

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

12742 *Resolución de 23 de mayo de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Adra, por la que se deniega la inscripción de un auto judicial homologando un acuerdo transaccional, al considerar que el auto en cuestión no constituye título público inscribible.*

En el recurso interpuesto por doña R. C. S. contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Adra, doña Ana María Rodríguez López, por la que se deniega la inscripción de un auto judicial homologando un acuerdo transaccional, al considerar que el auto en cuestión no constituye título público inscribible.

Hechos

I

A través del procedimiento ordinario número 298/2016 del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Berja, fue ejercitada la «actio comuni dividundo» respecto de la finca registral número 53.738 del Registro de la Propiedad de Adra, titularidad en proindiviso de dos personas. En la fase de audiencia previa, las partes alcanzaron un acuerdo transaccional que fue homologado judicialmente mediante auto de fecha de 19 de octubre de 2017.

II

Presentado el día 13 de febrero de 2025 testimonio de dicho auto en el Registro de la Propiedad de Adra, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificación desfavorable

La Registradora de la Propiedad que suscribe, de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, previo examen y calificación del documento recibido en este Registro bajo el número de entrada 522/2025 y asiento de presentación 287/2025 ha acordado no practicar operación registral alguna en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Antecedentes de hecho:

Primero: A las diez horas y cincuenta y cuatro minutos del día trece de Febrero del presente año, bajo el asiento 287 del Diario 2025 de Operaciones, se ha presentado en persona en este Registro testimonio del auto 204/2017 dictado por Don Urko Liendo Álvarez, Juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Berja, de fecha diecinueve de octubre de dos mil diecisiete, en relación con el procedimiento ordinario 298/2016 negociado sobre división de cosa común expedido por Doña M. J. R., Letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción de Berja el día veinte de octubre del mismo año, acompañado de testimonio de la diligencia extendida el ocho de octubre del año dos mil dieciocho.

Segundo: En el referido auto se expone que por las partes en el presente procedimiento, en la Audiencia Previa, haber llegado a un acuerdo transaccional determinante de la satisfacción extraprosal de las pretensiones de la actora y,

apelando como fundamentos jurídicos los artículo 19 y 22 de la Ley 1f/ [sic] 2000 de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, acuerda en su parte dispositiva que “se declara extinguido el dominio existente sobre la finca urbana sita en (...) de Adra, atribuyendo el pleno dominio de la misma a la demandante R. C. S...”

Tercero: Sin embargo, previa calificación y examen del documento objeto de calificación, dentro de los límites de la función calificadora de los documentos judiciales que señala el artículo 100 RH se han observado los siguientes defectos de carácter subsanables:

– El documento presentado no es título inscribible en el Registro de la Propiedad, debiendo otorgarse la correspondiente escritura pública

Fundamentos de Derecho:

Primero: El principio de titulación formal en nuestro Derecho viene instaurado en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, exigiéndose en su virtud titulación pública (ya sea notarial, judicial o administrativa, atendiendo a la naturaleza de los casos y supuestos del negocio en ellos contenido), siendo muy excepcional los supuestos en los que se permite la mutación jurídico real en documento o instancia privada con plena relevancia registral.

En el presente caso, ejercitada la acción de división de cosa común sobre la finca registral número 53738 que pertenece a dos personas por mitad y proindiviso se presenta en este Registro de la Propiedad testimonio del auto judicial por el que se homologa el acuerdo alcanzado entre las partes por el que se adjudica a uno de ellos la referida finca registral.

Segundo: Sin embargo, debemos de tener en cuenta que la transacción se encuentra definida y regulado en nuestro Código Civil (arts. 1817 y ssCC) como el contrato por el que las partes, dando, prometiendo o reteniendo alguna evitan la provocación de un pleito o ponen término al que hubiesen iniciado. En este mismo sentido, la propia ley jurisdiccional civil, (arts. 19 LEC) reconoce la transacción como un modo de terminación del proceso, que implica la facultad de disposición del objeto del proceso quedando desde entonces el mismo fuera del ámbito de actuación jurisdiccional y sometida a la exclusiva voluntad de los interesados. En consecuencia, la intervención del juez se encuentra limitada a comprobar la capacidad de las partes para transigir y la inexistencia de prohibiciones o limitaciones derivadas de la ley, pero sin que lleve a cabo ni una valoración de las pruebas, ni un pronunciamiento sobre la pretensión de las partes o fondo del asunto. (art. 209 LEC)

Es por ello por lo que debe entenderse que la transacción o el auto judicial por el que se lleva a cabo la homologación del contrato de transacción no es más que un documento privado puesto que la homologación judicial 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 puede equipararse al valor que tiene una sentencia puesto que 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. En este mismo sentido se ha pronunciado reiteradamente la doctrina de la DGSJFP. en resoluciones como la de 17 de mayo u 8 de noviembre de 2017 o más recientemente 18 de mayo de 2021 en casos semejantes sobre división de la cosa común. Igualmente sobre otras materias: - Así, entre otras, en las RR. DGRN de 9 julio (dación en pago entre cónyuges) y 5 agosto 2013 (adjudicaciones pro indiviso); de 25 febrero 2014 (servidumbre de paso), de 3 marzo 2015 (exceso de cabida); o en 2016, las de 2 de junio (compraventa), 19 de julio (disolución de condominio) y 6 de septiembre de 2016 (división de cosa común) u otra de 30 de noviembre (liquidación de una sociedad

conyugal), las RR. de 17 octubre (Convenios Reguladores de divorcio y de Parejas de Hecho) y de 24 octubre de 2016 (declaración de Obra Nueva en convenio regulador) la de 21 de diciembre 2016 (división de cosa común) las RR. 5 de abril (Liquidación de Gananciales y de 6 de abril (disolución de condominio de 2017; la R. 30 de mayo de 2017 (para la resolución por incumplimiento una permuta); R. 7 septiembre 2017 (dación en pago de deuda de costas procesales); 18 de octubre de 2017 (Disolución y Liquidación SL); R. de 31 de octubre de 2017 (Reconocimiento dominio) y las RR 2 noviembre 2016 y 18 de mayo y 3 de noviembre de 2017 (protocolización de operaciones particionales) las RR. 28 enero (donación de usufructo al hijo en divorcio), RR. 2 septiembre (donación garaje a menor en divorcio) y 12 noviembre 2020 (donación entre cónyuges);

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 formalice adecuadamente mediante la correspondiente titulación pública pertinente autorizada al efecto (artículo 3 de la Ley Hipotecaria).

Por lo expuesto,

Acuerdo

Denegar la práctica de las operaciones solicitadas en base a los anteriores hechos y fundamentos de derecho.

Queda automáticamente prorrogado el asiento de presentación durante un plazo de sesenta días desde la fecha de la notificación conforme los artículos 322 y 323 de la LH.

Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado.

Contra la presente nota de calificación desfavorable podrá: (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Ana María Rodríguez López registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Adra a día seis de marzo del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña R. C. S. interpuso recurso el día 12 de marzo de 2025 alegando lo siguiente:

«Expongo

Primero. (...)

Tercero. Motivos del recurso

1. El auto judicial que homologa un acuerdo transaccional es título inscribible.

El principio de titulación pública, recogido en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, establece que los actos inscribibles en el Registro de la Propiedad deben documentarse en títulos públicos. Este principio no excluye la inscripción de resoluciones judiciales que declaren, constituyan, modifiquen o extingan derechos reales.

El Auto de homologación judicial no es un mero contrato privado, sino un pronunciamiento judicial firme, con efectos jurídicos vinculantes y de obligado cumplimiento.

El artículo 100 del Reglamento Hipotecario limita la función calificadora del Registrador a la legalidad extrínseca de los documentos judiciales, sin poder cuestionar el contenido del Auto dictado por el Juzgado.

2. La Dirección General ha avalado la inscripción de autos de homologación. Existen resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (DGSJFP) que han reconocido la inscribibilidad de autos de homologación de transacción judicial en casos de división de cosa común, entre ellas:

- Resolución de 18 de mayo de 2021 (división de cosa común).
- Resolución de 17 de mayo de 2017.
- Resolución de 6 de septiembre de 2016.

– Resolución de 21 de diciembre de 2016.

En todas ellas se concluye que el Auto judicial de homologación es suficiente título inscribible en el Registro de la Propiedad, sin necesidad de otorgar escritura pública.

3. No es necesario otorgar escritura pública.

La calificación negativa se basa en la supuesta necesidad de otorgar escritura pública, sin embargo:

– El Auto judicial tiene el mismo valor que una escritura pública, pues emana de un procedimiento judicial con intervención de las partes y supervisión judicial.

– El artículo 209 de la Ley de Enjuiciamiento Civil establece que los autos judiciales pueden constituir títulos inscribibles.

– En casos de división de cosa común, cuando la adjudicación recae en un único copropietario, no es necesario otorgar escritura pública, según doctrina reiterada de la Dirección General.

Por lo tanto, la exigencia de la Registradora carece de fundamento legal y supone un obstáculo innecesario a la inscripción de un derecho que ha sido reconocido judicialmente.

Por lo expuesto,
Solicito:

1. Se admita a trámite el presente recurso potestativo.
2. Se revoque la calificación negativa de la Registradora de la Propiedad de Adra, de fecha 6 de marzo de 2025.
3. Se ordene la inscripción del Auto de homologación judicial, dictado por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 1 de Berja en el procedimiento ordinario 298/2016, sin necesidad de otorgamiento de escritura pública».

IV

La registradora de la Propiedad mantuvo su nota de calificación y, en unión de su preceptivo informe, elevó el expediente a este Centro Directivo para su resolución. Dado traslado del recurso interpuesto al Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Berja, no ha formulado 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; 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 de 2025.

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

Conforme procedimiento ordinario número 298/2016 se ejercitó la acción de división de cosa común respecto de una finca urbana sita en Adra (registral número 53.738) que pertenecía, en proindiviso, a dos personas. En la fase de audiencia previa, las partes llegaron a un acuerdo transaccional que fue homologado judicialmente mediante auto de fecha de 19 de octubre de 2017.

Con fecha 13 de febrero de 2025, se presentó en el Registro de la Propiedad de Adra testimonio del citado auto dictado por don Urko Liendo Álvarez, juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Berja, el día 19 de octubre de 2017, acompañado de testimonio de diligencia [sic en nota, aunque se trata de un auto] extendida el día 8 de octubre de 2018.

La calificación emitida por la titular del Registro basa la negativa en que el auto de homologación de un acuerdo transaccional no es título inscribible en el Registro de la Propiedad.

Se recurre la calificación, alegándose, en síntesis:

– El principio de titulación pública, recogido en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, establece que los actos inscribibles en el Registro de la Propiedad deben documentarse en títulos públicos; principio que no excluye la inscripción de resoluciones judiciales que declaren, constituyan, modifiquen o extingan derechos reales.

– El auto de homologación judicial no es un mero contrato privado, sino un pronunciamiento judicial firme, con efectos jurídicos vinculantes y de obligado cumplimiento, y el artículo 100 del Reglamento Hipotecario limita la función calificadora del registrador a la legalidad extrínseca de los documentos judiciales, sin poder cuestionar el contenido del auto dictado por el Juzgado.

– El auto judicial tiene el mismo valor que una escritura pública, pues emana de un procedimiento judicial con intervención de las partes y supervisión judicial, y el artículo 209 de la Ley de Enjuiciamiento Civil establece que los autos judiciales pueden constituir títulos inscribibles.

– En casos de división de cosa común, cuando la adjudicación recae en un único copropietario, no es necesario otorgar escritura pública, según doctrina reiterada de la Dirección General.

2. La cuestión que se plantea ante esta Dirección General (en absoluto novedosa y sobre la que este Centro Directivo se ha pronunciado en reiteradas ocasiones) es la de si un acuerdo transaccional, homologado judicialmente mediante auto, tiene la consideración de título inscribible.

Así las cosas, para la Resolución de 16 de junio de 2010: «(...) como recordó la Resolución de este Centro Directivo de 25 de octubre de 2005, uno de los principios básicos de nuestro sistema registral es el llamado principio de legalidad que, por la especial trascendencia de efectos derivados de los asientos del Registro (que gozan “erga omnes” de la presunción de exactitud y validez y se hallan bajo la salvaguardia jurisdiccional –artículos 1 y 38 de la Ley Hipotecaria–), está fundado en una rigurosa selección de los títulos inscribibles sometidos a la calificación del Registrador, y así el artículo 3 de la Ley Hipotecaria establece, entre otros requisitos, la exigencia de documento público o auténtico para que pueda practicarse la inscripción en los libros registrales, y esta norma se reitera a través de toda la Ley Hipotecaria, así como de su Reglamento, salvo contadas excepciones que son ajenas al caso ahora debatido».

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

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

3. Como ya ha declarado este Centro Directivo, la transacción supone un acuerdo por el que las partes, dando, prometiendo o reteniendo alguna cosa evitan la provocación de un pleito o ponen término al que hubiesen ya comenzado, adquiriendo para las partes carácter de cosa juzgada (artículos 1809 y 1816 del Código Civil); mientras que su homologación o aprobación judicial, según lo previsto en el artículo 19 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, implica una revisión del organismo jurisdiccional respecto del poder de disposición de las partes en relación con el objeto del pleito, pero no implica un verdadero análisis y comprobación del fondo del acuerdo que supone la transacción.

Ciertamente, el auto judicial por el que se lleva a cabo la homologación del contrato de transacción no es un documento privado. Pero la homologación judicial no altera el objeto, contenido y forma del acuerdo entre las partes; no tiene otro alcance que poner fin al procedimiento judicial existente y precisamente por ello, porque el juez ve finalizada su labor y no entra a valorar las pruebas ni a conocer de las pretensiones de las partes, no contiene una declaración judicial sobre las mismas ni una resolución por la que se declare, modifique, constituya o extinga una relación jurídica determinada. Son las partes las que, mediante la prestación de su consentimiento y el cumplimiento del resto de requisitos exigidos por el ordenamiento, declaran, constituyen, modifican o extinguen una relación jurídica preexistente que hace innecesaria la existencia del proceso que queda así sin objeto. Consecuentemente, y de acuerdo con los principios de nuestro ordenamiento, la alteración del contenido del Registro de la Propiedad requiere que el acuerdo alcanzado entre las partes se documente adecuadamente (artículo 3 de la Ley Hipotecaria), a fin de poder provocar el efecto acordado entre las partes (artículos 40, 76 y 82 de la Ley Hipotecaria).

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

De manera expresa, por ejemplo, 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». Por ello, y fuera de los supuestos en que hubiese habido oposición entre las partes y verdadera controversia, el acuerdo de los interesados que pone fin al procedimiento de división de un patrimonio no pierde su carácter de documento privado, que en atención al principio de titulación formal previsto en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, exige el previo otorgamiento de escritura pública notarial a los efectos de permitir su acceso al Registro de la Propiedad. Es cierto que, partiendo de estos principios, este Centro Directivo (cfr., por todas, Resoluciones de 25 de febrero y 9 y 10 de marzo de 1988), ha admitido el carácter inscribible del convenio regulador sobre liquidación del régimen económico-matrimonial que conste en testimonio judicial acreditativo de dicho convenio y que haya sido aprobado por la sentencia que acuerda la separación, y que también ha admitido como título inscribible de un acuerdo transaccional homologado por el juez, cuando su objeto sea el propio de un convenio regulador (artículo 90 del Código Civil) y resulte de la documentación presentada la conexión de dicho acuerdo con una situación de crisis matrimonial. Y ello porque desde hace años había admitido el carácter inscribible del convenio regulador sobre liquidación del régimen económico-matrimonial que conste en testimonio judicial acreditativo de dicho convenio y que haya sido aprobado por la sentencia que acuerda la separación, porque se considera que se trata de un acuerdo de los cónyuges que acontece dentro de la esfera judicial y es presupuesto necesario de la misma sentencia modificativa del estado de casado.

Para la Resolución de 11 de octubre de 2017, 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».

Según la Resolución de 14 de noviembre de 2019: «Ciertamente, según los artículos 1216 del Código Civil y 317.1.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, son documentos públicos los testimonios que de las resoluciones y diligencias de actuaciones judiciales de toda especie expidan los letrados de la Administración de Justicia (a quienes corresponde dar fe, con plenitud de efectos, de las actuaciones procesales que se realicen en el Tribunal o ante él –artículos 281 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 145 de la Ley de Enjuiciamiento Civil–); y conforme al artículo 319.1 de dicha ley procesal tales testimonios harán prueba plena del hecho o acto que documentan y de la fecha en que se produce esa documentación (cfr., también, artículo 1.218 del Código Civil). Pero es también cierto, según la reiterada doctrina de esta Dirección General, que al exigir el artículo 3 de la Ley Hipotecaria para inscribir en el Registro los títulos relativos a bienes inmuebles o derechos reales que estén consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico, no quiere ello decir que puedan constar en cualquiera de estas clases de documentos indistintamente, sino en aquellos que legalmente sean los propios del acto o contrato que haya de inscribirse; de modo que la doctrina y preceptos hipotecarios no reputan indiferente la especie de documento auténtico presentado en el Registro, y exigen el congruente con la naturaleza del acto inscribible (cfr. Real Orden de 13 de diciembre de 1867 y Resoluciones de 16 de enero de 1864, 25 de julio de 1880, 14 de junio de 1897, 12 de febrero de 1916, 31 de julio de 1917 y 1 de julio de 1943, entre otras). 3. Tal y como ya ha quedado resuelto en pronunciamientos previos, la transacción supone un acuerdo por el que las partes, dando, prometiendo o reteniendo alguna cosa evitan la provocación de un pleito o ponen término al que hubiesen ya comenzado, adquiriendo tal acuerdo carácter de cosa

juzgada entre ellos tal y como se prevé en los artículos 1809 y 1816 del Código Civil; mientras que su homologación o aprobación judicial, según lo previsto en el artículo 19 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, implica una revisión del organismo jurisdiccional en cuanto al poder de disposición de las partes en relación al objeto del pleito, pero no implica un verdadero análisis y comprobación del fondo del acuerdo que supone la transacción».

La Resolución de 2 de septiembre de 2024 declaró: «Ciertamente, el auto judicial por el que se lleva a cabo la homologación del contrato de transacción no es un documento privado. Pero la homologación judicial no altera el objeto, contenido y forma del acuerdo entre las partes; no tiene otro alcance que poner fin al procedimiento judicial existente y precisamente por ello, porque el juez ve finalizada su labor y no entra a valorar las pruebas ni a conocer de las pretensiones de las partes, no contiene una declaración judicial sobre las mismas ni una resolución por la que se declare, modifique, constituya o extinga una relación jurídica determinada. Son las partes las que, mediante la prestación de su consentimiento y el cumplimiento del resto de requisitos exigidos por el ordenamiento, declaran, constituyen, modifican o extinguen una relación jurídica preexistente que hace innecesaria la existencia del proceso que queda así sin objeto. Consecuentemente, y de acuerdo con los principios de nuestro ordenamiento, la alteración del contenido del Registro de la Propiedad requiere que el acuerdo alcanzado entre las partes se documente adecuadamente (artículo 3 de la Ley Hipotecaria), a fin de poder provocar el efecto acordado entre las partes (artículos 40, 76 y 82 de la Ley Hipotecaria)».

Y más recientemente la Resolución de 10 de marzo de 2025 sigue la línea de los pronunciamientos anteriores al afirmar, reiterando la naturaleza privada de la homologación de la transacción procesal: «(...) En cuanto a la eficacia de las transacciones judiciales homologadas como título inscribible, es doctrina de este Centro Directivo que la transacción, aun homologada judicialmente, no es una sentencia y por ello carece de su contenido y efectos por cuanto no recoge un análisis judicial del fondo de la controversia, y al carecer de un pronunciamiento judicial sobre el fondo del asunto, no puede producir efectos registrales ya que no contiene una resolución por la que se declare, modifique, constituya o extinga una relación jurídica determinada (vid., entre otras, las Resoluciones de 17 de mayo de 2017 y 20 de julio de 2018)».

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, 23 de mayo de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.