

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

8162 *Resolución de 16 de marzo de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Cartagena n.º 1, por la que se deniega la inscripción de una escritura de protocolización de documento judicial y concordancia catastral y registral.*

En el recurso interpuesto por doña J. C. G. contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Cartagena número 1, doña María Rosa Martínez Martínez, por la que se deniega la inscripción de una escritura de protocolización de documento judicial y concordancia catastral y registral.

Hechos

I

Mediante «escritura de protocolización de documento judicial y concordancia registral y catastral», autorizada el día 11 de mayo de 2022 por el notario de Cartagena, don Pedro Eugenio Díaz Trenado, doña J. C. G. manifestaba encontrarse divorciada de don S. S. M. A. «en virtud de Sentencia firme de 26 de Marzo de 2.014, del Juzgado de Primera Instancia número Seis de Cartagena», cuyo testimonio se incorporaba a la escritura, junto con el de la «Sentencia dictada en Procedimiento de Modificación de Medidas Supuesto Contencioso 57/2020, de 22 de Marzo de 2.021; manifestaba que ambas resoluciones son firmes y que «en ellas se hace referencia a la atribución de uso del domicilio familiar y titularidad real del inmueble, reconociéndose la cotitularidad de los que fueran esposos», con determinación de ciertos otorgamientos a efectuar y trámites a seguir de extinción de condominio; se declaraba por la compareciente que la vivienda mencionada en las citadas sentencias, sita en Cartagena, «se corresponde con la finca registral n.º 80.699 del Registro de la Propiedad de Cartagena número 1 (...) cuya referencia catastral es 4054601XG7645S0003UM», incorporándose certificación catastral descriptiva y gráfica de dicha parcela. No había disposición alguna aparte de las manifestaciones realizadas.

Del contenido de las sentencias que se testimoniaban resultaba lo siguiente: en la sentencia de divorcio de fecha 26 de marzo de 2014 se indicaba que «el domicilio familiar está sito en Cartagena, Calle (...) el cual pertenece a los cónyuges en pro indiviso»; se indicaba que «se atribuye a la madre y los hijos el uso que ha sido domicilio familiar, sito en Calle (...) de Cartagena, la cual pertenece a los cónyuges pro indiviso»; que «la vivienda que ha sido domicilio familiar está sita en calle (...), Cartagena, es propiedad de ambos cónyuges en pro indiviso en virtud de contrato privado otorgado entre ambos, pendiente de su elevación a público, lo cuál, se llevará a cabo en el mes de septiembre de 2.014 y será otorgada ante el Notario don Pedro Eugenio Díaz Trenado»; por otro lado, en la sentencia de modificación de medidas se indicaba en el punto 3 del fallo que «se atribuye a los menores y a la madre el uso de la vivienda familiar sita [sic] durante el plazo de un año. Transcurrido el plazo, se procederá a la extinción del condominio».

En el Registro de la Propiedad, la finca constaba inscrita a nombre de don S. S. M. A. con carácter privativo, por disolución del condominio que sobre dicha finca mantenían doña J. C. G. y don S. S. M. A., en virtud de escritura autorizada el día 16 de noviembre de 2006 por el mismo notario de Cartagena, don Pedro Eugenio Díaz Trenado, causando inscripción de fecha 24 de enero de 2007, en la cual se hizo constar que los titulares se encontraban casados en régimen de separación de bienes; en la sentencia de divorcio

testimoniada constaba que dicho régimen económico-matrimonial se pactó en escritura de capitulaciones matrimoniales de fecha 16 de noviembre de 2006, autorizada por el mismo notario, y, anteriormente, pertenecía a los titulares por mitad y proindiviso por título de compra en estado de solteros, en virtud de escritura autorizada por el mismo notario el día 28 de julio de 2004. Ahora, inscrita a nombre de terceras personas distintas de los excónyuges, en virtud de escritura de compraventa de fecha 5 de agosto de 2022 otorgada ante la notaria de Cartagena, doña Luisa Almudena Rojas García, presentada en el Registro de la Propiedad ese mismo día a las 09:36 horas, e inscrita con fecha de 8 de noviembre de 2022.

II

Presentada inicialmente el día 11 de mayo de 2022 la «escritura de protocolización de documento judicial y concordancia registral y catastral» en el Registro de la Propiedad de Cartagena número 1, fue suspendida la calificación por falta de liquidación de impuestos, caducando el asiento el día 5 de agosto de 2022, día en que se presentó de nuevo, siendo retirada, presentada finalmente el día 31 de octubre de 2022 y objeto de la siguiente nota de calificación:

«La Registradora que suscribe, previa calificación del precedente documento (acta autorizada por el Notario de Cartagena, Pedro Eugenio Díaz Trenado, el día 11/05/2022, protocolo 1449/2022), que fue presentado el día 05/08/2022, bajo el asiento 972 del Diario 264, quedando pendiente de la inscripción de un título presentado con anterioridad, retirado con fecha 31 de octubre de 2022 y devuelto el mismo día e inscrito el título previo con fecha 8 de noviembre de 2022, tras examinar los antecedentes del Registro, ha denegado la práctica de la/s operación/es registral/es solicitada/s con arreglo a los siguientes:

Hechos:

Primero. Se presenta en este Registro, en la fecha y bajo el asiento de presentación indicados, copia de acta de manifestaciones otorgada por Doña J. C. G. en el sentido de aclarar que la finca registral constitutiva del domicilio conyugal a la que se refieren la Sentencia de divorcio de 26 de marzo de 2014 del Juzgado de Primera instancia número 6 de Cartagena, dictada en proceso de divorcio transformado a común acuerdo núm. 1308/2013 y Sentencia dictada en Procedimiento de Modificación de Medidas Supuesto Contencioso número 57/2020, de 22 de marzo de 2021, del mismo juzgado, testimonio de las cuales se incorpora al acta, sita en calle (...) Cartagena, es la finca 80699 del Registro de la Propiedad de Cartagena número 1.

En el acta se testimonian las sentencias citadas. En la sentencia de divorcio de 26 de marzo de 2014 se indica que “el domicilio familiar está sito en Cartagena, Calle (...) el cual pertenece a los cónyuges en proindiviso”, indica igualmente que “Se atribuye a la madre y los hijos el uso que ha sido domicilio familiar, sito en Calle (...) Cartagena, la cual pertenece a los cónyuges proindiviso (...)” y que “La vivienda que ha sido domicilio familiar está sito en Cartagena, Calle (...) Cartagena, es propiedad de ambos cónyuges en pro indiviso en virtud de contrato privado otorgado entre ambos pendiente de su elevación a público, el cual se llevará a cabo en el mes de septiembre de 2014 y será otorgado ante el Notario don Pedro Eugenio Díaz Trenado”; mientras que en la sentencia de modificación de medidas se indica en el punto 3 del fallo que “Se atribuye a los menores y a la madre el uso de la vivienda familiar sita durante el plazo de un año. Transcurrido el plazo, se procederá a la extinción del condominio”.

Segundo. La finca registral 80.699 figura inscrita a nombre de personas distintas de la Señora C. G. y su ex esposo, Don S. S. M. A., en virtud de venta efectuada por éste a aquéllos mediante escritura autorizada por la Notario de Cartagena, Doña Luisa Almudena Rojas Fernández el día 5 de agosto de 2022, presentada telemáticamente por la notario autorizante el mismo día de su otorgamiento bajo el asiento 970 del Diario 264.

Dicha finca se encontraba con anterioridad inscrita a nombre del S. M. A. con carácter privativo, por disolución del condominio que sobre dicha finca mantenían J. C. G. y S. S. M. A., en virtud de escritura autorizada por el Notario de Cartagena, Don Pedro Eugenio Díaz Trenado el día 16 de noviembre de 2006, causando la inscripción 7.ª, de 24 de enero de 2007, en la cual se hizo constar que los titulares se encontraban casados en régimen de separación de bienes (en la sentencia de divorcio testimoniada consta que dicho régimen económico matrimonial se pactó en escritura de capitulaciones matrimoniales de 16 de noviembre de 2016 (entiéndase 2006) autorizada por el notario Pedro Eugenio Díaz Trenado, protocolo 4.424) y anteriormente pertenecía a dichos señores por mitad y proindiviso por título de compra en estado de solteros, en virtud de escritura autorizada por el mismo notario el día 28 de julio de 2004.

Presentado el documento calificado en la fecha y bajo el asiento de presentación antes indicado, previo examen y calificación de su legalidad resulta/n el/los defectos/s insubsanable/s que se expresa/n en los fundamentos de Derecho, impeditivo/s de la inscripción.

Fundamentos de Derecho:

En ejercicio de las facultades calificadoras que atribuye a la Registradora que suscribe el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, visto lo dispuesto por los artículos 2, 3, 9, 20, 21, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria; 33, 34, 51, 98 y 105 del Reglamento Hipotecario; artículos 86, 87, 90, 95, 96, 1091 y 1258 del Código Civil y demás de aplicación, se deniega la práctica de las operaciones registrales solicitadas por los defectos que se expresan a continuación:

Primero. Se deniega la práctica de cualquier operación registral en base al acta presentada, toda vez que se trata de un acta de manifestaciones, por lo que la misma no es título hábil para provocar una mutación jurídico-real inmobiliaria, pues las actas notariales no tienen la virtualidad (salvo supuestos excepcionales legalmente previstos, como las actas dictadas en los expedientes de los artículos 201 y 203 LH) de provocar per se una mutación jurídico-real en el Registro, dado que, por su propia naturaleza, no contienen la “relación jurídico inmobiliaria” que exige el artículo 40 de la Ley Hipotecaria para poder rectificar el Registro; en otras palabras, no se contiene en ellas ningún título traslativo o declarativo del dominio o derecho real de que se trate que, conforme a los artículos 2 y 3 de la Ley Hipotecaria, pueda provocar una inscripción (en este sentido Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de diciembre de 2014), ni reúne las características propias de una escritura pública, esto es: fe de conocimiento, juicio de capacidad, consentimiento –y dación de fe con lectura del documento por el otorgante (Vid Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública –anterior Dirección General de los Registros y del Notariado– de 4 de noviembre de 2000 y 24 de marzo de 2021).

No resulta tampoco posible practicar ninguna inscripción en base a los testimonios de las sentencias incorporados al acta presentada ya que el testimonio judicial de la sentencia dictada en un procedimiento judicial de divorcio por el que se aprueba el convenio regulador convenido por los cónyuges es el título principal inscribible de conformidad con el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, por lo que es dicho testimonio judicial, que además deberá acreditar que la resolución judicial es firme, el título que se debe presentar en el Registro para practicar las inscripciones procedentes, siempre que su contenido no exceda del ámbito del procedimiento seguido, por lo que en caso de que las operaciones a realizar tengan un tratamiento jurídico distinto al del convenio regulador, será necesaria además la formalización del oportuno negocio jurídico traslativo mediante la correspondiente escritura pública otorgada por los cónyuges (artículo 3 de la Ley Hipotecaria). Sólo podría admitirse la presentación en el Registro de un testimonio notarial en los casos en que se refiera a un documento complementario. En este sentido se pronuncia la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de marzo de 2013. La doctrina de que el testimonio no puede ser

considerado título principal inscribible es reiterada por resoluciones de 12 de junio de 2020, 13 de enero y 5 de octubre de 2021.

Dispone el artículo 3 de la Ley Hipotecaria que “Para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria, o documento auténtico expedido por autoridad judicial o por el Gobierno o sus agentes, en la forma que prescriban los reglamentos. También podrán ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior en virtud de testimonio del auto de homologación de un plan de reestructuración, del que resulte la inscripción a favor del deudor, de los acreedores o de las partes afectadas que lo hayan suscrito o a los que se les hayan extendido sus efectos”.

Por su parte, los artículos 33 y 34 del Reglamento Hipotecario establecen que “Se entenderá por título, para los efectos de la inscripción, el documento o documentos públicos en que funde inmediatamente su derecho la persona a cuyo favor haya de practicarse aquélla y que hagan fe, en cuanto al contenido que sea objeto de la inscripción, por sí solos o con otros complementarios, o mediante formalidades cuyo cumplimiento se acredite”; “Se considerarán documentos auténticos para los efectos de la Ley los que, sirviendo de títulos al dominio o derecho real o al asiento practicable, estén expedidos por el Gobierno o por Autoridad o funcionario competente para darlos y deban hacer fe por sí solos”

Por lo expuesto se deduce que el acta notarial podría servir como complementario para aclarar determinados extremos de las resoluciones judiciales que sean precisos conforme al principio de especialidad registral en aras a la necesaria identificación de la finca registral objeto del derecho de uso concedido en el convenio regulador a la Señora C. G., pero siempre y cuando se aporte a su vez el título principal inscribible, del que derivan las registrales a practicar y que las aclaraciones procedentes conforme al principio registral de especialidad sean hechas por las dos partes firmantes del convenio regulador judicialmente aprobado, toda vez que el convenio regulador es un negocio de naturaleza mixta, en cuya perfección y consolidación interviene la autoridad judicial, pero que tiene una naturaleza esencial de tipo contractual privado, ya que su elaboración dimana de la voluntad de los otorgantes (STS 10-12-2003), por lo que tal y como se desprende de los artículos 1.091 y 1.258 del Código Civil (en relación con los artículos 86, 87, 90 y 95), la obligatoriedad de los pactos contractuales implica que cualquier alteración o aclaración de su contenido requiera para su eficacia el consentimiento de todos los que en ellos fueron parte.

Segundo. No obstante lo anterior, en el presente caso procede denegar cualquier inscripción además por lo siguiente:

– En cuanto a la atribución del derecho de uso, porque, además de la necesidad de aportar los testimonios judiciales de las sentencias como título principal inscribible (artículo 3 LH, 86, 87, 90, 95 y 96 del CC), porque en la sentencia de modificación de medidas de 22 de marzo de 2021, el mismo se concede a favor de los hijos menores y de la madre, por plazo de un año, y no queda oportunamente claro a partir de cuándo debe computarse dicho plazo de un año, encontrándose el mismo transcurrido si su cómputo debe hacerse a partir de la fecha en que se dicta la sentencia, por lo que en tal caso no procedería su inscripción; y porque debe aclararse si dicho derecho de uso, en caso de no haber transcurrido su plazo, se concede también a los hijos menores o éstos son sólo beneficiarios del mismo, siendo preciso en el primer caso acreditar todos sus datos identificativos y DNI (Artículos 9 y 79 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario).

– En cuanto a la titularidad real del inmueble, otorgamientos a efectuar y trámites a seguir a que se refiere el acta presentada, por tratarse de operaciones de exceden del contenido propio del convenio regulador en caso de crisis matrimonial y requieren de su formalización en escritura pública, conforme al artículo 3 de la Ley Hipotecaria y concordantes, tal y como se hace constar en la sentencia de divorcio.

– Por razón del principio de tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria y 105 de su Reglamento), toda vez que actualmente la finca registral a la que se refiere el acta

presentada se encuentra inscrita a nombre de terceras personas distintas de los cónyuges, en virtud de escritura pública de compraventa de 5 de agosto de 2022, que fue presentada telemáticamente el mismo día de su otorgamiento, bajo el asiento 970 del Diario 264.

Vistos los hechos y fundamentos de Derecho,
Resuelvo denegar la práctica de la/s operaciones registrales solicitada/s por motivos expresados

La presente calificación negativa lleva consigo la prórroga de vigencia del asiento de presentación en los términos establecidos en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria. Contra esta nota de calificación negativa (...)

Cartagena, a veintiocho de noviembre del año dos mil veintidós La Registradora (firma ilegible). Fdo: María Rosa Martínez Martínez.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña J. C. G. interpuso recurso el día 16 de enero de 2023 mediante escrito en el que, en síntesis, alegaba lo siguiente:

Previamente, exponía la recurrente que el documento había sido presentado anteriormente y retirado de nuevo, sin que se le hubieran hecho señalamiento de defectos y que en ese intervalo, había sido presentado otro que se retiró a los efectos de liquidación de impuestos, y fue presentado de nuevo y que «desconoce esta parte la fecha de inscripción del título previo, ya que sólo ha tenido a ese respecto el conocimiento que ofrece la publicidad registral a través de las notas simples que ha venido interesando». Por ello, reiteraba que en el período entre la primera presentación y retirada del documento y hasta la fecha de calificación no se ha requerido a la interesada a los efectos de «aportación de documentos ni se le ha trasladado ninguna otra determinación». En definitiva, que las demoras ocasionadas habían hecho que se inscribiera otro título. A continuación, la recurrente alegaba lo siguiente:

«Tercero. (...)

3.1 El Acta presentada pretende la integración de datos, es documento que podría calificarse de complementario a los efectos de integrar o completar datos referidos al inmueble que en la Sentencia de divorcio se identifica como domicilio familiar, y al que también hace mención por tal carácter la otra resolución posterior dictada en trámite de modificación de medidas; ambas resoluciones judiciales se incorporan a la Escritura notarial a todos los efectos necesarios y que procedan. Resultaba tal necesidad de la realidad de que la resolución de divorcio se menciona la dirección de policía del inmueble, pero no se referenciaba el número de finca registral ni se reseñan los datos catastrales de la vivienda. Por el contrario, el Registro dispone del global de la información, amén de la que corresponde a la de titulares, de manera que, con los datos complementarios aportados, resultaba viable la identificación plena y el acceso de lo recogido en las resoluciones judiciales. Nótese que el sistema registral español posibilita a falta de negocio traslativo resolución judicial.

Por supuesto que se contiene en la resolución judicial firme de fecha 26 de marzo de 2014 un negocio declarativo del dominio, en la medida en que se reconoce que el inmueble que constituye el domicilio familiar, –y que formalmente, –seguía figurando como de titularidad exclusiva de aquel–, es de propiedad de ambos cónyuges y no sólo del Sr. S. M. Debe añadirse además que el procedimiento, seguido por los trámites del Juicio Verbal, esto es de un procedimiento judicial “ordinario” en el sentido de pleno, fue proceso contencioso en su planteamiento y formulación, y parte de tramitación, sólo finalmente reconducido, tal y como consta de la propia Sentencia unida al documento notarial.

Discrepamos, por tanto, de la consideración que se efectúa de que el Acta Notarial pueda servir sólo a los efectos o en relación con el derecho de uso concedido en el Convenio regulador, sino que su contenido es mucho más amplio, con reconocimiento de la cotitularidad del bien.

Así, no se puede obviar que el convenio como negocio jurídico –tanto en su vertiente material como formal– propio y específico del derecho de familia, goza de una aptitud privilegiada a los efectos de permitir su acceso a los libros del Registro. Si bien no deja de ser un acuerdo privado, la preceptiva aprobación judicial del mismo y el reconocimiento que se le confiere en los artículos 90 y siguientes del Código Civil, establecen un marco válido para producir asientos registrales definitivos (Res. 2 de abril de 2017).

Quien ha de resolver el presente tiene declarado en sus Resolución de 7 de julio y 5 de septiembre de 2012, una causa tipificadora o caracterizadora propia del convenio regulador, determinante del carácter familiar del negocio realizado, con la que existe título inscribible suficiente por referirse a un negocio que tiene su causa típica en el carácter familiar propio de los convenios de separación y divorcio.

Sin duda, la transmisión de derechos a que se refería y recoge la Sentencia de divorcio de fecha 26 de marzo de 2014, como también la de modificación de medidas que reitera la existencia de condominio, obedece a los “actos familiares” o también llamados por otras resoluciones “negocios de naturaleza familiar” ex art. 90 C.C y artículos de remisión. En la medida en que se ha terminado la convivencia conyugal es necesario ajustar el patrimonio familiar, repartirlo conforme a la realidad de las cosas, y la realidad es que, en este caso lo que figuraba registralmente como sólo del Sr. S. M., es de ambos cónyuges y así debe ser declarado, debiendo procederse conforme a ello.

Recoge, en relación con lo expuesto, la Resolución de 8 de mayo de 2012, que aunque la donación de bienes inmuebles presupone escritura pública como requisito formal para su existencia y validez (art. 633 del Código Civil),... uno de los aspectos que por expresa previsión legal ha de abordarse en el convenio regulador es el relativo a la vivienda familiar (R. 11 de abril de 2012), en atención básicamente, al interés de los hijos (art. 96 del Código Civil); por lo que en modo alguno puede afirmarse que sea extraño al contenido genuino de dicho convenio el que uno de los cónyuges ceda su parte de vivienda a favor de los hijos del matrimonio.

En este caso, además, del propio contenido se deriva la capacidad y conformidad de la cesionaria,

3.2 Respecto de la firmeza de la Sentencia de divorcio, y en relación a la falta de constancia que se indica, reseñar que resulta patente que en forma alguna podría haberse tramitado un posterior proceso de modificación de medidas si la Sentencia dictada en el proceso de divorcio no fuera firme. En este caso, en el antecedente de hecho Primero de la Sentencia de fecha 22 de marzo de 2021 se recoge que no sólo es que se haya tramitado ese procedimiento de modificación, es que hay uno previo anterior, que concluyó por Sentencias, según se expresa de fecha 7 de julio de 2017 y otra dictada en trámite de Apelación en ese mismo proceso dictada por la Ilma. Audiencia provincial de Murcia el 5 de diciembre de ese mismo año, Recurso 483/2017.

Pues bien, más allá de que pueda faltar en dicho apartado que igualmente este proceso del año 2016 (Autos 553/2016), terminado en el 2017, tuvo Sentencia dictada por el Tribunal Supremo en trámite de casación, lo cierto es que, si hubo también un proceso intermedio, ello abunda sin duda en la firmeza de la Sentencia de divorcio. Por tanto, tal no se debería haber hecho derivar en este caso de un cómputo de plazos, sino de la realidad la tramitación de procesos posteriores que evidentemente sólo son admitidos en el Juzgado previa firmeza de las resoluciones previas.

Se incorporan, en cualesquiera casos, los testimonios de ambas resoluciones incorporadas al Acta, con mención de su firmeza, a cuantos efectos pudiera estimarse procedente, insistiendo en que tal carácter de firme resulta de la realidad de los procedimientos sucesivos dictados, siendo del todo patente conforme a las

determinaciones de la LEC y del Código Civil que sólo tras terminar por Sentencia firme un proceso de separación o divorcio es posible instar uno posterior de modificación.

Cuarto. En relación al resto de objeciones, e insistiendo que en ningún caso fue efectuada calificación en plazo de subsanación para las dos anteriores presentaciones, ni requerido ningún documento, expresar:

– No se pueden admitir como obstativas y no subsanables, las dudas que se plantean ni sobre la fecha de efectos del derecho de uso, ni en relación a que pudiera ser impeditivo que en su caso ese plazo hubiera transcurrido, como en relación a la insuficiencia de datos de los hijos.

– En forma alguna podemos compartir que excedan las operaciones recogidas el contenido de un convenio regulador. Hemos hecho mención a la progresión y ampliación que se ha venido produciendo en la doctrina de esa Dirección General para protección de los negocios y acuerdos que se hace necesario adoptar con ocasión de las crisis familiares. Que no sea lo habitual no quiere decir que lo procedente no pueda ser reconocer una situación de condominio donde antes se afirmaba la titularidad única. Respecto del uso, lo mismo cabe decir. Nótese que, además de que está plenamente admitido su acceso al Registro, lo que en cualquier caso estaría justificado en este caso como subsidiario de no admitirse el contenido traslativo de propiedad de la Sentencia de divorcio, la finca estaba gravada con hipoteca de la que eran obligados la que firma y el Sr. S. M., e incluso a los efectos de eventuales procesos hipotecarios, tal uso, resultaba procedente que pudiera estar inscrito. El transcurso de cualquier plazo, no tendría por qué significar que la vivienda no siguiera siendo utilizada por quien tenía reconocido el derecho.

– Respecto de la tercera objeción, relativa a la imposibilidad por razón del tracto, de proceder a la inscripción, resaltar que las sucesivas presentaciones debieron ayudar a evitar, por vía de subsanación, cualesquiera obstáculos, siendo patente y palmario lo ocurrido en el presente caso (...).»

IV

Mediante escrito, de fecha 25 de enero de 2023, la registradora de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo. La registradora en su informe, referido a las afirmaciones de la recurrente en el «previo» al recurso, aun cuando no son materia propia de recurso contra calificación, alegaba lo siguiente: «1.º- El día 11 de mayo de 2022 a las trece horas y veinte minutos, se presenta telemáticamente por el Notario autorizante el mismo título objeto de la calificación recurrida, causando el asiento 1975 del Diario 263, generándose el día 12 de mayo siguiente, a través del programa de gestión de este Registro, una comunicación registral del asiento de presentación que fue remitida telemáticamente al presentante, efectuándose ese mismo día 12 de mayo de 2022 la notificación fehaciente del asiento de presentación firmada por mí, con firma electrónica cualificada y que según los datos archivados en el mencionado programa de gestión fue enviada sin error a las 11:16:04 horas del día 12 de mayo de 2022 y en la que se notificó al notario presentante del documento la práctica del asiento de presentación, así como la suspensión de la calificación del título de conformidad con el artículo 255 de la Ley Hipotecaria. No procedía efectuar ninguna notificación a la ahora recurrente por no ser presentante de dicho documento».

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 86, 87, 90, 95, 96, 1091 y 1258 del Código Civil; 2, 3, 9, 20, 21, 38, 40, 82, 201 y 203 de la Ley Hipotecaria; 33, 34, 51, 51.9.ª, 98 y 105 del Reglamento Hipotecario; 144 del Reglamento Notarial; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 4 de noviembre de 2000, 16 de septiembre de 2005, 22

de febrero de 2007, 21 de septiembre y 19 de octubre de 2011, 4 de agosto y 16 de octubre de 2014, 5 de mayo y 30 de junio de 2015, 24 de octubre de 2016, 21 de junio, 13 y 27 de julio, 8 de septiembre y 11 de octubre de 2017, 23 y 24 de abril, 31 de mayo y 20 de junio de 2018 y 17 de enero, 14 de febrero, 16 de mayo, 2 y 31 de octubre y 4 de noviembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 12 de junio de 2020 y 13 de enero, 24 de marzo y 5 de octubre y 22 de noviembre de 2021.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible un documento notarial en el que concurren los hechos y circunstancias siguientes:

– Se titula como «escritura de protocolización de documento judicial y concordancia registral y catastral», de fecha 11 de mayo de 2022; en el documento doña J. C. G. manifiesta encontrarse divorciada de don S. S. M. A. en virtud de sentencia firme de fecha 26 de marzo de 2014, cuyo testimonio se incorpora junto con el de la sentencia dictada en procedimiento de modificación de medidas, de fecha 22 de marzo de 2021; la otorgante manifiesta que ambas resoluciones son firmes y que en ellas se hace referencia a la atribución de uso del domicilio familiar y titularidad real del inmueble, reconociéndose la cotitularidad de los que fueran esposos, con determinación de ciertos otorgamientos a efectuar y trámites a seguir de extinción de condominio; se declara por la compareciente que la vivienda mencionada en las citadas sentencias, sita en Cartagena, se corresponde con la finca registral 80.699 del Registro de la Propiedad de Cartagena número 1, incorporándose certificación catastral descriptiva y gráfica de dicha parcela. No hay disposición alguna aparte de las manifestaciones realizadas.

– Del contenido de las sentencias que se testimonian resulta lo siguiente: En la sentencia de divorcio de fecha 26 de marzo de 2014 se indica que «el domicilio familiar está sito en Cartagena, Calle (...) el cual pertenece a los cónyuges en pro indiviso»; se añade que «se atribuye a la madre y los hijos el uso que ha sido domicilio familiar, sito en Calle (...) de Cartagena, la cual pertenece a los cónyuges pro indiviso»; que «la vivienda que ha sido domicilio familiar está sita en calle (...), Cartagena, es propiedad de ambos cónyuges en pro indiviso en virtud de contrato privado otorgado entre ambos, pendiente de su elevación a público, lo cuál, se llevará a cabo en el mes de septiembre de 2.014 y será otorgada ante el Notario don Pedro Eugenio Díaz Trenado»; por otro lado, en la sentencia de modificación de medidas se indica en el punto 3 del fallo que «se atribuye a los menores y a la madre el uso de la vivienda familiar sita [sic] durante el plazo de un año. Transcurrido el plazo, se procederá a la extinción del condominio».

– En el Registro, la finca consta inscrita a nombre de don S. S. M. A. con carácter privativo, por disolución del condominio que sobre dicha finca mantenían doña J. C. G. y don S. S. M. A., en virtud de escritura de fecha 16 de noviembre de 2006, causando inscripción de fecha 24 de enero de 2007, en la cual se hizo constar que los titulares se encontraban casados en régimen de separación de bienes; en la sentencia de divorcio testimoniada consta que dicho régimen económico-matrimonial se pactó en escritura de capitulaciones matrimoniales de fecha 16 de noviembre de 2006 y, anteriormente pertenecía a los titulares por mitad y proindiviso por título de compra en estado de solteros, en virtud de escritura de fecha 28 de julio de 2004; ahora está inscrita a nombre de terceras personas distintas de los excónyuges, en virtud de escritura de compraventa de fecha 5 de agosto de 2022, presentada en el Registro ese mismo día a las 09:36 horas, e inscrito con fecha 8 de noviembre de 2022.

La registradora señala los siguientes defectos: a) no cabe la inscripción con base en el acta presentada, toda vez que se trata de un acta de manifestaciones, por lo que la misma no es título hábil para provocar una mutación jurídico-real inmobiliaria. No cabe la inscripción con base en los testimonios de las sentencias incorporados, ya que el testimonio judicial de la sentencia dictada en un procedimiento judicial de divorcio por el que se aprueba el convenio regulador convenido por los cónyuges es el título principal inscribible de conformidad con el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, por lo que el título es el testimonio judicial, que además deberá acreditar que la resolución judicial es firme,

siempre que su contenido no exceda del ámbito del procedimiento seguido, por lo que en caso de que las operaciones a realizar tengan un tratamiento jurídico distinto al del convenio regulador, será necesaria además la formalización del oportuno negocio jurídico traslativo mediante la correspondiente escritura pública otorgada por los cónyuges; b) en cuanto a la atribución del derecho de uso, no queda claro a partir de cuándo debe computarse dicho plazo de un año, encontrándose el mismo transcurrido si su cómputo debe hacerse a partir de la fecha en que se dicta la sentencia, y porque debe aclararse si dicho derecho de uso, en caso de no haber transcurrido su plazo, se concede también a los hijos menores o éstos son sólo beneficiarios del mismo, siendo preciso en el primer caso acreditar todos sus datos identificativo; c) en cuanto a la titularidad real del inmueble, otorgamientos a efectuar y trámites a seguir a que se refiere el acta presentada, por tratarse de operaciones de exceden del contenido propio del convenio regulador en caso de crisis matrimonial, requieren de su formalización en escritura pública, y d) actualmente la finca registral a la que se refiere el acta presentada se encuentra inscrita a nombre de terceras personas distintas de los cónyuges, por lo que se produce falta de tracto sucesivo.

La recurrente alega lo siguiente: que «el acta» presentada es un complemento de las sentencias que ahora se incorporan a los efectos que procedan y que se trata de inscribir, aportando número de finca registral y datos catastrales; que la sentencia que se incorpora contiene un negocio declarativo de dominio en la medida que reconoce la propiedad de la vivienda familiar a favor de ambos cónyuges; que en el convenio regulador existe título inscribible suficiente por referirse a un negocio que tiene su causa típica en el carácter familiar propio de los convenios de separación y divorcio; que no es extraño al negocio familiar que uno de los cónyuges ceda su parte de vivienda a favor de los hijos del matrimonio; que se incorporan al escrito de recurso los testimonios de ambas resoluciones incorporadas al acta, con mención de su firmeza, alegando que tal carácter de firme resulta de la realidad de los procedimientos sucesivos dictados, siendo del todo patente conforme a las determinaciones de la Ley de Enjuiciamiento Civil y del Código Civil que sólo tras terminar por sentencia firme un proceso de separación o divorcio es posible instar uno posterior de modificación; que no se pueden admitir como obstativas y no subsanables las dudas que se plantean sobre la fecha de efectos del derecho de uso, ni con relación a que pudiera ser impeditivo que en su caso ese plazo hubiera transcurrido, ni con relación a la insuficiencia de datos de los hijos; que los actos realizados no exceden del contenido del convenio regulador y el uso es inscribible.

2. Previamente hay que analizar la naturaleza del título presentado a inscripción. La recurrente lo califica de «escritura de protocolización de documento judicial y concordancia registral y catastral» y la registradora lo califica de acta de manifestaciones.

La distinción entre escrituras públicas y actas notariales, formas documentales encuadrables ambas en la categoría genérica de documentos públicos conforme al artículo 1218 del Código Civil y ambos con la fuerza probatoria que dicha norma les atribuye, debe hacerse sobre la base de su contenido que, a su vez, condiciona las respectivas exigencias formales. Contenido propio de las escrituras públicas, dispone el artículo 144 del Reglamento Notarial, son las declaraciones de voluntad, los actos jurídicos que impliquen prestación de consentimiento, los contratos y los negocios de todas clases, en tanto que la órbita propia de las actas notariales, según el mismo precepto reglamentario, es la de los hechos que por su índole no pueden calificarse de actos o contratos, así como los juicios o calificaciones del notario, aparte aquellos casos en que la legislación notarial establece el acta como manifestación formal adecuada.

Así, es doctrina reiterada de esta Dirección General (vid. Resoluciones de 4 de noviembre de 2000, 19 de octubre de 2011, 5 de mayo de 2015, 13 de julio de 2017, 31 de mayo de 2018 y 24 de marzo de 2021), que la denominación que se atribuya a un determinado documento notarial no desvirtúa la verdadera naturaleza de éste, que debe calificarse en atención a su contenido y no al nombre que se le haya dado. De este modo, una diligencia será un instrumento apto para rectificar una escritura pública en la

medida en que en aquella se cumplan los requisitos impuestos para ésta por la legislación notarial y confirmados por este Centro Directivo (cfr. Resolución de 13 de julio de 2017), esto es «siempre que las diligencias de que se trata sean otorgadas por los contratantes, por sí mismos o debidamente autorizados para el concreto y real acto jurídico que se documenta, y contengan todos los requisitos indicados, constituirán vehículo hábil para la inscripción de la modificación del préstamo hipotecario, tanto cuando la hipoteca todavía no consta inscrita en el Registro de la Propiedad, como cuando ya lo estuviere en virtud de solicitud de inscripción parcial hipoteca todavía no consta inscrita en el Registro de la Propiedad, como cuando ya lo estuviere en virtud de solicitud de inscripción parcial». Tales requisitos son los que enuncia la misma Resolución: ha de tratarse de un instrumento público «en el que consienten expresamente ambas partes contractuales (...) el notario autorizante da fe de conocer a los comparecientes y emite un juicio de capacidad y legitimación, señala que éstos, debidamente informados, proceden a sustituir las estipulaciones tachadas de ininscribibles por la registradora de la Propiedad (lo que constituye un auténtico consentimiento negocial), y por último da fe de haber leído el documento a las partes comparecientes, que encontrándolo conforme lo aprueban y firman; lo que claramente constituye un contenido y estructura propio de las escrituras públicas».

En el caso analizado en este expediente, sería preciso que los documentos complementarios y aclaratorios del convenio regulador que son necesarios para la práctica de las inscripciones procedentes sean suscritos por las partes otorgantes del mismo, lo que no ocurre, ya que no contienen una declaración de voluntad, con consentimiento negocial (que, como dispone el artículo 144 del Reglamento Notarial, es contenido propio de las escrituras públicas), sino que contienen una simple manifestación. En consecuencia, se trata de un acta notarial de manifestaciones con exhibición de documentos, con independencia del título que se le haya dado.

3. Sentado que se trata de un acta, el primero de los defectos señala en esencia la ausencia de título hábil para provocar una mutación jurídico real inmobiliaria, debiéndose aportar para ello testimonio judicial de las sentencias mencionadas en el acta presentada, con acreditación de su firmeza.

El artículo 3 de la Ley Hipotecaria establece lo siguiente: «Para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria, o documento auténtico expedido por autoridad judicial o por el Gobierno o sus agentes, en la forma que prescriban los reglamentos (...)». Por su parte, los artículos 33 y 34 del Reglamento Hipotecario establecen que «se entenderá por título, para los efectos de la inscripción, el documento o documentos públicos en que funde inmediatamente su derecho la persona a cuyo favor haya de practicarse aquélla y que hagan fe, en cuanto al contenido que sea objeto de la inscripción, por sí solos o con otros complementarios, o mediante formalidades cuyo cumplimiento se acredite» y «se considerarán documentos auténticos para los efectos de la Ley los que, sirviendo de títulos al dominio o derecho real o al asiento practicable, estén expedidos por el Gobierno o por Autoridad o funcionario competente para darlos y deban hacer fe por sí solos».

Aporta la recurrente, junto con el escrito de interposición del recurso, los testimonios judiciales exigidos con la mención de su firmeza. En este sentido, debe este Centro Directivo recordar que, conforme a lo dispuesto en los artículos 324 y 326 de la Ley Hipotecaria no pueden ser tenidos en consideración cualquier documento que no hubiera sido presentado al registrador a la hora de emitir la calificación recurrida (vid., entre otras muchas, Resolución de 22 de noviembre de 2021). Por tanto, la resolución habrá de limitarse a los documentos presentados en el registro para su calificación.

4. En cuanto a la exigencia de los testimonios judiciales de las citadas sentencias a los efectos de su inscripción, el defecto debe ser confirmado ya que es principio básico de nuestro Derecho hipotecario (cfr. artículo 3 de la Ley Hipotecaria y así ha sido confirmado de forma reiterada por esta Dirección General) que sólo la documentación auténtica y pública puede tener acceso al Registro, por lo que tratándose de documentos

judiciales, sean resoluciones o diligencias de cualquier índole, el documento a presentar debe ser la ejecutoria, mandamiento o testimonio correspondiente expedido por quien se halle facultado para ello con las formas y solemnidades previstas en las leyes, extremos que no se dan en este caso, ya que la documentación aportada a calificación consiste en testimonio de las sentencias sin la mención de su firmeza, es decir reproducciones de los documentos en su día notificados.

En cuanto a la exigencia de la firmeza de las resoluciones judiciales, por su parte, de acuerdo con el artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil: «Mientras no sean firmes, o aun siéndolo, no hayan transcurrido los plazos indicados por esta Ley para ejercitar la acción de rescisión de la sentencia dictada en rebeldía, sólo procederá la anotación preventiva de las sentencias que dispongan o permitan la inscripción o cancelación de asientos en Registros Públicos».

Conforme al artículo 207.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, «son resoluciones firmes aquellas contra las que no cabe recurso alguno bien por no preverlo la ley, bien porque, estando previsto, ha transcurrido el plazo legalmente fijado sin que ninguna de las partes lo haya presentado».

Además, es también reiterada la doctrina de este Centro Directivo sobre la necesidad de firmeza de los documentos judiciales para que puedan dar lugar a la práctica de asientos de inscripción o cancelación en el Registro de la Propiedad, dado el carácter definitivo de los mismos.

Como se ha señalado anteriormente, la recurrente presenta, junto al escrito del recurso, los testimonios judiciales en la que se declara la firmeza de las sentencias. Dichos documentos no fueron presentados al tiempo de la calificación y, por tanto, no pudieron ser tenidos en cuenta en ese momento por la registradora.

En consecuencia, de la documentación presentada para la inscripción en el Registro no resulta la firmeza de la resolución judicial que determina el acto inscribible y esta circunstancia no se acredita con los documentos que se acompañan al escrito de recurso, sino que requiere una nueva presentación en el Registro mediante el documento auténtico que contenga la sentencia que determine la firmeza de la misma. Por tanto, este defecto ha de ser confirmado.

5. El segundo de los defectos señala que, en cuanto a la atribución del derecho de uso, no queda oportunamente claro a partir de cuándo debe computarse dicho plazo de un año, encontrándose el mismo transcurrido si su cómputo debe hacerse a partir de la fecha en que se dicta la sentencia, y porque debe aclararse si dicho derecho de uso, en caso de no haber transcurrido su plazo, se concede también a los hijos menores o éstos son sólo beneficiarios del mismo, siendo preciso en el primer caso acreditar todos sus datos identificativos. En esencia, debe ser aclarada la fecha de inicio del cómputo del plazo de duración del derecho de uso atribuido a doña J. C. G. y en su caso de sus titulares, ya que a la fecha de presentación del título calificado -5 de agosto de 2022 y después 31 de octubre de 2022- ha transcurrido más de un año desde la fecha en que se dicta la sentencia de modificación de medidas -22 de marzo de 2021- que concede lo siguiente: «se atribuye a los menores y a la madre el uso de la vivienda familiar sita [sic] durante el plazo de un año. Transcurrido el plazo, se procederá a la extinción del condominio».

Efectivamente, es preciso que los documentos complementarios del convenio regulador aclaren el cómputo del plazo para la práctica de las inscripciones procedentes, para lo que se precisa bien un documento judicial complementario y aclaratorio o bien una escritura otorgada por todos los que fueron partes interesadas en el mismo.

En cuanto a la referencia en la calificación a los hijos menores, cabe recordar lo afirmado por este Centro Directivo relativo a esta cuestión: «el derecho de uso de la vivienda familiar concedido mediante sentencia, no es un derecho real, sino un derecho de carácter familiar, cuya titularidad corresponde en todo caso al cónyuge a quien se atribuye la custodia o a aquél que se estima, no habiendo hijos, que ostenta un interés más necesitado de protección. No se establecen más restricciones que la limitación de disponer impuesta al otro cónyuge, la cual se cifra en la necesidad de obtener el

consentimiento del cónyuge titular del derecho de uso (o, en su defecto, autorización judicial) para cualesquiera actos que puedan ser calificados como actos de disposición de la vivienda».

En cuanto a la acreditación de los datos identificativos de los titulares, el artículo 51.9.^a del Reglamento Hipotecario establece lo siguiente: «La persona a cuyo favor se practique la inscripción y aquella de quien proceda el bien o derecho que se inscriba se determinarán conforme a las siguientes normas: a) Si se trata de personas físicas, se expresarán el nombre y apellidos; el documento nacional de identidad; si es mayor de edad o, en otro caso, la edad que tuviera, precisando, de estar emancipado, la causa; si el sujeto es soltero, casado, viudo, separado o divorciado y, de ser casado y afectar el acto o contrato que se inscriba a los derechos presentes o futuros de la sociedad conyugal, el régimen económico matrimonial y el nombre y apellidos y domicilio del otro cónyuge; la nacionalidad y la vecindad civil del sujeto si se acreditan o manifiestan; y el domicilio con las circunstancias que lo concreten (...)».

En consecuencia, el defecto debe ser confirmado.

6. El tercero de los defectos señala que, en cuanto a la titularidad real del inmueble, otorgamientos a efectuar y trámites a seguir a que se refiere el acta presentada, por tratarse de operaciones de exceden del contenido propio del convenio regulador en caso de crisis matrimonial, requieren de su formalización en escritura pública.

Cabe recordar que el convenio regulador de los efectos de la nulidad, separación y divorcio, tal y como establece el artículo 90 del Código Civil, es un pacto entre los esposos por el cual, entre otros extremos, podrán llevar a cabo la completa liquidación del régimen económico-matrimonial. Desde el punto de vista formal, según doctrina consolidada de este Centro Directivo (vid. las Resoluciones de 4 de agosto y 16 de octubre de 2014, 30 de junio de 2015, 24 de octubre de 2016 o 11 de octubre de 2017, entre otras muchas), el convenio regulador, suscrito por los interesados sin intervención en su redacción de un funcionario competente, no deja de ser un documento privado que con el beneplácito de la aprobación judicial obtiene una cualidad específica, que permite su acceso al Registro de la Propiedad, siempre que el mismo no se exceda del contenido que a estos efectos señala el artículo 90 del Código Civil, pues hay que partir de la base de que el procedimiento de separación o divorcio no tiene por objeto, en su aspecto patrimonial, la liquidación del conjunto de relaciones patrimoniales que puedan existir entre los cónyuges sino tan sólo de aquellas derivadas de la vida en común. Así resulta indubitadamente de la regulación legal que restringe el contenido necesario del convenio regulador a la atribución del uso de la vivienda y ajuar familiar y a la liquidación, cuando proceda, del régimen económico matrimonial amén de otras cuestiones como la pensión compensatoria y el sostenimiento a las cargas y alimentos (artículos 90 del Código Civil y concordantes de la Ley de Enjuiciamiento Civil citados en los «Vistos»). Por este motivo, el propio Código restringe la actuación del juez, a falta de acuerdo, a las medidas anteriores (artículo 91), como restringe también la adopción de medidas cautelares al patrimonio común y a los bienes especialmente afectos al levantamiento de las cargas familiares (artículo 103). Por ello, la liquidación del régimen económico matrimonial y en general del haber común del matrimonio es materia típica y propia del convenio, al igual que aquellos actos relativos a la vivienda familiar.

En el presente caso, la registradora señala que los «otorgamientos a efectuar y trámites a seguir a que se refiere el acta presentada, por tratarse de operaciones de exceden del contenido propio del convenio regulador en caso de crisis matrimonial y requieren de su formalización en escritura pública, conforme al artículo 3 de la Ley Hipotecaria y concordantes, tal y como se hace constar en la sentencia de divorcio».

Las cláusulas calificadas no comprenden transmisión alguna de dicha finca, sino que recoge una obligación para la posterior celebración del negocio de cesión en el plazo señalado. Contemplados los pactos del convenio en tales los términos, debe analizarse si el mismo, tal y como se encuentra definido, puede tener acceso a los libros del Registro.

Según el artículo 2 de la Ley Hipotecaria: «Primero. Los títulos traslativos o declarativos del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos. Segundo. Los títulos en que se constituyan, reconozcan, transmitan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, enfiteusis, hipoteca, censos, servidumbres y otros cualesquiera reales. Tercero. Los actos y contratos en cuya virtud se adjudiquen a alguno bienes inmuebles o derechos reales, aunque sea con la obligación de transmitirlos a otro o de invertir su importe en objeto determinado. Cuarto. Las resoluciones judiciales en que se declaren la ausencia o el fallecimiento o afecten a la libre disposición de bienes de una persona, y las resoluciones a las que se refiere el párrafo segundo del artículo 755 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Las inscripciones de resoluciones judiciales sobre medidas de apoyo realizadas en virtud de este apartado se practicarán exclusivamente en el Libro sobre administración y disposición de bienes inmuebles (...)». De la interpretación de este precepto, tal y como ha puesto de relieve este Centro Directivo en anteriores ocasiones, resulta que sólo es posible proceder a la inscripción de los actos o contratos que impliquen una verdadera transmisión, constitución, modificación o extinción de un derecho real, quedando vedado el acceso al Registro de los meros pactos obligacionales o personales, carentes de trascendencia real -con limitadas excepciones, aunque ajenas al caso ahora planteado-.

Concretamente, y en relación con un convenio personal, este Centro Directivo ha afirmado que «consecuentemente, de acuerdo con los términos del convenio, en el que se asume únicamente el compromiso de transmitir la propiedad, no es inscribible en el Registro de la Propiedad, por cuanto no se ha operado la mutación jurídico real inmobiliaria, siendo así que en el Registro de la Propiedad, de acuerdo con el artículo 2 de la Ley Hipotecaria, se inscriben los títulos por los que se transmite la propiedad, pero no los meros compromisos de transmisión, como el presente» (Resolución de 22 de febrero de 2007).

En consecuencia, debe ser confirmado este defecto señalado.

7. El cuarto defecto, y esencia de la calificación negativa, como corolario señala que la finca registral a la que se refiere el acta presentada se encuentra inscrita a nombre de terceras personas distintas de los cónyuges, por lo que se produce falta de tracto sucesivo.

Consta inscrito que la finca había sido adquirida por los excónyuges en estado de solteros mediante escritura de fecha 28 de julio de 2004; que fue adjudicada a don S. S. M. A. en disolución del condominio mediante escritura de fecha 16 de noviembre de 2006, previo pacto de separación de bienes, inscrita el día 24 de enero de 2007; ahora, consta inscrita a nombre de terceras personas distintas de los excónyuges, en virtud de escritura de compraventa de fecha 5 de agosto de 2022, presentada en el Registro ese mismo día a las 09:36 horas, e inscrito con fecha de 8 de noviembre de 2022. El documento objeto de este expediente, -acta de fecha 11 de mayo de 2022-, fue presentada en el Registro el mismo día 11 de mayo de 2022, y fue suspendida la calificación por falta de liquidación de impuestos, caducando el asiento el día 5 de agosto de 2022; el mismo día 5 de agosto de 2022, a las 13:05:23 horas, se presenta de nuevo y es retirada, y presentada de nuevo el día 31 de octubre y fue objeto de calificación negativa de fecha 28 de noviembre de 2022.

Conforme a los hechos, el día 5 de agosto de 2022 se hicieron presentaciones de cada uno de los respectivos documentos: A las 09:36 horas consta el asiento de presentación de la escritura de compraventa de fecha 5 de agosto de 2022, que causó inscripción el día 8 de noviembre de 2022 con efecto retroactivo a la fecha del asiento de presentación. A las 13:05:23 horas se hizo presentación del documento objeto de este expediente, y ahora figura inscrita la finca a nombre de personas distintas de los que pretenden disponer de los derechos. En consecuencia, no se cumple el principio de tracto sucesivo, por lo que se debe confirmar el defecto señalado.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación.

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 marzo de 2023.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.