

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

8319 *Resolución de 27 de abril de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Alcalá de Henares n.º 1 a inscribir un testimonio de un auto judicial por el que se homologa un convenio de transacción judicial sobre liquidación de régimen económico-matrimonial.*

En el recurso interpuesto por don O. R. L. contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Alcalá de Henares número 1, doña Amalia Crespo Torres, a inscribir un testimonio de un auto judicial por el que se homologa un convenio de transacción judicial sobre liquidación de régimen económico-matrimonial.

Hechos

I

Por auto número 360/2020 dictado el día 10 de septiembre de 2020 por la juez titular del Juzgado de Primera Instancia número 6 de Alcalá de Henares, en el procedimiento de formación de inventario de bienes del régimen económico-matrimonial número 706/2018, promovido por doña O. G. B. frente a don O. R. L., ejercitando la pretensión de liquidación de la sociedad de gananciales, se acordó homologar la transacción alcanzada por las partes para liquidar su sociedad de gananciales con adjudicación de los bienes que se inventarían en el cuaderno particional.

En el referido acuerdo transaccional se manifestaba que la disolución de la sociedad de gananciales tuvo lugar por sentencia firme de divorcio de fecha 16 de febrero de 2017 dictada por el citado Juzgado de Primera Instancia número 6 de Alcalá de Henares en los autos de divorcio contencioso número 605/2016.

II

Presentado el día 18 de diciembre de 2020 testimonio del citado auto en el Registro de la Propiedad de Alcalá de Henares número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada N.º: 4981 del año: 2.020.

Asiento N.º: 855 Diario: 240.

Presentado el 18/12/2020 a las 16:55.

Presentante: R. L., O.

Interesados: don O. R. L., don O. R. L., don [sic] O. G. B., don O. R. L.

Naturaleza: Testimonio Judicial.

Objeto: homologación transacción judicial.

Juicio N.º: 706/2018 de 10/09/2020.

Juzgado: Juzgado de 1.ª Instancia N.º 6, Alcalá de Henares.

Notificación de calificación desfavorable.

Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario:

La Registradora que suscribe, previo examen y calificación del documento reseñado, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Antecedentes de hecho:

I) Presentado en este Registro el documento arriba reseñado, se solicita la inscripción del mismo.

II) Se trata de un documento judicial donde se homologa un acuerdo entre las partes.

Fundamentos de Derecho:

I) Esta nota de calificación se extiende por la Registradora titular de esta Oficina, competente por razón del territorio donde radica la finca, en el ámbito de sus facultades de calificación prevista por el Artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 99 y siguientes de su Reglamento y dentro del plazo legal de quince días hábiles a que se refiere el precepto legal citado.

II) Defecto: La homologación judicial no altera el carácter privado del documento. El acuerdo transaccional debe elevarse a escritura pública, así cumplir con los requisitos de forma documental, exigidos para la inscripción en el Registro de la Propiedad.

Fundamentos de Derecho: Art. 3 Ley Hipotecaria y 1816 Código Civil. Art. 415 y 517 de la Ley Enjuiciamiento Civil. Resoluciones de la DGRN de 9/07/13 y 6/09/17

En concreto el [sic] artículos 787 de la LEC determina: "1. El Secretario judicial dará traslado a las partes de las operaciones divisorias, emplazándolas por diez días para que formulen oposición. Durante este plazo, podrán las partes examinar en la Oficina judicial los autos y las operaciones divisorias y obtener, a su costa, las copias que soliciten.

La oposición habrá de formularse por escrito, expresando los puntos de las operaciones divisorias a que se refiere y las razones en que se funda.

2. Pasado dicho término sin hacerse oposición o luego que los interesados hayan manifestado su conformidad, el Secretario judicial dictará decreto aprobando las operaciones divisorias, mandando protocolizarlas".

Conforme a la doctrina de la DGRN recogida en numerosas Resoluciones, por todas la de 7 de septiembre de 2017, la transacción en un procedimiento judicial es un negocio jurídico recogido en un documento privado, que no se convierte en documento público por la homologación judicial posterior. Y de acuerdo con el art. 3 de la LH los documentos privados no son inscribibles en el Registro de la Propiedad.

El Auto Judicial de homologación no es equiparable a una sentencia, pues no se pronuncia sobre el fondo del acuerdo, ya que se limita a comprobar la capacidad de los otorgantes para transigir y la inexistencia de prohibiciones o limitaciones derivadas de la Ley, sin que lleve a cabo ni una valoración de las pruebas ni un pronunciamiento sobre las pretensiones de las partes [sic]. Por ello puede ser objeto de impugnación judicial.

La presente transacción, que conlleva la transmisión de propiedad de un inmueble, necesita del otorgamiento de la correspondiente escritura pública para acceder al Registro, conforme dispone el artículo 3 LH. Si una de las partes no la otorgara voluntariamente se puede solicitar del juzgado su ejecución por la vía de apremio, pues la transacción es un título ejecutivo, siendo aplicable lo dispuesto en el artículo 708 LEC para que el juez resuelva que se tenga por emitida esa declaración de voluntad del que no la otorgare voluntariamente.

Es reiterada la doctrina de la DGRN entre otras la Resolución de 31 de octubre de 2019 entre las más recientes, a cuyo contenido me remito.

Con arreglo a lo anterior, la Registradora que suscribe ha resuelto suspender el despacho del citado documento.

Contra la presente calificación puede: (...)

Alcalá de Henares, a 23 de diciembre de 2020 La Registradora de la Propiedad (firma ilegible) Fdo.: Amalia Crespo Torres.»

La notificación de la calificación fue recibida por el ahora recurrente el mismo día 23 de diciembre de 2020.

III

Contra la anterior nota de calificación, don O. R. L. interpuso recurso el día 22 de enero de 2021 mediante escrito presentado en una oficina del Servicio de Correos, que causó entrada en el Registro de la Propiedad el día 5 de febrero de 2021, y en el que expresaba las siguientes alegaciones:

«Primera. Las fincas objeto de calificación en este Registro son dos, una adquirida en proindiviso por las partes antes de la celebración de matrimonio y otra adquirida después del mismo.

Concretamente la adquirida proindiviso antes del matrimonio el día 4 de marzo de 1997 fue la sita en Alcalá de Henares, calle (...) inscrita al tomo 3573, folio 81, finca 9279.

En dicho auto se incluye también otra finca adquirida después del matrimonio como ganancial el día 18 de marzo de 2003, que se adjudica al recurrente, concretamente la sita en la calle (...), inscrita en dicho registro al tomo 3453, folio 94, finca registral 1093.

Las consideraciones que realiza la Sra. Registradora respecto a la calificación desfavorable son con respecto a la primera de las fincas, adquirida con anterioridad al matrimonio, sin que se pronuncie sobre la segunda, adquirida ya constante matrimonio y sobre la que a nuestro entender debería también haberse pronunciado, pues no hay obstáculo alguno al respecto y el documento que se presenta contiene, entre otras, las dos fincas reseñadas, por lo que consideramos existe una omisión injustificada que perjudica a este recurrente, por lo que debe ordenarse la inscripción al menos de esta segunda finca, descrita en el punto 3.º de las operaciones divisorias aprobadas mediante el auto de referencia.

Segunda. Dicho lo anterior y conociendo la doctrina de la DGRN al respecto y en lo referente a la 1.ª finca, de la calle (...), inscrita al tomo 3573, folio 81, finca 9279 del Registro de la Propiedad n.º 1 de Alcalá de Henares, adquirida por los después cónyuges con anterioridad al matrimonio y de la que ostentaban el 50% de la propiedad de la misma con el carácter de proindiviso cada parte, debemos tener en cuenta las siguientes consideraciones:

1.º En su Resolución de fecha 26 de Julio de 2016 (BOE 20-09-2016), este centro directivo establece: "Atendiendo de manera más concreta al supuesto que nos atañe, la posibilidad de incorporar negocios o adjudicaciones sobre bienes privativos en un convenio regulador aprobado por el juez en el que se procede a la liquidación de la sociedad de gananciales, se encuentra perfectamente admitida a los efectos de permitir su acceso al Registro siempre que la misma obedezca a una causa familiar o matrimonial, tal y como ocurre en la adjudicación de la vivienda familiar, o cuando se justificara la necesidad de extinguir una comunidad ordinaria como operación indirecta pero resultando indispensable y suficientemente conectada para llevar a cabo una completa liquidación del régimen económico matrimonial con independencia de cuál sea éste (como pudiera ser una adjudicación de un bien privativo o de una cuota sobre éste en pago de una deuda ganancial o del haber ganancial y así quedara expresado en el convenio regulador) pero no puede aplicarse de manera genérica y abstracta a la extinción de comunidades constituidas en favor de los cónyuges, ajenas al matrimonio

en sí o la liquidación de sus relaciones económicas relacionadas directa o indirectamente con éste."

2.º La propia Resolución de este Centro Directivo de 31-10- 2019, BOE 285/2019, de 27 de noviembre de 2019, establece:

"(...) tratándose de la vivienda familiar, si se hubieran realizado pagos del precio aplazado de la misma con dinero ganancial, la titularidad privativa inicial habrá devenido -'ex lege'- con los desembolsos realizados, en el nacimiento de una comunidad romana por cuotas entre la sociedad de gananciales y los cónyuges titulares, en proporción al valor de las aportaciones respectivas (cfr. Arts- 1354 y 1357,2 del Código Civil). Esa situación y la consiguiente extinción de ese condominio, para tener acceso registral, tiene que ser así convenida por las partes (cfr. Artículo 91,3 del Reglamento Hipotecario). El propio Tribunal Supremo en Sentencia de 31 de octubre de 1989 destaca la relevancia que tiene para el carácter de la vivienda familiar adquirida en estado de soltero el hecho de que se haya amortizado un préstamo hipotecario -formalizado el mismo día de la compraventa- con fondos gananciales durante el matrimonio, lo que permite confirmar que es adecuada la conexión de los fondos gananciales empleados en la adquisición de la vivienda familiar con las adjudicaciones que en ese caso se realizan con motivo de la liquidación de la sociedad de gananciales incluyendo la finca adquirida en el reparto de bienes que motiva dicha liquidación, adjudicándola al otro de los cónyuges, junto con la deuda hipotecaria, y en compensación por otros bienes gananciales que se adjudican al otro titular (vid. las Resoluciones de 19 de diciembre de 2013, 4 de mayo y 26 de julio de 2016 y 11 de enero y 8 de septiembre de 2017)."

En el presente caso, se llega a la situación de novar los anteriores préstamos hipotecarios que gravaban la vivienda de la calle (...) suscritos constante matrimonio en 2003 y 2005, adquiriendo los entonces cónyuges la condición de deudores para su sociedad de gananciales, que se mantiene con estas novaciones (...) consistentes en sendas escrituras de novación hipotecaria de fecha 31/07/2009, n.º de protocolo 1145 y 1146 que gravan la referida vivienda.

Por consiguiente, la íntima conexión que se mantiene de los créditos hipotecarios suscritos constante matrimonio y a cargo de la sociedad de gananciales con respecto a la referida vivienda, que en origen es la familiar, hace que no sólo no sea aconsejable la práctica de su liquidación dentro del procedimiento, sino también imprescindible para la liquidación del pasivo integrado por los créditos hipotecarios que gravan la referida vivienda, en tanto son inescindibles de ésta a la que gravan, siendo estos de superior valor al propio de la vivienda objeto de liquidación y constando como créditos descritos (folio 4) y adjudicados a don O. (folio 6) en el auto del juzgado (...)

Por lo anterior,

Solicito. que por presentado este escrito y por hechas las alegaciones que en el mismo se contienen, acuerde:

1.º La procedencia de la calificación favorable de las dos fincas que se presentaron para su inscripción en el Registro de la Propiedad n.º 1 de Alcalá de Henares.

2.º Subsidiariamente, se acuerde la calificación favorable para la inscripción de la finca (...) inscrita en dicho registro al tomo 3453, folio 94, finca registral 1093».

IV

La registradora de la Propiedad elevó el expediente a este Centro Directivo, con su informe, mediante escrito de fecha 9 de febrero de 2021.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 2, 3, 9, 18, 19, 19 bis, 21, 38, 40, 76, 82 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 19, 71, 72, 73, 145, 207, 209, 317, 319, 415, 437, 517, 524, 705 y siguientes, 769 y siguientes, 787 y 806 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 281 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial; 90, 91, 103, 1261, 1280, 1344, 1397, 1404, 1809, 1816 y 1817 del Código Civil; 33, 34, 51 y 100 del Reglamento Hipotecario; la Real Orden de 13 de diciembre de 1867; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de enero de 1864, 25 de julio de 1880, 14 de junio de 1897, 12 de febrero de 1916, 31 de julio de 1917, 1 de julio de 1943, 5 de mayo de 2003, 21 de abril y 25 de octubre de 2005, 21 de enero, 2 de marzo y 30 y 31 de mayo de 2006, 9 de abril de 2007, 29 de octubre de 2008, 16 de junio, 15 de julio y 9 de diciembre de 2010, 22 de febrero, 11 de abril y 5 de diciembre de 2012, 11 de mayo, 9 de julio, 5 de agosto y 18 de diciembre de 2013, 25 de febrero, 27 de marzo, 30 de octubre y 12 de noviembre de 2014, 3 de marzo y 2 de octubre de 2015, 16 y 27 de febrero, 4 y 5 de mayo, 2 de junio, 19 y 26 de julio, 6 de septiembre, 13, 17 y 24 de octubre, 30 de noviembre y 21 de diciembre 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 8 de noviembre de 2017 y 20 de febrero, 6 de junio y 22 de noviembre de 2018; y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 19 de febrero de 2021.

1. Se debate en este expediente sobre la posibilidad de inscribir un testimonio de un auto dictado el día 10 de septiembre de 2020, en procedimiento de liquidación de sociedad de gananciales seguido en el Juzgado de Primera Instancia número 6 de Alcalá de Henares, por el que se acordó homologar la transacción alcanzada por doña O. G. B. frente a don O. R. L. para liquidar su sociedad de gananciales, con adjudicación de los que se inventarían en el cuaderno particional. En este acuerdo de los cónyuges se indica que por sentencia del referido Juzgado de fecha 16 de febrero de 2017 se decretó la disolución del matrimonio por divorcio.

La registradora suspende la inscripción solicitada por considerar que el acuerdo de homologación no es inscribible en el Registro, debiendo autorizarse la oportuna escritura pública, según resulta del artículo 3 de la Ley Hipotecaria y la Resolución de este Centro Directivo de 7 de septiembre de 2017.

2. La cuestión debatida ha sido resuelta por esta Dirección General en numerosas ocasiones habiéndose elaborado una reiterada doctrina que resulta de plena aplicación al presente supuesto (vid., por todas, las Resoluciones de 30 de noviembre de 2016, 16 de febrero, 1 de marzo, 5 de abril, 18 y 19 de mayo, 26 de julio, 18 de septiembre y 11 de octubre de 2017, 6 de junio de 2018 y 19 de febrero de 2021).

Como ha puesto de relieve este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 25 de octubre de 2005 y 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 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.

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. Este Centro Directivo se ha pronunciado reiteradamente sobre la naturaleza que tiene el acuerdo transaccional referido, así como sobre la eficacia formal que le confiere, en su caso, la homologación judicial recaída.

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 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) (...) 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».

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).

No obstante, 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. Así resulta de las Resoluciones de 30 de noviembre de 2016, y 16 de febrero, 1 de marzo y 18 de mayo de 2017, entre otras. En estas Resoluciones se expresa lo siguiente respecto de procedimientos contenciosos para la liquidación del régimen económico-matrimonial:

«Fuera de los casos de convenio matrimonial, conforme al artículo 806 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, el proceso se aplica para la liquidación de cualquier régimen económico-matrimonial, tanto si ha sido establecido por capitulaciones matrimoniales o por disposición legal, siempre que concurra en dicho régimen una situación que determine la existencia de una masa común de bienes y derechos sujeta a determinadas cargas y obligaciones, que es precisamente el patrimonio que hay que liquidar y dividir.

Dispone el artículo 810.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil que «cuando, sin mediar causa justificada, alguno de los cónyuges no comparezca en el día señalado, se le tendrá por conforme con la propuesta de liquidación que efectúe el cónyuge que haya comparecido. En este caso, así como cuando, habiendo comparecido ambos cónyuges, lleguen a un acuerdo, se consignará éste en el acta y se dará por concluido el acto, llevándose a efecto lo acordado conforme a lo previsto en los dos primeros apartados del artículo 788 de esta Ley».

Y el artículo 788 dispone que: «1. Aprobadas definitivamente las particiones, el Secretario judicial procederá a entregar a cada uno de los interesados lo que en ellas le haya sido adjudicado y los títulos de propiedad, poniéndose previamente en éstos por el actuario notas expresivas de la adjudicación. 2. Luego que sean protocolizadas, el Secretario judicial dará a los partícipes que lo pidieren testimonio de su haber y adjudicación respectivos».

Poniendo en relación este artículo con el 787.2 anterior se deduce la necesidad de su protocolización notarial. 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.

En el mismo sentido, esta Dirección General ha señalado (cfr. Resolución de 19 de julio de 2016) que en los procesos judiciales de división de herencia que culminan de

manera no contenciosa se precisa escritura pública; esta misma regla es aplicable por la remisión legal que se efectúa conforme ha quedado expuesto, al caso de la liquidación judicial de gananciales».

Sin embargo, este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 26 de julio, 18 de septiembre y 11 de octubre de 2017 y 19 de febrero de 2021, entre otras) ha admitido la viabilidad como título inscribible de un acuerdo transaccional homologado por el juez, siempre que 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, de modo que del título presentado a inscripción resulte que la liquidación del régimen económico matrimonial provenga de un proceso de nulidad, separación o divorcio.

4. En el presente caso el título presentado a calificación contiene datos suficientes (antes reseñados) que permiten deducir que el procedimiento de liquidación de la sociedad de gananciales proviene del proceso de divorcio de quienes han alcanzado el acuerdo transaccional. Por ello, debe concluirse que el documento objeto de la calificación impugnada es susceptible de inscripción registral.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar 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, 27 de abril de 2021.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.