

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

22900 *Resolución de 2 de septiembre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Inca n.º 1 a inscribir un auto de homologación de una transacción.*

En el recurso interpuesto por doña M. J. B. M., abogada, en nombre y representación de doña S. P. y don S. W., contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Inca número 1, doña Margarita María Grau Sancho, a inscribir un auto de homologación de una transacción.

Hechos

I

Mediante auto número 00152/2024, dictado el 25 de abril de 2024 por el Juzgado de Primera Instancia número 3 de Inca (Mallorca), en procedimiento ordinario 658/2023, seguido a instancia de doña S. P. y don S. W. contra don U. R. H. K., en reclamación de pago de la legítima, se acuerda homologar una «transacción solicitada por las partes y en los términos expuestos en los antecedentes (...)». En el citado acuerdo transaccional, don U. R. H. K. se obliga a abonar a los demandantes «en concepto de pago y finiquito de legítima que a ellos pudiere corresponder las siguientes cantidades (...) Habida cuenta que el Sr K. carece actualmente de la liquidez necesaria para poder acometer el pago de dichos importes, y que aquel se halla en trámites tendentes a la venta del inmueble –de su exclusiva titularidad– (...) registral (...) sobre el que pesa una anotación preventiva de demanda acordada dentro de la Pieza de Medidas Cautelares de ese proceso (...)». Acuerdan que se proceda a la venta de la citada registral «sin demora y a la mayor brevedad posible», y que se pague por el titular la cantidad reconocida y una vez esto, se proceda a la cancelación de la anotación preventiva citada.

Previamente, el 25 de octubre de 2023 se había presentado mandamiento ordenando que se tomase anotación preventiva de demanda sobre la citada finca registral y causó calificación negativa de 15 de noviembre de 2023; se calificó negativamente porque de la demanda no se desprendía el ejercicio de ninguna acción civil con transcendencia real; esta calificación fue recurrida; y el 21 de febrero de 2024 el Centro Directivo emitió Resolución acordando desestimar el recurso, confirmando la calificación de la registradora.

II

El testimonio del referido auto se presentó en el Registro de la Propiedad de Inca número 1 el 8 de mayo de 2024, y fue objeto de calificación negativa de 16 de mayo de 2024 que, a continuación, se transcribe en lo pertinente:

«Hechos:

El Registrador que suscribe, previo examen y calificación del precedente documento, y en vista de los libros del Registro, con arreglo al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, ha decidido no practicar la inscripción solicitada por cuanto el auto presentado, en su parte dispositiva, homologa la transacción solicitada por las partes. Por lo que es necesario

acudir ante un Notario para que autorice la correspondiente escritura pública. Fundamentos de Derecho: Resolución de la Dirección General del Registro y del Notariado de fecha 18 de mayo de 2021: 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 las partes carácter de cosa juzgada; y 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. Es doctrina de esta Dirección General que 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.

Vistos los artículos citados y demás de aplicación, el Registrador calificador acuerda:

1.º Suspender la inscripción del título calificado por el/los defecto/s antes indicado/s. (...).»

III

No se solicitó calificación sustitutoria.

IV

El día 3 de junio de 2024, doña M. J. B. M., abogada, en nombre y representación de doña S. P. y don S. W., interpuso recurso contra la calificación, en el que, en síntesis, alega lo siguiente:

«Conforme a los artículos 317 y concordantes de la LEC, así como el artículo 1.216 del Código Civil, el auto que homologa la transacción es documento público.

Dice el artículo 1.216 del CC: "son documentos públicos, los autorizados por notario o un empleado público competente con las solemnidades requeridas por la ley" y conforme al 317.1 de la LEC "a efectos de prueba en el proceso son documentos públicos las resoluciones y diligencias de actuaciones judiciales de toda especie y los testimonios que de las mismas expidan los Letrados de la Administración de Justicia".

Por su parte el artículo 319 LEC establece que "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".

No hay que olvidar que, a pesar de que la transacción aparezca reglada en el Código Civil en su ámbito o dimensión sustantiva, y se disponga en aquella esfera que los acuerdos o transacciones son particulares -privados-, una vez iniciado el procedimiento judicial, todo lo que se resuelva en sede judicial, jurisdiccional o parajurisdiccional, finaliza a través de una "resolución procesal", y por tanto adquiere la cualidad de judicial, con lo que ello implica (artículo 317 LEC).

Aquel auto, sin perjuicio de las disposiciones del Código Civil en relación al alcance y validez de la transacción (artículo 1817 CC), produce efectos de "cosa juzgada material", lo que impide volver a plantear cuestión alguna sobre ese supuesto, objeto, pretensión o proceso, ello sin perjuicio de que alguna parte instara su ejecución, en su caso. Esto es cuestión de peso para calificar la homologación como una terminación del procedimiento con la garantía y eficacia propia de una sentencia dictada en vía contenciosa, rebatiendo así la doctrina de la DGRN respecto al alcance y contenido de la intervención judicial en la homologación.

Por tanto, no cabe dudar de que el auto judicial, en tanto que es una resolución emanada de la autoridad judicial, es un documento público y auténtico.

En apoyo a este criterio, cito la sentencia de la Audiencia provincial de Murcia de 6 de marzo de 2017 (SAP MU 432/2017) que, sin entrar directamente a resolver sobre la cuestión aquí interesada, puesto que estima un recurso de apelación por otros motivos, sí cita parte del contenido de la sentencia del juzgado "a quo" que resuelve afirmando la suficiencia del auto de homologación, y su valor análogo al de una sentencia:

"Finalmente, destaca la juez a quo la suficiencia del auto de homologación a los efectos discutidos en este Juicio Verbal, con alusiones al texto del ya citado art. 1809 del CC (La Ley 1/1889) y la doctrina jurisprudencial que lo interpreta y aplica y con igual llamada a los arts. 415 y 1.816 de la propia ley de enjuiciar, todo ello para alcanzar conclusión sobre su valor análogo al de una sentencia y sobre, sobre su ejecutoriedad y sobre valor a los efectos de inscripción registral solicitados, entendiéndolo no ajustado a Derecho el criterio de la DGRN."

Sexto. Que respecto a la función calificadora, el artículo 18 de la Ley Hipotecaria obliga al Registrador a constatar la validez del acto jurídico de que se trate de acuerdo con el principio de legalidad.

A continuación, transcribo gran parte de la Sentencia de la AP de Madrid de 29 de octubre de 2012, la cual hace consideraciones generales sobre la calificación registral de los documentos judiciales:

Concluye señalando que en el caso de autos "la calificación negativa en cuanto a que un acto de homologación judicial no es título suficiente no puede compartirse, ni tampoco los razonamientos en cuanto a que dicha resolución judicial no valora las pruebas ni contiene un pronunciamiento de fondo sobre las pretensiones de las partes. El auto de homologación no vulnera ninguna prohibición legal ni contraviene el orden público, y se dicta solo si recae sobre materias sobre las que las partes pueden transigir, como es el caso, por lo que procede estimar la demanda".

Esta sentencia admite la inscribibilidad de un auto de homologación judicial de una transacción sin necesidad de escritura pública. Contrasta, por tanto, con la doctrina que ha venido sosteniendo la DGRN, según la cual la transacción privada homologada judicialmente no es título inscribible, al ser un acuerdo privado que dicha homologación no convierte en público.

Lo mismo se desprende de la Sentencia de 27 de junio de 2018 del Juzgado de Primera Instancia n.º 24 de Sevilla.

Séptimo. Tal como señalan los artículos 207 de la LEC y 248 de la LOPJ, los autos que homologan una transacción judicial tienen una estructura analógica a las Sentencias y transcurridos los plazos previstos para recurrir dicha resolución sin haberse impugnado quedará firme y tendrá efecto de cosa juzgada, debiendo el tribunal del proceso en que recaiga estar a todo lo dispuesto en el mismo.

De esto se desprende que el citado auto sí tiene plenos efectos y validez, y son los mismos que los de cualquier Sentencia dictada en un procedimiento contencioso (artículos 517 y ss. LEC), puesto que una vez que adquiere firmeza produce efecto de "cosa juzgada material", pudiendo llevarse a efecto por los trámites previstos para la ejecución de las sentencias.

Por ello, en el presente caso, la exigencia del artículo 3 de la LH queda plenamente satisfecha toda vez que el acto inscribible en cuestión aparece contenido en documento auténtico expedido por la autoridad judicial; sin que, por lo demás, sea oportuna la invocación por parte del Registrador de los inconvenientes que derivan de la teoría del título.

De continuar la DGRN manteniendo este criterio, no sólo está descuidando el reconocimiento de las disposiciones de la Ley de Enjuiciamiento Civil, ordenamiento

jurídico a cuyo amparo nacen los documentos objeto de controversia, sino que incurre en apreciables contradicciones doctrinales.

Octavo. La actuación del Notario de protocolizar el documento judicial, poco o ninguna garantía adicional va a añadir a la resolución que aprueba el convenio, ya que se eleva a público un documento que ya de por sí, procesalmente es considerado documento público, y por referencia al artículo 3 de la Ley Hipotecaria también debe ser considerado público.

El Juez ha tenido que verificar y comprobar todos los elementos referidos a la capacidad de las partes, y ha debido examinar el documento del acuerdo para determinar que no es contrario al orden público y que no se trata de una cuestión prohibida por la ley.

El documento notarial ni siquiera va a poder modificar las cuestiones ya revisadas en sede judicial, más allá de verificar la capacidad de las partes que soliciten su elevación a público, puesto que no puede modificarse ni el alcance, ni el contenido del acuerdo.

No podemos dejar de valorar que nos hallamos ante un título que incorpora la aprobación judicial del acuerdo y que ha sido expedido por un fedatario que, además de estar investido de facultades legales, ha adoptado las mismas cautelas que tomaría el notario en la autorización de la escritura y que completa su intervención incluso con la entrega efectiva, material o ficta (identificada con la firma y expedición del decreto correspondiente) de la posesión, lo que permitiría llegar a pensar que se trata de un acto completo a efectos de inscripción.

Noveno. La jurisprudencia ha reconocido expresamente ese valor de documento público a los autos de homologación de transacciones, y así ejemplo, la sentencia n.º 377/2015 de 13 de octubre de 2015 de la Sección 4.ª de la Audiencia Provincial de las Palmas de Gran Canaria (...) cuando señala que: "...y ello resulta tanto de los dos documentos públicos no impugnados, aportados por la propia actora, a saber, el Auto judicial citado, aportado mediante testimonio con el valor legal de certificación fehaciente, conforme a lo establecido en el art. 145 LEC (La Ley 58/2000), puesto en relación con el art. 317-1.º LEC (La Ley 58/2000) y art. 318 LEC (La Ley 58/2000), con la consiguiente fuerza probatoria de dicho documento público (art. 318), es decir, la establecida en el art. 319 LEC (La Ley 58/2000), al no haberse impugnado su autenticidad, e igualmente, la escritura pública de declaración de obra nueva citada, es un documento público, aportado mediante copia simple (art. 318 y 317-2.º LEC (La Ley 58/2000)), 7/27 cuya autenticidad no fue impugnada, de modo que ambos documentos públicos hacen prueba plena (art. 319-1 LEC (La Ley 58/2000)), del hecho, acto o estado de cosas que documenten, de la fecha y de la identidad de los fedatarios y demás personas que intervengan."

Y el propio Tribunal Supremo ([...] N.º de Recurso: 2037/2012 N.º de Resolución: 438/2014 Procedimiento: Civil Ponente: José Antonio Seijas Quintana) ha señalado que: "La declaración del donante y del donatario, tratándose de inmuebles, cumplimenta lo dispuesto en el art. 633 del Código Civil (La Ley 1/1889), respecto de la exigencia de escritura pública, mediante su inclusión en el citado convenio, que tiene valor de documento público, sin necesidad del otorgamiento ulterior escritura pública para su formalización al tratarse de una medida que afecta a la vivienda familiar tomada en el marco propio de la solución de la crisis familiar objeto del convenio, con acceso al Registro de la Propiedad para su inscripción."

Décimo. De conformidad con los artículos 106 del Reglamento Hipotecario y artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria interesa se tome nota preventiva de la presentación del presente recurso.

A los anteriores motivos son de aplicación los siguientes Fundamentos de Derecho.

I. Artículo 325 de la Ley Hipotecaria en cuanto a la legitimación para interponer el presente recurso por parte del representante legal de los demandantes.

II. Artículos 66 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria en relación con los artículos 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario, en cuanto al procedimiento.

III. Artículos 727.6.^a y 735 de la LEC, en cuanto a las anotaciones registrales cuya publicidad resulte útil para el buen fin de la ejecución.»

V

Notificado el recurso al Juzgado, hasta la fecha no se ha producido alegación alguna. Mediante escrito con fecha de 17 de junio de 2024, la registradora de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo (con registro de entrada el mismo día).

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, 27 de abril y 18 de mayo de 2021, 14 de junio de 2023 y 21 de febrero de 2024.

1. Se debate en este expediente la posibilidad inscribir un testimonio de un auto de homologación de una transacción judicial en cuya virtud se acuerda homologar una «transacción solicitada por las partes y en los términos expuestos en los antecedentes (...)». En el citado acuerdo transaccional, el señor K. se obliga a abonar a los demandantes «en concepto de pago y finiquito de legítima que a ellos pudiere corresponder las siguientes cantidades (...) Habida cuenta que el Sr K. carece actualmente de la liquidez necesaria para poder acometer el pago de dichos importes, y que aquel se halla en trámites tendentes a la venta del inmueble -de su exclusiva titularidad- (...) registral (...) sobre el que pesa una anotación preventiva de demanda acordada dentro de la Pieza de Medidas Cautelares de ese proceso (...)». Acuerdan que se proceda a la venta de la citada registral «sin demora y a la mayor brevedad posible», y que se pague por el titular la cantidad reconocida y una vez esto, se proceda a la cancelación de la anotación preventiva citada.

Previamente, el 25 de octubre de 2023 se había presentado mandamiento ordenando que se tomase anotación preventiva de demanda sobre la citada finca registral y causó calificación negativa de 15 de noviembre de 2023; se calificó negativamente porque de la demanda no se desprendía el ejercicio de ninguna acción civil con transcendencia real; esta calificación fue recurrida; y el 21 de febrero de 2024 el Centro Directivo emitió Resolución acordando desestimar el recurso, confirmando la calificación de la registradora.

La registradora no practica la inscripción solicitada porque, a su juicio, es necesario que se otorgue la correspondiente escritura pública.

La recurrente alega lo siguiente: que se puede calificar la homologación como una terminación del procedimiento con la garantía y eficacia propia de una sentencia dictada en vía contenciosa; que no cabe dudar de que el auto judicial, en tanto que es una resolución emanada de la autoridad judicial, es un documento público y auténtico; que una vez que el auto adquiere firmeza produce efecto de «cosa juzgada material», pudiendo llevarse a efecto por los trámites previstos para la ejecución de las sentencias.

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).

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 interesados en una herencia con legitimarios, por el que uno de ellos se obliga a pagar unos derechos legitimarios a los otros y ante la falta de líquido necesario para ellos, se compromete a la venta de una finca de su titularidad -desconociéndose en el expediente la relación de esta finca registral con la masa de la herencia-, sobre el que pesa una anotación preventiva de demanda acordada dentro de la pieza de medidas cautelares de ese proceso, y acuerdan que se proceda a la venta de la citada registral «sin demora y a la mayor brevedad posible», y que se pague por el titular la cantidad reconocida y una vez esto, se proceda a la cancelación de la anotación preventiva citada, que no consta anotada en el Registro.

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.

En conclusión, 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.

Por otra parte, el acuerdo alcanzado entre las partes no tiene transcendencia real en el Registro, y por tanto no puede ser objeto de inscripción. Tampoco se ordena en el auto mandamiento ordenando una anotación preventiva de embargo. En la Resolución de 21 de febrero de 2024, que desestimó el recurso contra la primera calificación, se recuerda que «cuando lo que se pretende es afectar una finca al pago de una cantidad ante el peligro de que una futura insolvencia del demandado frustre la expectativa de cobro del actor, lo procedente es una anotación de embargo preventivo o, en su caso, de prohibición de disponer, si se dan los requisitos para ello, lo que no se ha acordado en este caso».

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

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación impugnada en los términos que resultan de los anteriores fundamentos de Derecho.

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, 2 de septiembre de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.