

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

8052 *Resolución de 30 de mayo de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Navalmoral de la Mata a inscribir un testimonio de un auto de homologación de una transacción judicial.*

En el recurso interpuesto por don F. B. C. contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Navalmoral de la Mata, doña María Purificación Pascual Rincón, a inscribir un testimonio de un auto de homologación de una transacción judicial.

Hechos

I

En el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Navalmoral de la Mata se tramitó procedimiento ordinario número 153/2015 solicitando la disolución del condominio existente entre las partes sobre la finca registral número 2.438 del Registro de la Propiedad de Navalmoral de la Mara. Con fecha 14 de abril de 2016, se dictó auto por el que se homologaba el acuerdo transaccional alcanzado entre las partes por cuya virtud se adjudicaba la finca a don F. B. C.

II

Presentado testimonio del citado auto en el Registro de la Propiedad de Navalmoral de la Mata, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado y examinado el documento presentado en este Registro a las 09:30 horas del día 08/02/2018, bajo el asiento 1344 del Diario 95, autorizado por el Notario Juzgado 1.º Inst. N.º 2 - Navalmoral de Navalmoral de la Mata, número 153/2015 de protocolo, de fecha 22/07/2016, por el registrador de la Propiedad que suscribe, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y artículos 98 a 100 de su Reglamento, denegada la inscripción del mismo, por los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Vistos los artículos 2,3 y 18 de la Ley Hipotecaria, artículo 415.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, artículo 1462 del Código Civil, artículo 100 del Reglamento Hipotecario y resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 9 de julio de 2013, 19 de diciembre de 2013, de 2 de octubre de 2015, y 9 de febrero, 4 de mayo, 2 de junio, 19 de julio, 6 de septiembre y 21 de diciembre de 2016.

El testimonio del auto judicial presentado homologa una transacción judicial solicitada por las partes, pero 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. De aquí que el auto de homologación no sea directamente título inscribible a los efectos del artículo 3 de la Ley Hipotecaria pues al no contener otra resolución judicial que la de finalización del proceso, resulta evidente que no puede modificar el contenido del Registro.

En este supuesto, el ordenamiento prevé que dicho acuerdo negocial, previa su homologación por el juez, ponga fin al procedimiento judicial, pero sin que ello exima del cumplimiento de los requisitos exigidos por el propio ordenamiento para que tal acuerdo desenvuelva los efectos que le son propios, incluida la práctica de las inscripciones procedentes en el Registro de la Propiedad. En definitiva, si las partes pretenden que el acuerdo alcanzado acceda al Registro de la Propiedad, es indispensable que el título

inscribible reúna el requisito de escritura pública exigido por el artículo 3 de la Ley Hipotecaria de conformidad con las reglas generales.

Por otra parte, tampoco en el documento se contienen las circunstancias personales de los titulares de la finca, y en cuanto al veinte por ciento que del Registro resulta inscrito a nombre de don A. B. C., dado que de los antecedentes del auto está fallecido, se requiere la previa inscripción a favor de los adjudicatarios de su herencia. Artículos 9 y 20 de la Ley Hipotecaria.

Contra esta calificación (...)

Navalmoral de la Mata, a ocho de febrero del año dos mil dieciocho (firma ilegible).
Fdo. María Purificación Pascual Rincón».

III

Contra la anterior nota de calificación, don F. B. C. interpuso recurso el día 20 de marzo de 2018 atendiendo a los siguientes argumentos:

«Alegaciones.

Primera. (...).

Tercero. Que no estando conforme con la resolución del documento con referencia NE 394, notificación de calificación a los efectos prevenidos en los artículos 19-bis, 322 y concordantes de la Ley Hipotecaria y su Reglamento, de fecha 8 de febrero de 2018, mediante lo cual se deniega la inscripción del testimonio del auto de fecha catorce de abril de dos mil dieciséis, dictado por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 2 de Navalmoral de la Mata, y dentro del plazo legalmente establecido, de un mes desde el día siguiente a la notificación, es por lo que presenta recurso de gubernativo contra la misma, ante la Dirección General de los Registros y el Notariado, ya que, entiende esta parte que el testimonio del auto homologando una transacción judicial de división de cosa común es un título inscribible, así como, por considerar que las circunstancias personales de los titulares de la finca, que no aparezcan en el título pueden ser subsanadas.

Cuarto. En primer lugar, y en cuanto a la denegación de la inscripción del testimonio del auto homologando una transacción judicial de división de cosa común por entender la registradora que no es un título inscribible, queremos hacer constar que:

Se presenta en el Registro testimonio de auto firme que homologa una transacción judicial, en el que, se ejercita por todos de los condueños la “actio communi dividundo” sobre una finca indivisible, adjudicándose a una de los condueños.

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-arts. 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 art. 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 arts. 1.216 del Código Civil y 317.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (“a efectos de prueba en el proceso”, precisa este último precepto), 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 –arts. 281 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 145 de la Ley de Enjuiciamiento Civil–); y conforme al art. 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 art. 1.318 del Código Civil). Pero es también cierto, según la reiterada doctrina de la Dirección General, que al exigir el art. 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 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). Por otra parte, a tales efectos, los documentos privados no son, en vía de principio, equivalentes a los públicos por el mero hecho de que sean homologados judicialmente.

No obstante, ha de tenerse en cuenta que, conforme a los arts. 19 y 415 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, las partes pueden transigir sobre lo que sea objeto del litigio y si alcanzan un acuerdo transaccional puede el Juez homologarlo previa comprobación de la concurrencia de los requisitos de capacidad jurídica y poder de disposición de las partes, de suerte que el acuerdo homologado tendrá todos los efectos atribuidos por la ley a la transacción judicial y podrá llevarse a efecto por los trámites previstos para la ejecución de las sentencias (cfr. art. 517.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil cuestión distinta es que no pueda equipararse todo título ejecutivo a título inscribible). Por ello, en el presente caso la exigencia del art. 3 de la Ley Hipotecaria queda plenamente satisfecha toda vez que el acto inscribible en cuestión -la disolución de la comunidad sobre un inmueble- aparece contenido en documento auténtico expedido por la autoridad judicial cual es el testimonio del auto de homologación del acuerdo transaccional; sin que, por lo demás sea oportuna la invocación por parte de la Registradora de los inconvenientes que derivan de la teoría del título y el modo propia de nuestro sistema, ya que se trata de un acto de división de la cosa común y, conforme al art. 1068 del Código Civil -aplicable por remisión del art. 406 del mismo cuerpo legal-, la partición legalmente hecha confiere a cada copropietario la propiedad exclusiva de los bienes que le han sido adjudicados.

Siendo por ello, por lo que entendemos se debe estimar el recurso interpuesto y revocar la calificación de la registradora.

Quinto. Sentando lo anterior, y en cuanto al motivo de suspensión de la inscripción por no recogerse en el Auto que se pretende inscribir, las circunstancias personales de los titulares de la finca, en primer lugar hemos de manifestar que, es dicha omisión es un error subsanable, y que en ningún momento la registradora nos ha requerido para subsanarlo.

Sexto. Por último, alegar que, entendemos, se debe estimar este recurso y revocar la calificación de la Registradora, dado que, Testimonio del Auto de fecha catorce de abril de dos mil dieciséis, dictado por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 2 de Naval Moral de la Mata, es título inscribible, por reunir todos los requisitos exigidos en los arts. 406, 1.068, 1.216, 1.218 y 1.816 del Código Civil; 281 de la Ley Orgánica del Poder Judicial; 19, 145, 317, 319 y 415 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 7 de enero de 2000; 3 de la Ley Hipotecaria; y Real Orden de 13 de diciembre de 1867; y las 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, 1 de julio de 1943, 25 de febrero y 9 y 10 de marzo de 1988 y 21 de septiembre de 2002.

Fundamentos de Derecho

I. Según el art. 326 y siguientes de la Ley Hipotecaria, contra las resoluciones de los Registradores, se podrá interponer por los interesados, recurso de gubernativo, en el plazo de un mes, a contar desde el día en que fue notificada la resolución.

II. Es de aplicación al caso que nos ocupa arts. 406, 1.068, 1.216, 1.218 y 1.816 del Código Civil; 281 de la Ley Orgánica del Poder Judicial; 19, 145, 317, 319 y 415 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 7 de enero de 2000; 3 de la Ley Hipotecaria; y Real Orden de 13 de diciembre de 1867; y las 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, 1 de julio de 1943, 25 de febrero y 9 y 10 de marzo de 1988 y 21 de septiembre de 2002».

IV

Doña María Purificación Pascual Rincón, registradora de la Propiedad de Navalmoral de la Mata, emitió informe, en el que mantuvo íntegramente su calificación, y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 2, 3, 9, 18, 323 y 326 de la Ley Hipotecaria; 19, 71, 72, 73, 207, 415, 437, 524 y 787 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 90 y 1816 del Código Civil; 100 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de abril de 2005, 21 de enero y 2 de marzo de 2006, 9 de abril de 2007, 29 de octubre de 2008, 15 de julio de 2010, 11 de abril y 5 de diciembre de 2012, 11 de mayo, 9 de julio, 5 y 28 de agosto y 18 de diciembre de 2013, 25 de febrero de 2014, 3 de marzo y 2 de octubre de 2015, 4 y 5 de mayo, 19 de julio, 6 de septiembre, 13 de octubre y 30 de noviembre de 2016 y 11 de enero, 1 de marzo, 17 y 18 de mayo, 26 de julio, 27 de septiembre, 11 de octubre y 2 y 8 de noviembre de 2017.

1. Se debate en este expediente sobre la posibilidad de 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 una finca registral, adjudicándose la uno de los condueños.

La registradora rechaza la inscripción por tres defectos: a) es indispensable que el título inscribible reúna el requisito de escritura pública exigido por el artículo 3 de la Ley Hipotecaria de conformidad con las reglas generales; b) en el documento no se contienen las circunstancias personales de los titulares de la finca, y c) en cuanto al 20% que del Registro resulta inscrito a nombre de don A. B. C., dado que de los antecedentes del auto resulta que ha fallecido, se requiere la previa inscripción en favor de los adjudicatarios de su herencia.

En sentido estricto, sólo se recurre el primero de los defectos. El tercero no es objeto de recurso y, respecto del segundo, tan solo se manifiesta en el escrito de impugnación lo siguiente: «en cuanto al motivo de suspensión de la inscripción por no recogerse en el auto que se pretende inscribir, las circunstancias personales de los titulares de la finca, en primer lugar hemos de manifestar que, es dicha omisión es un error subsanable, y que en ningún momento la registradora nos ha requerido para subsanarlo». A este respecto conviene advertir que en el procedimiento registral no está previsto un trámite especial de subsanación de errores como tal. De acuerdo con los artículos 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria y los concordantes de su Reglamento, cuando el título no reúna todos los requisitos que según el criterio del registrador sean necesarios para acceder al Registro, se hará constar así en una nota firmada por el registrador y en la que expresarán las causas impeditivas, suspensivas o denegatorias y la motivación jurídica de las mismas. Es a partir del momento en que al interesado le sea notificada esta nota de calificación cuando podrá, dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación, subsanar los defectos indicados. Téngase en cuenta que, precisamente para facilitar la subsanación, el artículo 323 de la Ley Hipotecaria prevé una prórroga automática del asiento de presentación por sesenta días, sin perjuicio de la posibilidad de pedir la anotación preventiva por defecto subsanable: «Si la calificación fuere negativa o el registrador denegare la práctica de la inscripción de los títulos no calificados en plazo, se entenderá prorrogado automáticamente el asiento de presentación por un plazo de sesenta días contados desde la fecha de la última notificación a que se refiere el artículo anterior. De esta fecha se dejará constancia por nota al margen del asiento de presentación. La duración de la prórroga y del plazo para interponer recurso gubernativo empezará a contar, en el caso de que se vuelva a presentar el título calificado durante la

vigencia del asiento de presentación sin haberse subsanado los defectos en los términos resultantes de la nota de calificación, desde la notificación de ésta. Vigente el asiento de presentación, el interesado o el Notario autorizante del título y, en su caso, la autoridad judicial o el funcionario que lo hubiere expedido, podrán solicitar dentro del plazo de sesenta días a que se refiere el párrafo anterior que se practique la anotación preventiva prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria».

2. Como ha afirmado este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 25 de octubre de 2005 y 16 de junio de 2010) 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 tal acuerdo carácter de cosa juzgada entre ellos tal y como se prevé en los artículos 1809 y 1816 del Código Civil; mientras que su homologación o aprobación judicial, según lo previsto en el artículo 19 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, implica una revisión del organismo jurisdiccional en cuanto al poder de disposición de las partes en relación al objeto del pleito, pero no implica un verdadero análisis y comprobación del fondo del acuerdo que supone la transacción.

En estos supuestos, por tanto, se debe acudir a lo señalado en el artículo 787 de la Ley de Enjuiciamiento Civil: «Aprobación de las operaciones divisorias. Oposición a ellas. 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. 3. Cuando en tiempo hábil se hubiere

formalizado la oposición a las operaciones divisorias, el secretario judicial convocará al contador y a las partes a una comparecencia ante el Tribunal, que se celebrará dentro de los diez días siguientes. 4. Si en la comparecencia se alcanzara la conformidad de todos los interesados respecto a las cuestiones promovidas, se ejecutará lo acordado y el contador hará en las operaciones divisorias las reformas convenidas, que serán aprobadas con arreglo a lo dispuesto en el apartado 2 de este artículo».

De manera expresa se ha pronunciado, por ejemplo, la Resolución de 6 de septiembre de 2016: «“(…) la transacción, aun homologada judicialmente no es una sentencia y por ello carece de su contenido y efectos por cuanto, al carecer de un pronunciamiento judicial sobre el fondo del asunto, nada impide su impugnación judicial en los términos previstos en la Ley (artículo 1817 del Código Civil). El auto de homologación tampoco es una sentencia pues el Juez se limita a comprobar la capacidad de los otorgantes para transigir y la inexistencia de prohibiciones o limitaciones derivadas de la Ley (artículo 19 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), pero sin que lleve a cabo ni una valoración de las pruebas ni un pronunciamiento sobre las pretensiones de las partes (artículo 209 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). No cabe en consecuencia amparar las afirmaciones del escrito de recurso que pretenden equiparar el supuesto de hecho al de presentación en el Registro de la Propiedad del testimonio de una sentencia recaída en procedimiento ordinario. Esta Dirección General ha tenido ocasión de manifestar recientemente (cfr. Resolución de 9 de julio de 2013) que ‘la homologación judicial no altera el carácter privado del documento pues se limita a acreditar la existencia de dicho acuerdo. Las partes no podrán en ningún caso negar, en el plano obligacional, el pacto transaccional alcanzado y están obligados, por tanto, a darle cumplimiento’. Si bien es cierto que en virtud del principio de libertad contractual es posible alcanzar dicho acuerdo tanto dentro como fuera del procedimiento judicial, no es menos cierto que para que dicho acuerdo sea inscribible en el Registro de la Propiedad deberán cumplirse los requisitos exigidos por la legislación hipotecaria (...)”. También ha tenido ocasión de señalar esta Dirección General que en los procesos judiciales de división de herencia que culminan de manera no contenciosa se precisa escritura pública, por aplicación del artículo 787.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (cfr. Resolución de 9 de diciembre de 2010). La protocolización notarial de la partición judicial, siempre y cuando haya concluido sin oposición, viene impuesta como regla general por el artículo 787.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Este criterio, además, es compartido unánimemente por la doctrina, para quienes la referencia a la sentencia firme contenida en el artículo 14 de la Ley Hipotecaria se limita a las particiones judiciales concluidas con oposición. En efecto, el artículo 787.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil determina que la aprobación de las operaciones divisorias se realiza mediante decreto del secretario judicial, hoy letrado de la Administración de Justicia, pero en cualquier caso ordenando protocolizarlas».

Por ello, y fuera de los supuestos en que hubiese habido oposición entre las partes y verdadera controversia, el acuerdo de los interesados que pone fin al procedimiento de división de un patrimonio no pierde su carácter de documento privado, que en atención al principio de titulación formal previsto en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, exige el previo otorgamiento de escritura pública notarial a los efectos de permitir su acceso al Registro de la Propiedad.

4. Partiendo de estos principios, también este Centro Directivo (cfr., por todas, Resoluciones de 25 de febrero y 9 y 10 de marzo de 1988), ha admitido el carácter inscribible del convenio regulador sobre liquidación del régimen económico-matrimonial que conste en testimonio judicial acreditativo de dicho convenio y que haya sido aprobado por la sentencia que acuerda la separación; y ello porque se considera que se trata de un acuerdo de los cónyuges que acontece dentro de la esfera judicial y es presupuesto necesario de la misma sentencia modificativa del estado de casado. Pero esta posibilidad ha de interpretarse en sus justos términos, atendiendo a la naturaleza, contenido, valor y efectos propios del convenio regulador (cfr. artículos 90, 91 y 103 del Código Civil), sin que pueda servir de cauce formal para otros actos que tienen su

significación negocial propia, cuyo alcance y eficacia habrán de ser valorados en función de las generales exigencias de todo negocio jurídico y de los particulares que imponga su concreto contenido y la finalidad perseguida.

Del mismo modo resulta admisible, como ya habían admitido Resoluciones anteriores, la inscripción de la adjudicación que mediante convenio regulador se realice respecto de los bienes adquiridos vigente el régimen de separación de bienes, pues, aunque dicho régimen está basado en la comunidad romana, esto no autoriza a identificar ambas regulaciones. Esta diferenciación resulta, en nuestro ordenamiento, del hecho de que el régimen económico-matrimonial de separación de bienes solo pueda existir entre cónyuges, así como de la afectación de los bienes al sostenimiento de las cargas del matrimonio, de las especialidades en la gestión de los bienes de un cónyuge por el otro, de la presunción de donación en caso de concurso de un cónyuge y de las limitaciones que para disponer se derivan del destino a vivienda habitual de un inmueble. Nada de esto sucede en una comunidad romana en la que en ningún momento existen consecuencias patrimoniales derivadas de las circunstancias personales de los titulares, pues ni los bienes integrantes de esta comunidad se sujetan a afectación especial alguna ni sufren singulares limitaciones a su disposición (cfr. las Resoluciones de 21 de enero de 2006 y 29 de octubre de 2008).

En definitiva, puede establecerse como conclusión derivada de la doctrina de esta Dirección General, que el convenio regulador ha de considerarse título inscribible en materia de liquidación del régimen económico-matrimonial, 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.

Teniendo en cuenta esto, recientes Resoluciones de este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 18 de mayo y 26 de julio de 2017) han 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.

5. 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 varios hermanos, condueños de una finca, respecto a la disolución del condominio. 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, 30 de mayo de 2018.-El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.