

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**15999** *Resolución de 14 de junio de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Madrid n.º 53 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 I. B. P., abogado, en nombre y representación de doña S. R. G. H., contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Madrid número 53, doña María del Pilar Albarracín Serra, 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 dictado el día 21 de noviembre de 2022 por doña María del Carmen Díaz Sierra, magistrada-juez titular del Juzgado de Violencia sobre la Mujer número 1 de Móstoles, en el procedimiento de formación de inventario de bienes del régimen económico-matrimonial número 17/2019 («Materia: Medidas derivadas de separación o divorcio»), promovido por don P. A. frente a doña S. R. G. H., se acordó homologar la transacción judicial alcanzada por las partes para liquidar su sociedad de gananciales con adjudicación de los bienes que se inventarían en el documentos suscrito por ellos.

II

Presentado el día 13 de enero de 2023 testimonio del citado auto en el Registro de la Propiedad de Madrid número 53, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

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

Calificado el precedente documento, a la vista de su contenido y del contenido del Registro, el Registrador que suscribe ha resuelto suspender la práctica de la inscripción a que aquél se refiere, en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

#### Hechos:

Primero. Con fecha 13/01/2023 se presenta Auto número 93/2022 de fecha 21 de noviembre de 2022 firmado electrónicamente por la Letrada [sic] Doña María del Carmen Díaz Sierra del Juzgado de Violencia sobre la Mujer número 1 de Móstoles, por el que se homologa la transacción judicial acordada entre Don P. A. y Doña S. R. G. H., relativa a la liquidación de su régimen económico matrimonial.

Segundo. En el acuerdo las partes establecen la distribución, reparto y liquidación del régimen matrimonial, correspondiendo a Doña S. R. G. H., entre otros activos la finca 12.254 Sección sita en calle (...)

#### Fundamentos de Derecho:

Único. Tal y como resulta de la resolución de 20 de septiembre de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, la homologación judicial de un

acuerdo transaccional no altera su naturaleza de documento privado, ni lo hace inscribible, siendo precisa escritura pública. Así, en los supuestos de resoluciones que homologuen acuerdos entre las partes, será necesaria la elevación a público del acuerdo, lo que exige la comparecencia de los interesados, o bien la obtención de la declaración de voluntad dictada por el Juez en sustitución forzosa del obligado. En este sentido señala la resolución de 8 de noviembre de 2017 que “la transacción homologada por el juez constituye un título que lleva aparejada la ejecución (artículos 1816 del Código Civil y 415.2 y 517.1.3.<sup>a</sup> de la Ley de Enjuiciamiento Civil). Por ello si ambas partes no procedieran voluntariamente a otorgar la correspondiente escritura, cualquiera de ellas puede solicitar la ejecución del mismo a través de lo establecido en los artículos 705 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil.”

Pueden verse también, entre otras, las siguientes: 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), R. 29 mayo (protocolización unilateral de operaciones particionales), RR. 30 mayo y R. 20 julio 2018 (Disolución comunidad) y RR. de 6 junio y 24 de octubre 2018 (cónyuges ya divorciados); las RR de 14 de febrero, 22 de mayo, 11 de julio, 31 octubre (divorcio), y 11 de diciembre de 2019; 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); y RR 19 febrero, 27 abril (liquidación de Gananciales por divorcio.) 18 mayo y 20 septiembre 2021 (ambas Disolución comunidad)

Por todo lo cual, y en base a los anteriores hechos y fundamentos de derecho,

He resuelto:

Suspender la inscripción del título presentado.

Las calificaciones negativas del Registrador podrán (...)

Madrid, a veinte de febrero del año dos mil veintitrés. Fdo, María Pilar Albarracín Serra.»

La calificación fue notificada al presentante y al Juzgado el día 22 de febrero de 2023.

### III

Contra la anterior nota de calificación, don I. B. P., abogado, en nombre y representación de doña S. R. G. H., interpuso recurso el día 24 de marzo de 2023 mediante escrito en el que expresaba las siguientes alegaciones:

«Primera. Motivo de la suspensión de la inscripción.

La notificación de calificación desfavorable se sustenta y fundamenta en el sentido de que considera que las resoluciones judiciales que “homologan” un acuerdo entre las partes no son susceptibles de inscripción registral, habida cuenta de que la misma no otorga el carácter público a ese acuerdo privado efectuado entre las partes, debiendo, por tanto, acudir a sede notarial a fin de elevar la correspondiente escritura pública para su inscripción.

Segundo. Error en la interpretación de la resolución judicial objeto de inscripción.

Estamos de acuerdo que, la mera manifestación de homologación por parte de un Juez efectuada en una resolución judicial efectuado sobre a un documento privado ratificado por las partes, no le otorga a dicho documento, la condición de documento público.

Y esta suele ser una práctica forense habitual, en la que un Juez se limita, tras verificar que el documento privado reúne los requisitos de validez (tanto formal como material), a efectuar una manifestación de homologación del documento privado redactado por las propias partes integrantes en el proceso a fin de ponerle fin.

Sin embargo, entendemos que, la calificación desfavorable impugnada, comete un error, no al invocar la normativa y directrices actuales, al interpretar y apreciar el formato y contenido de la resolución judicial cuya inscripción se pretende.

Como puede observarse, el auto 93/2022 dictado por la Magistrada María del Carmen Díaz Sierra (a quien, por error, la resolución la identifica como una Letrada al servicio de la Administración [LAJ]) y cuya inscripción se pretende, no se limita a efectuar una mera manifestación de homologación y remisión a un documento privado externo. En este caso concreto, Su Señoría, efectúa conscientemente una labor activa, procediendo a transcribir todos los extremos del acuerdo propuesto por las partes, y con ello, incorporándolos y haciéndolos parte integrante de un documento público (de conformidad con el art. 1.216 CC).

Por tanto, no se ha pretendido la inscripción y registro de un documento privado que ha sido objeto de homologación (lo que hubiese conllevado una correcta calificación desfavorable de la inscripción), sino que se solicita la inscripción del contenido de una resolución judicial que contiene y detalla (sin necesidad de remisión a un documento externo) el título suficiente traslativo de dominio de un bien inmueble, todo ello de conformidad con los art. 2.1 y 3 Ley Hipotecaria, en concordancia con el art. 1.216 CC (Resoluciones judiciales firmes catalogados como Documentos Públicos).»

#### IV

La registradora de la Propiedad elevó el expediente a este Centro Directivo, con su informe, mediante escrito de fecha 18 de abril de 2023.

#### 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, 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 2 y 8 de noviembre de 2017 y 20 de febrero, 6 de junio, 24 de octubre y 22 de noviembre de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 19 de febrero, 27 de abril, 18 de mayo y 20 de septiembre de 2021.

1. Se debate en este expediente sobre la posibilidad de inscribir un testimonio de un auto dictado el día 21 de noviembre de 2022, en procedimiento de liquidación de sociedad de gananciales («medidas derivadas de separación o divorcio») seguido en el Juzgado de Violencia sobre la Mujer número 1 de Móstoles, por el que se acordó homologar la transacción alcanzada por don P. A. frente a doña S. R. G. H. para liquidar su sociedad de gananciales, con adjudicación de los bienes que se inventarían en el documento particional.

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, como resulta de la Resolución de este Centro Directivo de 20 de septiembre de 2021, entre otras.

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 y 26 de julio, 18 de septiembre y 11 de octubre de 2017, 6 de junio de 2018 y 19 de febrero y 27 de abril 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 y 27 de abril 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. Esta misma doctrina se reiteró en la Resolución de esta Dirección General de 20 de septiembre de 2021 citada por el recurrente, si bien en ella se resolvió no ser inscribible el título calificado, por tratarse de una transacción en un procedimiento judicial de extinción de comunidad sin conexión con una situación de crisis matrimonial.

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 separación o 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, 14 de junio de 2023.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.