

BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NCR010667

RESOLUCIÓN de 18 de mayo de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Sant Cugat del Vallès n.º 1 a inscribir el testimonio de un auto judicial por el que se homologa un convenio de transacción judicial respecto de la extinción de una comunidad sobre determinados bienes.

*(BOE de 4 de junio de 2021)***SUMARIO:**

Registro de la Propiedad. Testimonio de un auto de homologación de una transacción judicial, en cuya virtud las partes acuerdan disolver el condominio que ostentaban sobre tres viviendas.

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; mientras que su **homologación o aprobación judicial** 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**, a fin de poder provocar el efecto acordado entre las partes.

Cuando no se trate de un convenio regulador aprobado en un proceso de separación, nulidad y divorcio, sino ante un procedimiento para la liquidación del régimen económico-matrimonial, **el acuerdo transaccional homologado por el juez no es inscribible si no consta en escritura pública**. Otra cosa es que se trate tanto de supuestos de convenio regulador como de 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 que la liquidación del régimen económico matrimonial provenga de un proceso de nulidad, separación o divorcio.

PRECEPTOS:

Código Civil, arts. 90, 91, 103, 1.261, 1.280, 1.344, 1.397, 1.404, 1.809, 1.816 y 1.817.

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 1, 2, 3, 9, 18, 19, 19 bis, 21, 38, 40, 76, 82 y 322 y ss.

Ley Orgánica 6/1985 (LOPJ), art. 281.

Ley 1/2000 (LEC), arts. 19, 71, 72, 73, 145, 207, 209, 317, 319, 415, 437, 517, 524, 705 y ss., 769 y ss., 787 y 806 y ss.

Decreto de 14 de febrero de 1947 (Rgto. Hipotecario), arts. 33, 34, 51 y 100.

En el recurso interpuesto por don E. B. A., abogado, en nombre y representación de don F. M. O. P. V., contra la negativa del registrador de la Propiedad de Sant Cugat del Vallès número 1, don Jesús Alberto Leonart Torán, a inscribir el testimonio de un auto judicial por el que se homologa un convenio de transacción judicial respecto de la extinción de una comunidad sobre determinados bienes.

Hechos

I

Por auto dictado el día 5 de noviembre de 2020 por el magistrado del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 5 de Rubí, don Sergio Gómez Borge, en el procedimiento ordinario número 486/2019-D, seguido a instancia de don F. M. O. P. V., contra doña I. M. O. P. V. (juicio ordinario de división de patrimonios), se homologó

el acuerdo transaccional presentado por las partes por el que se disolvía el condominio que ostentaban sobre las fincas registrales número 43.920/28 y 43.946 del Registro de la Propiedad de Sant Cugat del Vallès número 1, y una finca de distinto distrito hipotecario, adjudicándose don F. M. O. P. V. las dos primeras fincas.

II

Presentado el día 20 de enero de 2021 testimonio del citado auto en el Registro de la Propiedad de Sant Cugat del Vallès número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Examinado y calificado, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, el documento que causó el asiento de presentación 459 del Diario 39, se califica negativamente y se suspende su inscripción por el siguiente defecto subsanable:

De conformidad con el principio de titulación formal en nuestro sistema registral para que el acuerdo transaccional homologado judicialmente –cuyo carácter privado del documento no se altera– sea inscribible debe ser elevado a escritura pública, cumpliendo los requisitos exigidos por la legislación hipotecaria.

Dicha calificación negativa se funda en los siguientes:

Hechos

Con fecha veinte de enero de dos mil veintiuno se presenta, recibido por correo –tramitado por Assesgrup, S.L.– a las 10 horas 50 minutos, testimonio de auto de fecha 5 de noviembre de 2020, librado por el Juzgado de 1.^a Instancia e Instrucción N.º 5 de Rubí, el 16 de diciembre de 2020, por el que en virtud de procedimiento ordinario 486/2019 -D, seguido a instancia de don F. M. O. P. V. contra doña I. M. O. P. V., éstos acuerdan la disolución del condominio que ostentan sobre las fincas 43946 y 43920/28 y una finca de distinto distrito hipotecario, adjudicándose el citado don F. M. O. P. V. las dos primeras fincas.

Fundamentos de Derecho:

El artículo 3 de la Ley Hipotecaria establece que para que puedan ser inscritos los títulos deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico expedido por la autoridad judicial o por el gobierno o sus agentes, en la forma que prescriban los reglamentos.

La Resolución de la DGRN de 11 de octubre de 2017 expresa que 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, debiendo ser objeto de elevación a escritura pública notarial si se pretende su incorporación a los libros del Registro... que la transacción, aun homologada judicialmente, no es una sentencia y 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 pero sin que lleve a cabo ni una valoración de las pruebas ni un pronunciamiento sobre las pretensiones de las partes... y que la homologación judicial no altera el carácter privado del documento, pues se limita a acreditar la existencia de dicho acuerdo y que para que el mismo sea inscribible en el Registro de la propiedad deberán cumplirse los requisitos exigidos por la legislación hipotecaria.

En virtud de los referidos hechos y fundamentos de derecho, se suspende la inscripción del precedente documento, por el/los defecto/s subsanable/s señalado/s al principio de esta nota, no practicándose anotación preventiva de suspensión por no solicitarse.

La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por 60 días hábiles a partir de la notificación conforme al artículo 323.1.º de la Ley Hipotecaria.

Contra la presente calificación negativa (...)

Sant Cugat del Vallés, a 29-01-2021. El Registrador, Este documento ha sido firmado digitalmente por el registrador: don Jesús Alberto Leonart Torán con firma electrónica reconocida.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don E. B. A., abogado, en nombre y representación de don F. M. O. P. V., interpuso recurso el día 26 de febrero de 2021 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Primero. El auto judicial por el que se aprueba el acuerdo transaccional de las partes tiene carácter de documento público.

El origen del procedimiento reside en la interposición de una demanda contenciosa con el objetivo de disolver judicialmente la situación de condominio existente hasta el momento entre D. F. O. y Dña. I. O. El

procedimiento judicial finalizó con una transacción entre las partes realizada con motivo de la celebración de la Audiencia Previa, acto procesal cuyo principal objetivo o fin es alcanzar un acuerdo entre las partes:

"Artículo 414. Finalidad, momento procesal y sujetos intervinientes en la audiencia.

1. Una vez contestada la demanda y, en su caso, la reconvenición, o transcurridos los plazos correspondientes, el Letrado de la Administración de Justicia, dentro del tercer día, convocará a las partes a una audiencia, que habrá de celebrarse en el plazo de veinte días desde la convocatoria (...)

2. Las partes habrán de comparecer en la audiencia asistidas de abogado.

Al efecto del intento de arreglo o transacción, cuando las partes no concurrieren personalmente sino a través de su procurador, habrán de otorgar a éste poder para renunciar, allanarse o transigir. Si no concurrieren personalmente ni otorgaren aquel poder, se les tendrá por no comparecidos a la audiencia. (...)"

Finalmente, el acuerdo alcanzado entre los Sres. O. se recogió en un documento público como es un Auto Judicial.

Por tanto, siendo que nos encontramos ante una disolución de condominio realizada en documento público, la situación es encuadrable en el artículo 2 de la Ley Hipotecaria (en adelante LH).

Por una parte, el artículo 3 de la Ley Hipotecaria establece que "para que puedan ser inscritos los títulos deberán estar consignados en escritura pública, ejecutorio o documento auténtico expedido por la autoridad judicial o por el Gobierno o sus Agentes, en lo forma que prescriban los reglamentos."

A este precepto podemos añadir lo establecido en el artículo 319 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, según el cual "los documentos públicos comprendidos en los números 1.º a 6.º del artículo 317 (entre los que se encuentran no sólo 'los autorizados por notario con arreglo a derecho', sino también, entre otros, 'las resoluciones y diligencias de actuaciones judiciales de toda especie y los testimonios que de las mismas expidan los Secretarios Judiciales'), harán prueba plena del hecho, acto o estado de cosas que documenten, de la fecha en que se produce esa documentación y de la identidad de los fedatarios y demás personas que, en su caso, intervengan en ella."

Por tanto, carece de sentido jurídico lo recogido en la resolución por la que se califica negativamente la inscripción del documento en virtud del cual se establece que "la mera homologación de un acuerdo privado relativo a un proceso, que, iniciado por demanda, acaba en acuerdo transaccional no puede ni debe tener acceso al Registro (...) y que la homologación judicial no altera el carácter privado del documento".

De conformidad con lo expuesto previamente (en especial, art. 3 LH y 319 LEC), es a todas luces evidente que un auto judicial, como resolución emanada de la autoridad judicial, no tiene carácter privado, sino que es un documento público y auténtico.

Además, los artículos 1216 del Código Civil y 317.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil establecen que son documentos públicos los testimonios que de las resoluciones y diligencias de actuaciones judiciales de toda especie expidan los secretarios judiciales (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.

Por todo lo expuesto, el testimonio del 16 de diciembre de 2020 del Auto núm. 147/2020, recaído en el procedimiento 486/2019, expedido por la Letrada de la Administración de Justicia, es un documento público inscribible en el Registro de la Propiedad, y en consecuencia la calificación negativa que ahora se recurre resulta totalmente improcedente.

Segundo. La transacción judicial de las partes cumple todos los requisitos exigidos para velar por el cumplimiento del principio de legalidad.

La disolución del condominio deriva del acuerdo al que llegaron las partes en sede de Audiencia Previa del procedimiento judicial. Como bien es sabido la transacción judicial es una de las firmas previstas para poner fin al procedimiento, regulada en el artículo 19 de la LEC: "Los litigantes están facultados para disponer del objeto del juicio y podrán (...) transigir sobre lo que sea objeto del mismo, excepto cuando la ley lo prohíba o establezca limitaciones por razones de interés general o en beneficio de tercero". En su apartado 2, el art. 19 LEC contempla que "Si las partes pretendieran una transacción judicial y el acuerdo o convenio que alcanzaren fuere conforme a lo previsto en el apartado anterior, será homologado por el tribunal que esté conociendo del litigio al que se pretenda poner fin".

En el presente caso, para poner fin al procedimiento judicial los Sres. O. acuerdan disolver el condominio repartiendo los bienes inmuebles en dos lotes que tienen el mismo valor. Se adjudica a la Sra. I. O. una vivienda unifamiliar con un valor de 470.000€ y al Sr. F. O. una vivienda unifamiliar y una plaza de aparcamiento que suman el mismo valor de 470.000€. Teniendo en cuenta las características de este acuerdo, está claro que no incurre ningún hecho que pueda hacer que exista un desequilibrio perjudicial para alguna de las partes o que alguna de las partes haya aceptado el acuerdo en contra de su voluntad.

En litispendencia y en el acto formal de la Audiencia Previa, ante la autoridad judicial, se llegó al acuerdo homologado mediante Auto 147/2020 del que se pretende su inscripción; por tanto se alcanzó acuerdo en un acto procesal. Siendo que ocurrió en la fase procesal de la Audiencia Previa, los hechos y estados que se documentan hacen prueba plena de los requisitos de capacidad jurídica y del poder de disposición de las partes. Así, cuando las partes solicitan la homologación del acuerdo al que han llegado, el tribunal comprueba la capacidad jurídica de las partes y poder de disposición de las partes o de sus representantes debidamente acreditados (art. 415.1 LEC).

"Artículo 415. Intento de conciliación o transacción. Sobreseimiento por desistimiento bilateral. Homologación y eficacia del acuerdo.

1. Comparecidas las partes, el tribunal declarará abierto el acto y comprobará si subsiste el litigio entre ellas.

Si manifestasen haber llegado a un acuerdo o se mostrasen dispuestas a concluirlo de inmediato, podrán desistir del proceso o solicitar del tribunal que homologue lo acordado.

Los partes de común acuerdo podrán también solicitar la suspensión del proceso de conformidad con lo previsto en el apartado 4 del artículo 19, para someterse a mediación.

En este caso, el tribunal examinará previamente la concurrencia de los requisitos de capacidad jurídica y poder de disposición de las partes o de sus representantes debidamente acreditados, que asistan al acto. (...)"

De este modo, con el examen que hace el Juez sobre la capacidad de las partes, poder de sus representantes y procedencia del acuerdo (en cuanto a no ir en contra de alguna prohibición o limitación derivada de la ley), no debe negarse que el acuerdo transaccional ha pasado por una verificación hecha por el Juez. Por ello, en los fundamentos de derecho del testimonio expedido por la Letrada de la Administración Judicial se establece: "en el presente caso, de los elementos obrantes en los autos, no se desprende que el acuerdo adoptado por las partes esté prohibido por la ley, o establezca las limitaciones a las que hace referencia el precepto antes citado, por lo que procede la homologación de la transacción, y declarar finalizado el proceso."

Si no se entendiera que existe un examen previo de los requisitos de legalidad del acuerdo por parte del juez, no tendría sentido que el mismo artículo 415 LEC en su apartado 2, permita que las consecuencias que emanen del acuerdo homologado judicialmente puedan surtir efecto siguiendo los mismos trámites previstos para la ejecución de sentencias y convenios judicialmente aprobados.

Asimismo, y únicamente a los efectos de reforzar nuestra línea argumental en virtud de la cual el Auto 147/2020 del que se pretende su inscripción es innegablemente un documento público con todos los efectos y consecuencias inherentes, es preciso tener presente se incluye el acuerdo transaccional en uno de los supuestos de "numerus clausus" con fuerza ejecutiva de conformidad con el art. 517 LEC: "La acción ejecutiva deberá fundarse en un título que tenga aparejada ejecución" y que "tendrán aparejada ejecución (...) las resoluciones judiciales que aprueben u homologuen transacciones judiciales y acuerdos logrados en el proceso, acompañadas, si fuere necesario para constancia de su concreto contenido, de los correspondientes testimonios de las actuaciones".

Por tanto, teniendo en cuenta que el objetivo del principio de legalidad es que los títulos que se pretenden inscribir en el Registro de la Propiedad sean sometidos a un previo examen, verificación o calificación, con el fin de que en los libros hipotecarios solamente tengan acceso los títulos válidos y perfectos, de la verificación hecha por el juez se debe tener por comprobada la procedencia y cumplimiento de principio de legalidad del Auto judicial núm. 147/2020 que homologa el acuerdo alcanzado entre los Sres. O. emitido por el Juzgado de Primera Instancia 5 de Rubí.

Tercero. El otorgamiento de escritura pública es redundante e innecesario por lo alegado en el fundamento anterior.

Conforme al artículo 211 del Reglamento Notarial, el acta de protocolización lo único que acreditaría sería "el hecho de haber sido examinado por el Notario el documento que deba ser protocolado", "la declaración de la voluntad del requirente para la protocolización o cumplimiento de la providencia que la ordene", y el de "quedar unido el expediente al protocolo, expresando el número de folios que contenga y los reintegros que lleve unidos".

Por lo que el otorgamiento de escritura pública es redundante e innecesario, pues todos los extremos a los que se extiende un documento público: la identidad de los otorgantes, su comparecencia personal o con apoderado con poder especial, su capacidad jurídica y poder de disposición, y la prestación del consentimiento informado, necesariamente asistidos de abogado, ya han sido comprobados, declarados y acreditados por la autoridad judicial, conforme a los preceptos citados en el apartado Segundo de este escrito.

Siendo debidamente acreditado por la Letrada de la Administración de Justicia, que, como dice el artículo 281 de la LOPJ "es el único funcionario competente para dar fe con plenitud de efectos de las actuaciones judiciales, correspondiéndole también la facultad de documentación en el ejercicio de sus funciones, ostentando el carácter de autoridad".

Por tanto, no es correcto afirmar, como consta en la nota de calificación negativa que se recurre, que el acuerdo transaccional, aunque esté aprobado y homologado judicialmente, sigue siendo un documento privado que para su inscripción registral necesite ser elevado a escritura pública.

No hay nada de carácter más público que una resolución judicial recaída en un procedimiento realizado ante la fe pública judicial y siguiendo el procedimiento establecido.

Cuarto. Conclusiones.

De conformidad con lo expuesto, el Auto 147/2020 del que se pretende su inscripción en el Registro de la Propiedad de Sant Cugat del Vallès a los efectos de hacer público el cambio de titularidad de las fincas indicadas es perfectamente inscribible.

Debe prestarse atención al hecho de que el acuerdo alcanzado entre las partes lo fue en sede de Audiencia Previa y ante la "fe pública judicial" que tal y como ha quedado acreditado es la fase judicial prevista para las transacciones entre las partes. Por tanto, si bien un acuerdo es un documento privado, la homologación del mismo mediante Auto Judicial emitido por la Letrada de la Administración, ante quien las partes emitieron su consentimiento formal, eleva el documento a público y lo dota de todos los efectos inherentes a dicha declaración.

Por tanto, la calificación negativa expedida y que ahora se recurre es totalmente improcedente y carece de fundamentación jurídica que lo avale, tal y como se ha demostrado en el presente recurso. En consecuencia, esta parte solicita se practique la inscripción solicitada y con ello el cambio de titularidad según consta en el Auto 147/2020 de fecha 5 de noviembre de 2020.»

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente esta Dirección General mediante escrito de fecha 1 de marzo 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 y 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 y 27 de abril de 2021.

1. Se debate en este expediente la posibilidad inscribir un testimonio de un auto de homologación de una transacción judicial, en cuya virtud las partes acuerdan disolver el condominio que entre ambas ostentaban sobre tres viviendas.

2. 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. 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 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, 5 de abril y 18 de mayo de 2017, entre otras. Según esta última, «(...) la falta de conexión entre la acción entablada que conlleva a la liquidación de la sociedad conyugal con una situación de crisis matrimonial despojan a este documento de su excepcional habilitación para el acceso al Registro del mismo, al no poder ser considerado como parte del convenio inicialmente propuesto pero no realizado (...)». Otra cosa es que se trate tanto de supuestos

de convenio regulador como de 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 que 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).

4. El documento cuya calificación ha dado lugar a este expediente consiste en un testimonio de un auto judicial que homologa el acuerdo transaccional que han alcanzado los condueños de tres fincas (adquiridas por mitades indivisas por título de herencia) respecto a la disolución del condominio en un procedimiento judicial de división de patrimonios.

En supuestos como el presente, por tanto, se debe tener en cuenta lo establecido en el artículo 787 de la Ley de Enjuiciamiento Civil respecto de la división judicial de patrimonios (cfr. artículo 406 del Código Civil).

Esta Dirección General también ha tenido ocasión de afirmar 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 letrado de la Administración de Justicia, pero en cualquier caso ordenando protocolizarlas.

A la vista de la doctrina de este Centro Directivo, expuesta en los precedentes apartados, procede confirmar la calificación recurrida.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso 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, 18 de mayo de 2021. La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.