

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

10637 *Resolución de 16 de enero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad accidental de Sabadell n.º 5 a inscribir un auto judicial de homologación de un acuerdo transaccional.*

En el recurso interpuesto por don S. C. S., en nombre y representación de doña S. M. P., contra la negativa de la registradora de la Propiedad accidental de Sabadell número 5, doña María Merced Rovira Garbayo, a inscribir un auto judicial de homologación de un acuerdo transaccional.

Hechos

I

En el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Sabadell, en el marco del procedimiento ordinario número 597/2016, se dictó auto, de fecha 22 de noviembre de 2022, por el que se resolvió homologar el acuerdo transaccional alcanzado por las partes respecto al reconocimiento del contrato de permuta suscrito en el año 1976.

II

Presentado testimonio del citado auto en el Registro de la Propiedad de Sabadell número 5, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Tipo documento: Escritura Pública [sic].

Libro Entrada: 8090/2025.

Libro Diario: Asiento 2998, Diario 2025.

Previo examen y calificación conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento de la escritura [sic] de Adjudicación Judicial otorgada en el Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Sabadell, el día 15/06/2023, número 597/2016, presentada en este Registro el 22/09/2025 por C. S., S., la Registradora de la Propiedad que suscribe ha resuelto suspender la práctica de los asientos solicitados, en base a los siguientes:

Hechos:

Por el documento que motiva la presente nota de calificación, de los documentos aportados, se observan los siguientes defectos:

– En virtud de Auto 931/2022, que es firme, dictado en fecha 22/11/2022 en el Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Sabadell, en Procedimiento Ordinario seguido bajo el número 597/2016-6 de autos, ha sido admitido la validez del acuerdo transaccional suscrito por Don F. F. G. y Doña M. C., doña S. y Doña E. M. P.

– Que el indicado acuerdo transaccional se basa en dos procedimientos judiciales distintos:

a) Procedimiento por el que se declara la validez de Un Contrato Privado de Permuta, que se consigna que fue suscrito únicamente por Don F. F. G. y Don C. M. P., si

bien, los citados señores no eran los únicos titulares registrales de las fincas objeto de permuta por cuanto la finca registral número 8.085 del Ayuntamiento de Sabadell-sección tercera, perteneciente a la demarcación de esta Oficina, consta inscrita a favor de los consortes Don C. M. R. y de su esposa Doña M. P. C. y, por lo que se refiere a la finca registral número 31.707 de Sabadell-Sección Quinta, pertenecía a los consortes Don F. F. G. y Doña S. M. P. No habiendo sido suscrito el susodicho contrato por la totalidad de los titulares registrales de las citadas fincas, siendo necesaria la intervención de todos ellos.

b) En segundo lugar, por lo que se refiere a la finca perteneciente a esta Oficina, registral 8.085, consta inscrita a favor de los consortes Don C. M. R. y de su esposa Doña M. P. C., quienes ya fallecieron, siendo necesaria la aportación de los títulos sucesorios de los padres de las citadas señoras, esto es, de Don C. M. R. y de su esposa Doña M. P. C., junto con la escritura de renuncia a los indicados derechos en las herencias por parte de Doña E. M. P.

– El acuerdo transaccional homologado judicialmente que se pretende inscribir no contiene ningún acto inscribible, únicamente el reconocimiento por los interesados de la validez del contrato privado de permuta, siendo necesaria, a fin de poder practicar la inscripción solicitada el que, con carácter previo, se proceda a la elevación a público del contrato privado de permuta, con intervención, no sólo de Don F. F. G. y Doña S. M. P., sino también con intervención de las herederas de los indicados consortes y titulares registrales de la finca, Don C. M. R. y de su esposa Doña M. P. C., debiendo presentarse también junto con la escritura pública de elevación los títulos sucesorios correspondientes.

En caso de no poder ser llevada a cabo la elevación a público de dicho contrato privado, será necesario acudir al correspondiente procedimiento de ejecución forzosa en base a la resolución judicial de homologación de la transacción lograda entre las partes.

Fundamentos de Derecho.

– El principio de legalidad recogido en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria.
– Sobre el carácter privado del acuerdo transaccional aunque esté homologado judicialmente y la necesidad de otorgamiento de escritura pública se ha pronunciado la DGSJyFP en numerosas resoluciones como las de 3 de marzo y 2 de octubre de 2015, 4 de mayo y 19 de julio de 2016, 6 de mayo 19 de junio 2 de noviembre de 2017, 20 de febrero, 20 de julio y 31 de octubre de 2018, 1 de septiembre de 2020, 18 de mayo, 28 de julio, 20 de septiembre y 22 de diciembre de 2021, 14 de junio de 2023 o 2 de septiembre de 2024.

– También puede citarse el principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria según el cual: "Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos. En el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los Registradores denegarán la inscripción solicitada". Señala además este mismo artículo que no será necesaria la previa inscripción para inscribir los documentos otorgados por los herederos cuando ratifiquen contratos privados realizados por su causante, siempre que consten por escrito y firmados por éste.

En tal caso, no es necesario practicar inscripción a nombre de los herederos, pero sí debe acreditarse, en primer lugar el fallecimiento del titular o titulares registrales aportando el correspondiente certificado de defunción, y, en segundo lugar, deben acreditar su condición de herederos presentando el título sucesorio y el certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad, todo ello de conformidad con los artículos 14 y 16 de la Ley Hipotecaria y 78 del Reglamento Hipotecario.

– En cuanto a la necesidad de acudir al procedimiento de ejecución en caso de no conseguirse la elevación a público del contrato privado de permuta en base al auto de

homologación del acuerdo de los interesados, al no disponer de resolución judicial firme ordenando la práctica de la inscripción en el Registro podemos citar los artículos 1,2, 3, 40, 82 y 257 de la Ley Hipotecaria y el artículo 517 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Como consecuencia de lo expuesto se suspende la práctica de la inscripción solicitada.

La presente calificación lleva consigo, conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria, la prórroga del asiento de presentación por plazo de sesenta días a contar desde la última notificación.

Contra la presente calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Merced Rovira Garbayo registrador/a accidental de Registro de la Propiedad n.º 5 de Sabadell a día trece de octubre del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don S. C. S., Abogado, en nombre y representación de doña S. M. P., interpuso recurso el día 16 de octubre de 2025 atendiendo a los siguientes argumentos:

«El Registrador de la Propiedad niega la inscripción en base a los siguientes motivos:

1. Es necesaria escritura pública para su inscripción.

Conforme con el art. 3 Ley Hipotecaria el auto firme aportado es perfectamente inscribible en el Registro de la Propiedad y de la sola lectura del Auto en su página 4 párrafo cuarto “se reconoce la ocupación y dominio de la vivienda sita en calle (...) por parte de los consortes F. M. de forma ininterrumpida desde la firma del contrato de permuta, y por lo tanto la adquisición por prescripción adquisitiva con carácter de dueño, sin oposición a que sea inscrita en el Registro según se solicita en el suplico de la demanda en autos 597/2.016 del Juzgado 1.ª Instancia n.º 1 Sabadell”.

2. Principio del tracto sucesivo.

De la lectura del auto judicial resulta que “se reconoce la ocupación y dominio de la finca de calle (...) de forma ininterrumpida desde la firma de la permuta” y ello quedó claro en Juicio Oral esto y está firmado y ratificado judicialmente entre las partes contendientes ante el Letrado de la Administración de Justicia y aprobado por el Juzgado de 1.ª Instancia 1 Sabadell.

De la lectura del auto se deduce que “la única oposición es la formulada por la codemandada D.ª M. C. M. P., habiéndose allanado a la demanda las codemandadas doña S. y doña E. M. P.”.

Queda acreditado el tracto sucesivo ya visto en el procedimiento Ordinario 597/2016 finalizado mediante auto firme del Juzgado 1.ª Instancia 1 Sabadell que se aportó al Registro.

3. No haber resolución judicial firme ordenando la inscripción en el Registro de la Propiedad.

De la lectura del Auto firme aportado resulta con suma claridad que “sin oposición a que sea inscrita en el Registro de la Propiedad según solicita en el Suplico de la demanda en los autos 597/2.016 del Juzgado 1.ª Instancia n.º 1 Sabadell”.

Parece que sí hay un mandato claro al Registrador de la Propiedad.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe en el que mantuvo íntegramente su nota de calificación y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 281 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial; 1, 2, 3, 9, 18, 19, 19 bis, 20, 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; 90, 91, 103, 1261, 1280, 1344, 1397, 1404, 1809, 1816 y 1817 del Código Civil; 33, 34, 51 y 100 del Reglamento Hipotecario; la Real Orden de 13 de diciembre de 1867; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de enero de 1864, 25 de julio de 1880, 14 de junio de 1897, 12 de febrero de 1916, 31 de julio de 1917, 1 de julio de 1943, 5 de mayo de 2003, 21 de abril y 25 de octubre de 2005, 21 de enero, 2 de marzo y 30 y 31 de mayo de 2006, 9 de abril de 2007, 29 de octubre de 2008, 16 de junio, 15 de julio y 9 de diciembre de 2010, 22 de febrero, 11 de abril y 5 de diciembre de 2012, 11 de mayo, 9 de julio, 5 de agosto y 18 de diciembre de 2013, 25 de febrero, 27 de marzo, 30 de octubre y 12 de noviembre de 2014, 3 de marzo y 2 de octubre de 2015, 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, 21 de febrero y 2 de septiembre de 2024 y 10 de marzo, 23 de mayo y 16 de julio de 2025.

1. El presente recurso tiene como objeto el testimonio del auto del Juzgado de Primera Instancia número 1 de Sabadell de fecha 22 de noviembre de 2022 por el que se resolvió homologar el acuerdo transaccional alcanzado por las partes respecto al reconocimiento del contrato de permuta suscrito en el año 1976.

La registradora aprecia dos defectos que impiden la inscripción: que es necesario que intervengan todos los herederos de los titulares registrales fallecidos y que el acuerdo transaccional, aunque esté homologado judicialmente, no constituye título formal inscribible.

2. En relación con el primero de los defectos, debe recordarse que el principio de tracto sucesivo establecido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria intenta evitar la indefensión proscrita en el artículo 24 de la Constitución Española, en su aplicación procesal y registral, e implica que los títulos inscribibles deben ser otorgados por los titulares registrales, así como que los procedimientos deben ir dirigidos contra el titular registral o sus herederos, circunstancia que debe ser tenida en cuenta por el registrador, al estar incluida dentro del ámbito de calificación (artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 de su Reglamento).

Como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo, es principio básico de nuestro sistema registral el de que todo título que pretenda su acceso al Registro ha de venir otorgado por el titular registral o en procedimiento seguido contra él (cfr. artículos 20 y 40 de la Ley Hipotecaria), alternativa esta última que no hace sino desenvolver en el ámbito registral el principio constitucional de salvaguardia jurisdiccional de los derechos e interdicción de la indefensión (cfr. artículo 24 de la Constitución Española) y el propio principio registral de salvaguardia judicial de los asientos registrales (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria).

Este principio deriva a su vez de la legitimación registral pues si conforme al artículo 38 de la Ley Hipotecaria la inscripción implica una presunción «iuris tantum» de exactitud de los pronunciamientos del Registro a todos los efectos legales en beneficio del titular registral, el efecto subsiguiente es el cierre del Registro a los títulos otorgados en procedimientos seguidos con persona distinta de dicho titular o sus herederos, y que esta circunstancia debe ser tenida en cuenta por el registrador, al estar incluida dentro del ámbito de calificación de documentos judiciales contemplado en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario. En materia de calificación de documentos judiciales, conviene

traer a colación la doctrina consolidada del Tribunal Supremo, en particular la reciente Sentencia número 1283/2023, de 21 de septiembre, que establece que «el registrador de la propiedad debe calificar, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas por lo que resulte de ellas y de los asientos registrales. Y, en relación con la inscripción de los mandamientos judiciales, el art. 100 RH dispone que la calificación registral se limitará a la competencia del juzgado o tribunal, a la congruencia del mandamiento con el procedimiento o juicio en que se hubiera dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro. Esta función calificadora no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento, es decir, no puede juzgar sobre su procedencia. Pero sí comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro». En particular, que las acciones se hayan entablado contra los titulares de derechos inscritos cuyas inscripciones se pretenden rectificar o se puedan ver afectados como exigencia innegociable de los principios de legitimación registral y tracto sucesivo, lo cual no se cumple en este caso.

En el presente caso, la finca registral aparece inscrita a favor de unos cónyuges que están ya fallecidos, por lo que resulta precisa la intervención de sus respectivos herederos, que deberán aportar los títulos sucesorios que los legitiman como tales, así como los certificados de defunción de últimas voluntades (artículos 14 de la Ley Hipotecaria y 78 del Reglamento Hipotecario). No será necesario que se practique la inscripción de la finca a favor de dichos herederos (artículo 20 de la Ley Hipotecaria: «Tampoco será precisa dicha inscripción previa para inscribir los documentos otorgados por los herederos: Primero. Cuando ratifiquen contratos privados realizados por su causante, siempre que consten por escrito y firmados por éste»), pero sí que presten su consentimiento como continuadores de la personalidad jurídica de los titulares registrales. Por tanto, el defecto ha de ser confirmado.

3. El segundo defecto señala que se necesita escritura pública notarial para inscribir acuerdos transaccionales, ya que no se trata de una sentencia, sino de un mero auto, y, al carecer de un pronunciamiento judicial sobre el fondo del asunto, el juez solo valora la capacidad de las partes para transigir, pero no valora el negocio objeto de la transacción.

El objeto de este defecto es una cuestión ya resuelta en numerosas y recientes Resoluciones de este Centro Directivo, y se centra en la naturaleza del auto de homologación de un acuerdo transaccional; y si este es o no título formal apto para acceder al Registro, a la luz de los principios hipotecarios fundamentales de nuestro sistema inmobiliario registral. Como ha tenido ocasión de declarar esta Dirección General en fechas muy recientes, el principio de titulación pública y qué se entiende por título inscribible (artículos 3 de la Ley Hipotecaria y 33 de su Reglamento), son claves de bóveda sobre las que gravita nuestro sistema inmobiliario. Y no cabe fungibilidad entre los diversos títulos, debiendo analizarse si existe o no, por la homologación, alguna suerte de mutabilidad en relación al título que aquí se homologó (que los propios interesados titularon de forma inequívoca como novación, tal y como antes se ha indicado).

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).

A la vista de lo antes expuesto, esto no se ha producido en el presente supuesto, por lo que debe confirmarse este defecto.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

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, 16 de enero de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.