen ya comenzado, adquiriendo para las partes carácter de cosa juzgada (artículos 1809 y 1816 del Código Civil); mientras que su homologación o aprobación judicial, según lo previsto en el artículo 19 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, implica una revisión del organismo jurisdiccional respecto del poder de disposición de las partes en relación con el objeto del pleito, pero no implica un verdadero análisis y comprobación del fondo del acuerdo que supone la transacción».

En su día, 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. Para la Resolución de 11 de octubre de 2017, una homologación judicial de una «actio communi dividundo» entre dos cotitulares no produce ninguna mutación la aptitud del título para su inscripción: «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».

Para 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, en línea con los pronunciamientos anteriores, afirmó, 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)».

4. Como indicábamos, la Resolución de 23 de mayo de 2025 denegó la inscripción de un auto judicial homologando un acuerdo transaccional derivado de un procedimiento de «*actio communi dividundo*», en que la titularidad pertenecía a dos personas proindiviso. Nótese que, en el documento judicial calificado y objeto del presente recurso, la titularidad de la finca pertenece en un 60 y un 40 por ciento a los intervinientes en el proceso de «*división ordinaria de patrimonios*»; y en la cláusula primera del acuerdo (parte dispositiva del auto judicial) se dice «(...) extinguiéndose la comunidad ordinaria indivisa existente sobre dicho bien conforme a lo previsto en el artículo 552-11 del Código Civil de Cataluña».

Y en el fundamento de Derecho cuarto de la citada Resolución 23 de mayo de 2025 se añade: «(...) 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». Y en el párrafo tercero de este mismo fundamento añade: «Para la Resolución de 11 de octubre de 2017, una homologación judicial de una “*actio communi dividundo*” entre dos cotitulares no produce ninguna mutación la aptitud del título para su inscripción: “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”».

Para la Resolución de 6 de junio de 2025 (fundamento de Derecho cuarto): «(...) Ciertamente, es reiterada doctrina de este Centro Directivo que el convenio matrimonial puede ser título inscribible en aquellos negocios que puedan tener carácter familiar, como pudiera ser la liquidación del patrimonio ganancial, así como –en los supuestos del régimen de separación de bienes– la adjudicación de la vivienda habitual y otros bienes accesorios a ella, destinados a la convivencia y uso ordinario de la familia, y en general para la liquidación del conjunto de relaciones patrimoniales que puedan existir entre los cónyuges derivadas de la vida en común. Pero es también doctrina de esta Dirección General que cuando no se trate de un convenio regulador aprobado en un proceso de separación, nulidad y divorcio (cfr. artículos 769 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil) sino ante un procedimiento para la liquidación del régimen económico-matrimonial (cfr. artículos 806 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil), el acuerdo transaccional homologado por el juez no es inscribible si no consta en escritura pública».

Ahora bien, es cierto que este Centro Directivo hizo extensivo al acuerdo transaccional con contenido equiparable a un convenio regulador, siempre que esté en íntima conexión con una situación de crisis matrimonial, de modo que del título presentado a inscripción resulte la liquidación del régimen económico-matrimonial provenga de un proceso de nulidad, separación o divorcio (cfr. Resoluciones de 26 de julio, 18 de septiembre y 11 de octubre de 2017). Ahora bien, en el caso objeto del presente recurso, no resulta conexión entre el acuerdo alcanzado y una situación de separación o divorcio; o, incluso de separación de hecho o de pareja estable, ya que compraron siendo solteros (y así figura en el Registro) mas no consta el estado civil actual de las partes, tratándose de un procedimiento ordinario de división de patrimonio.

Por tal razón y conforme a lo ya expuesto, la homologación de dicho acuerdo no altera su carácter privado y no puede producir la transmisión del dominio; añádase a lo dicho que el propio recurrente alude a que no se altera un régimen económico –matiz importante– que, por definición, no existe entre personas que –según indica– son solteras.

5. Y en cuanto al segundo defecto de la nota, los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento, imponen que los derechos que pretendan acceder al Registro deberán estar perfectamente determinados en sus aspectos subjetivos, objetivos y contenido. Así, el artículo 51, regla novena, del Reglamento Hipotecario establece: «las

inscripciones extensas a que se refiere al artículo 9 de la Ley (...) y se practicarán con sujeción a las siguientes reglas:(...) Novena.—La persona a cuyo favor se practique la inscripción y aquélla de quien proceda el bien o derecho que se inscriba se determinarán con sujeción a las siguientes normas: a) Si se trata de personas físicas (...) si el sujeto es soltero, casado, viudo, separado o divorciado y, de ser casado y afectar el acto o contrato que se inscriba a los derechos presentes o futuros de la sociedad conyugal, el régimen económico matrimonial y el nombre y apellidos y domicilio del otro cónyuge (...)).».

Por tanto, en los acuerdos transaccionales (y en el caso de que fueran susceptibles de acceso registral), también resultaría inexcusable la constancia de las circunstancias señaladas por aplicación del principio de especialidad (artículos 9, 21 y 254 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento).

Razón por la cual tampoco pueden ser acogidas las argumentaciones de la recurrente, pues alude a que, en el Registro, y en una inscripción no cercana en el tiempo, se indica el estado de solteros de las partes; pero de ahí a deducir que el estado sigue siendo el mismo, media una importante distancia. Resulta por tanto imperativo cumplir con las exigencias de los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento, de cara, en su caso, a practicar la inscripción; debiendo recordarse que el recurso no es el medio para la subsanación de los defectos indicados en la calificación que se recurre.

En conclusión, el documento calificado recoge una homologación judicial de un acuerdo transaccional de dos condueños (titulares del 60 y 40 por ciento, respectivamente) planteado en el ejercicio de una acción de división de patrimonio/cosa común, por lo que la homologación de dicho acuerdo no altera su carácter privado, careciendo de eficacia traslativa.

Por consiguiente, y a la vista de la constante doctrina de este Centro Directivo sobre el particular, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la nota de calificación recurrida.

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