

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

4283 *Resolución de 5 de abril de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Lepe, por la que se suspende la inscripción de una liquidación de gananciales aprobada judicialmente.*

En el recurso interpuesto por don M. C. G. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Lepe, don Miguel Verger Amengual, por la que se suspende la inscripción de una liquidación de gananciales aprobada judicialmente.

Hechos

I

Mediante certificado judicial expedido por el Juzgado de Primera Instancia número 6 de Sevilla el día 17 de diciembre de 2015, comprensivo de sentencia judicial aprobatoria de la liquidación de una sociedad conyugal, se solicitó la inscripción de varias fincas en el Registro de la Propiedad de Lepe.

II

Presentado dicho certificado de la sentencia, unido al convenio de liquidación de los bienes, en el Registro de la Propiedad de Lepe el día 11 de noviembre de 2016, bajo el asiento número 486, del tomo 175 del Libro Diario, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Lepe El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del precedente documento, de conformidad con los artículos 18 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, hace constar: Hechos El documento presentado no es inscribible, pues se limita a acreditar la existencia de un acuerdo transaccional privado que carece de eficacia traslativa de dominio, y en el Registro de la Propiedad se inscriben los títulos traslativos del dominio, -artículo 2 de la Ley Hipotecaria-, documentados del modo que se indica en el artículo 3: escritura pública, ejecutoria judicial o documento administrativo, y, si bien la homologación del acuerdo le da los efectos atribuidos por la Ley a la transacción judicial -artículo 415.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil-, falta la ejecución del auto, bien mediante escritura pública, bien mediante mandamiento judicial que ordene la puesta en posesión, ejecución e inscripción de la transacción. Además, el documento privado carece de eficacia traditoria, al contrario de lo que ocurre con la escritura pública. Fundamentos de Derecho Artículos 2 y 3 de la Ley Hipotecaria y 100 de su Reglamento; 415 párrafo 2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 90, 103 y 1462 del Código Civil; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de julio de 2011, 11 de abril, 8 de mayo y 16 de julio de 2012, 11 de mayo y 9 de julio de 2013. En su virtud, Acuerda Suspende la inscripción interesada en el precedente documento, por el defecto subsanable de carecer el documento presentado de eficacia traslativa de dominio, pues se limita a acreditar la existencia de un acuerdo transaccional privado. No se ha tomado anotación de suspensión por no haberse solicitado expresamente (...) Contra la nota de calificación negativa (...) Lepe, veintiocho de noviembre del año dos mil dieciséis El registrador (firma ilegible) Fdo: Miguel Verger Amengual».

III

Contra la anterior nota de calificación, don M. C. G. interpuso recurso el día 17 de enero del año 2017 en virtud de escrito y en base a los siguientes argumentos: «(...) Alegaciones: I.-Don M. C. G. y doña I. M. R. contrajeron matrimonio canónico (...) siendo el régimen económico elegido el legal de gananciales, al no haber otorgado capitulaciones

matrimoniales, tal y como se acredita con la Certificación de Matrimonio. II.—En procedimiento de Separación Matrimonial n.º 1.425/2006, seguidos en el Juzgado de Primera Instancia Número 6 de Sevilla, se dictó sentencia con fecha 26 de marzo de 2007, cuyo fallo dice literalmente: “Acuerdo la separación matrimonial de los cónyuges Don M. C. G. y doña I. M. R., con todas las consecuencias legales y apruebo el convenio regulador de fecha 20 de febrero de 2007, excepto la cláusula 7.ª ‘liquidación de la sociedad legal de gananciales’, por cuanto debían las partes valorar el activo y el pasivo y adjudicar el activo y el pasivo formando dos lotes con claridad, el lote de don M. C. G. y doña I. M. R. donde se cuantifique el haber de cada uno (con su activo y pasivo por separado) a fin de verificarse que el reparto es igualitario, o si hubiera algún exceso de adjudicación a fin de ser compensada”. III.—Con fecha 23 de abril de 2007, dando cumplimiento las partes al requerimiento efectuado en el fallo de la sentencia de separación matrimonial, se suscribió nuevo documento en el que se procedía a liquidar la sociedad legal de gananciales. IV.—Con fecha 4 de julio de 2007, se dicta Auto cuya parte dispositiva dice textualmente: “... Se acuerda fijar como cláusula séptima del convenio regulador suscrito por don M. C. G. y doña I. M. R. en fecha 20 de febrero de 2007, la recogida ampliamente en documento anexo firmado por las partes de fecha 23 de abril de 2007, con la aclaración introducida según escrito de fecha 19 de junio de 2007, si bien destacándose que no se ha hecho adjudicación del inmueble señalado en el apartado b del activo del documento de fecha 23 de abril de 2007 (sito en urbana [...] en término municipal de Isla Cristina, Huelva), por lo que aunque tal documento refleja un propósito de venta de consenso ante notario, habrá de acudir al procedimiento del artículo 806 de la LEC, pues pese a que así se considera aconsejable por el Juzgado, no lo ha entendido conveniente las partes, dejando sin liquidar tal bien...” V.—Por la Sra. M. R. se formuló demanda de liquidación de la sociedad legal de gananciales, correspondiéndole al Juzgado de Primera Instancia Número Seis de Sevilla, iniciándose el Procedimiento de Liquidación de la Sociedad de Gananciales n.º 1.405/12-5.º, a la vista de los defectos y errores existentes en los mencionados convenios reguladores, que hacía inviable la liquidación de la sociedad de gananciales, al no haberse cumplido con la expectativa señalada en ese convenio regulador de venta del inmueble reseñado en el apartado b) del activo, tal como se había acordado en la adjudicación primera, ni se procedió a su adjudicación, en caso de no proceder a su venta, así como tampoco se incluyó en el inventario, en sus apartados activo a) y b), la finca local-sótano de la vivienda sita en (...) del Registro de la Propiedad n.º 4 de Sevilla, y plaza (...) sita en Isla Antilla, en término de Isla Cristina, Huelva, inscrito en el Registro de la Propiedad de Ayamonte,, Finca Registral 22.363. VI.—Ante las innumerables defectos y errores producidos en los mencionados convenios reguladores, las partes en el procedimiento, y anteriormente cónyuges, llegaron a un acuerdo en la liquidación de la sociedad de gananciales y a tal efecto suscribieron el convenio regulador de fecha 8 de octubre de 2015, que previa ratificación del mismo por ambos cónyuges ante presencia judicial, fue aprobado por Sentencia n.º 731 de fecha 30 de octubre de 2015, del Juzgado de Primera Instancia n.º 6 de Sevilla, Procedimiento de Liquidación de la Sociedad de Gananciales n.º 1405/2012. VII.—Como consecuencia de la liquidación de la sociedad de gananciales mencionada, la Sra. M. R. se adjudicó: 2 [sic].—Urbana.—Numero Cuarenta. Local (...) Inscrita en el Registro de la Propiedad n.º 4 de Sevilla (...) 2.—Crédito a favor de la Sra. M. R., por el pago del Crédito Hipotecario a favor de la entidad bancaria Caja de San Fernando, que grababa los inmuebles señalados con el n.º 1. Finca que ha sido inscrita a tenor de esta misma Sentencia que aprueba el convenio regulador, en el Registro de la Propiedad n.º 4 de Sevilla, sin problema alguno, en franca discriminación con el Sr. C. G. cuya adjudicación de bienes, es denegada por el Registro de la Propiedad de Lepe. Y el Sr. C. G., se adjudicó: 2.—Urbana (...) Inscrito en el Registro de la Propiedad de Ayamonte (...) 3.—Urbana. Veinticuatro: (...) Inscrita en el registro de la Propiedad de Ayamonte (...) 1 [sic].—Crédito Hipotecario a favor de la entidad bancaria BBVA (...) 3 [sic].—Crédito a favor del Sr. C.G., por el pago de las cuotas del Crédito Hipotecario a favor de la entidad bancaria BBVA (...) La inscripciones de estas dos fincas n.ºs 22.485 y 22.363, son las que se deniega por parte del Registro de la Propiedad de Lepe, siendo las fincas que se pretende inscribir de carácter ganancial, al

haber sido adquirida por los cónyuges estando constante el matrimonio. VIII.—La atribución de las propiedades a cada uno de los cónyuges se realiza de manera conjunta e indisoluble de otras medidas, también de carácter económico, como son la asunción del pasivo por parte de ellos y otros pactos liquidatorios; todos los acuerdos a los que las partes llegaron en este sentido están interconectados y determinados en parte por el haber resultante en cada patrimonio tras la disolución de la sociedad conyugal. La exigencia por parte del registrador de una escritura pública, dificultaría, entorpecería y casi imposibilita la libre disposición por cada parte de aquellos bienes de los que ostenta la propiedad, y que se ve reforzada por el hecho de que, como es usual en las situaciones de crisis matrimonial, “los acuerdos son muchas veces inalcanzables, la exigencia a posteriori de un nuevo consenso para el otorgamiento de escritura pública notarial” sería un obstáculo “en ocasiones insalvable avocado a la necesidad de intervención judicial para compeler al cónyuge que se niega a elevar a público la atribución de la propiedad, con el consiguiente coste económico y de tiempo”. Con relación a los convenios reguladores de la nulidad, separación o divorcio la Dirección General del Registro y Notariado, ha afirmado reiteradamente, que la calificación registral no entra en el fondo de la resolución judicial, ni en la validez del convenio regulador aprobado judicialmente, sino en si tal convenio constituye título inscribible para la práctica del asiento registral teniendo en cuenta los aspectos susceptibles de calificación registral conforme a los artículos 100 del Reglamento Hipotecario y 522 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que hace referencia a la calificación registral de los obstáculos derivados de la legislación registral. La determinación de si el convenio regulador aprobado judicialmente constituye o no título hábil para la inscripción de los actos realizados en el mismo está sometido a la calificación registral, porque la clase de título inscribible afecta a los obstáculos derivados de la legislación del Registro, en cuyo artículo 3 de la Ley Hipotecaria se prevén diferentes clases de documentos públicos en consonancia con cada uno de los actos a que se refiere el artículo 2 de la propia Ley, sin que sean documentos intercambiables sino que cada uno de ellos está en consonancia con la naturaleza del acto que se contiene en el correspondiente documento y con la competencia y congruencia según el tipo de transmisión de que se trate. Por eso, esta Dirección General ha venido señalando qué actos o transmisiones cabe inscribir en virtud de un convenio regulador aprobado judicialmente, cuya validez no se discute, y qué actos precisan de una escritura pública otorgada con posterioridad al convenio y sin prejuzgar la validez de éste, no obstante entendemos que es suficiente el convenio regulador por tratarse principalmente de un convenio con causa familiar que deriva directamente de la nueva situación de matrimonio. Desde la perspectiva del Registro de la Propiedad, cuando hacemos referencia a derechos sobre bienes inmuebles, en principio el convenio regulador es inscribible, sin necesidad del otorgamiento de una ulterior escritura pública, doctrina reiterada por la DGRN desde las RR de 25 febrero (RJ1988, 1321) y 9 y 10 marzo 1988 (RJ1988, 2528) y (RJ 1988, 2529), respectivamente. También viene sosteniendo este Centro Directivo, que 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, así pues, según los artículos 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 secretarros judiciales (a quienes corresponde dar fe, con plenitud de efectos, de las actuaciones procesales que se realicen en el Tribunal o ante él –artículos 281 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 145 de la Ley de Enjuiciamiento Civil–), y conforme al artículo 319.1 de dicha Ley procesal tales testimonios harán prueba plena del hecho o acto que documentan y de la fecha en

que se produce esa documentación (también artículo 1318 del Código Civil). En consecuencia a lo anteriormente expuesto y la reiterada doctrina de la DGRN, consideramos que la Sentencia que aprueba el convenio regulador que liquida la sociedad de gananciales, adjudica a la partes bienes inmuebles de procedencia judicial, es inscribible por tratarse de documento público y contener acuerdos de adjudicación de bienes gananciales, según la doctrina de este Centro Directivo, es inscribible el convenio regulador sobre liquidación del régimen económico matrimonial que conste en testimonio judicial acreditativo de dicho convenio, siempre que haya sido aprobado por la sentencia que acuerda la nulidad, separación o el divorcio. 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. Fundamentos de Derecho Los artículos 90, 1124, 1274, 1280, 1315, 1323 y siguientes, 1327, 1347, 1355 y siguientes, 1363, 1392 y 1462 y siguientes del Código Civil; 2, 3 y 326 de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de abril y 19 de mayo de 2012, 6 de mayo, 6 de septiembre y 16 de octubre de 2014 y 19 y 30 de junio de 2015».

IV

El registrador notificó la interposición del recurso al Juzgado de Primera Instancia número 6 de Sevilla el día 18 de enero de 2017, el cual no emitió escrito de alegaciones, suscribió informe el día 30 de enero de 2017 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 2, 3, 9, 18 y 21 de la Ley Hipotecaria; 19, 317, 415 y 777 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 90, 1274 y siguientes, 1375 y siguientes y 1809 del Código Civil; 33, 34, 51 y 100 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 9 de julio y 5 de agosto de 2013, 25 de febrero, 1 de julio y 4 de agosto de 2014, 3 de marzo, 30 de junio y 2 de octubre de 2015 y 4 de mayo, 19 de julio y 6 de septiembre de 2016.

1. Es objeto de este recurso resolver acerca de la posibilidad de la inscripción del título de liquidación de la sociedad conyugal objeto de presentación, bajo las siguientes condiciones fácticas:

– Se presenta certificado, expedido el día 17 de diciembre de 2015 por la letrada de la Administración de Justicia, comprensivo de la sentencia recaída ante el Juzgado de Primera Instancia número 6 de Sevilla por la que se aprueba el acuerdo privado celebrado por las partes, ratificado en presencia judicial, relativo a una liquidación del haber y el pasivo ganancial de unos esposos, adjudicando lotes compuestos de ambas partidas a cada uno de ellos.

– Con anterioridad a este momento, en el mes de marzo del año 2007, se dictó previa sentencia de separación de mutuo acuerdo entre los mismos interesados, de la que resultó la aprobación del convenio regulador de sus efectos, con excepción de la cláusula séptima del mismo, relativa a la liquidación de la sociedad conyugal habida entre los cónyuges, por deficiencia en su extensión, debiendo la misma comprender la formalización de un activo y pasivo de sus elementos integrantes, y procediendo a la adjudicación de lotes detallados y específicos de ambas partidas.

– Ante estas circunstancias, y teniendo presentado a inscribir el primero de los documentos reseñados -en unión del segundo como titulación complementaria pero sin que de dicha documentación resulte relación procesal o causal alguna entre ambos procesos- considera el registrador en su nota de calificación que dicho reparto obedece a un acuerdo extrajudicial ordinario de división de una comunidad, debiendo la misma ser objeto de instrumentalización en escritura pública, al configurarse la actuación judicial como una mera homologación del acuerdo privado alcanzado entre las partes.

2. Por ello, este recurso recae sobre el estudio de la naturaleza del documento objeto de presentación, a los efectos de poder considerarlo como parte del convenio regulador de los efectos de la nulidad, separación o divorcio, o bien encuadrarlo como un acto de liquidación del haber conyugal ajeno al mismo, debiendo someterse a las reglas generales de titulación formal plasmadas en nuestra legislación.

Como es sabido, y así ha tenido consideración de pronunciarse al respecto este Centro Directivo, el convenio regulador como negocio jurídico -tanto en su vertiente material como formal- propio y específico, goza de una aptitud privilegiada a los efectos e 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, siempre que las cláusulas del mismo no excedan de su contenido típico y normal, como pudiera predicarse de la liquidación del régimen económico matrimonial.

En otro sentido, la mera homologación judicial de un acuerdo privado relativo a un proceso, que iniciado por demanda, acaba en acuerdo transaccional no puede ni debe tener acceso al Registro, tal y como ha consolidado este Centro Directivo en su doctrina más reciente y reiterada, debiendo ser objeto de elevación a escritura pública notarial si se pretende su incorporación a los libros del registro. Por ello, y atendiendo a las circunstancias antes expuestas se debe resolver si nos encontramos ante un convenio regulador de los efectos de la separación o si se ha presentado en el Registro de la Propiedad de Lepe un mero acuerdo transaccional objeto de homologación judicial.

3. Acercándonos un poco más al supuesto de hecho planteado en este recurso, debemos analizar las características y por ello los efectos del título objeto de presentación, para poder resolver acerca de su acceso al Registro como documento inscribible.

Tal y como se ha analizado en el primero de los fundamentos de Derecho, nos encontramos -formalmente- ante un certificado de la letrada de la Administración de Justicia comprensivo de una sentencia en la que, y transcribiendo el fallo, «estimando parcialmente la demanda (...), se aprueba el acuerdo alcanzado por las partes el día (...) y ratificado a presencia judicial el día (...), a cuyo contenido nos remitimos dada su extensión, y que pasa a formar parte de la presente resolución». De los antecedentes de hecho que sirven de base a la sentencia no resulta en ningún caso la relación de este proceso con el previo de nulidad, separación o divorcio, y ello a pesar de constar presentado como documento complementario el documento judicial emitido en el año 2007, del que se desprende el acuerdo de separación y la aprobación de convenio regulador, con excepción expresa de la parte relativa a la liquidación de la sociedad de gananciales. De manera añadida, debemos resaltar que en el convenio inicial se incluyó únicamente un bien sujeto a liquidación, mientras que el documento ahora presentado contempla el inventario de diversos elementos integrantes del activo y del pasivo de la sociedad, los cuales, se adjudican a los antiguos esposos, por lo que las diferencias entre las operaciones allí practicadas y las ahora presentadas son más que evidentes.

Debe recordarse que el inicio de los trámites procesales de las acciones aparejadas a la nulidad, separación o divorcio, se produce, a tenor de lo preceptuado en el artículo 777 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (para los casos de inicio por mutuo acuerdo o con consentimiento de la otra parte, tal y como sucede en el caso que se plantea) por medio de un escrito privado, que, analizado por la autoridad judicial competente, recibe su debida aprobación tras ser ratificado por las partes en presencia de dicha autoridad, siempre que dicha pretensión obedezca a la causa matrimonial alegada, permitiendo convertir el acuerdo en el convenio regulador de dicha situación de crisis y habilita a su inscripción en el Registro de manera directa sin necesidad de escritura pública notarial, dentro de los límites y con las condiciones señaladas por la doctrina de este Centro Directivo.

Sin embargo, la evidente falta de conexión entre la acción ahora entablada que conlleva a la liquidación de la sociedad conyugal con una situación de crisis matrimonial despojan a este nuevo documento de su excepcional habilitación para el acceso al Registro del mismo, al no poder ser considerado como parte del convenio inicialmente propuesto pero no realizado.

Como es sabido, el principio de titulación formal en nuestro Derecho viene instaurado en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, exigiéndose en su virtud titulación pública (ya sea notarial, judicial o administrativa, atendiendo a la naturaleza de los casos y supuestos del negocio en ellos contenido) siendo muy excepcional los supuestos en los que se permite la mutación jurídico real en documento o instancia privada con plena relevancia registral, sin que el caso aquí planteado pueda encajarse en alguna de estas excepciones (cfr. Resolución 27 de febrero de 2017).

Por ello, debe analizarse cuál es la verdadera naturaleza que tiene el acuerdo transaccional referido, así como la eficacia formal que le confiere, en su caso, la homologación judicial recaída.

La transacción, se encuentra definida en nuestro Código Civil como el contrato por el que las partes, dando, prometiendo o reteniendo alguna evitan la provocación de un pleito o ponen término al que hubiesen iniciado. En este mismo sentido, la propia ley jurisdiccional civil, reconoce la transacción como un modo de terminación del proceso, que implica la facultad de disposición del objeto del proceso quedando desde entonces el mismo fuera del ámbito de actuación jurisdiccional y sometida a la exclusiva voluntad de los interesados, y estando reservada la intervención del juez a la valoración de dicha disponibilidad del objeto del proceso y no al fondo del mismo.

Este Centro Directivo, si bien oscilante en un primer momento, ha fijado una doctrina ya reiterada sobre este supuesto, en las Resoluciones más recientes sobre la materia. En la Resolución de 6 de septiembre de 2016 señaló que: «(...) 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».

Este defecto debe ser confirmado.

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

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, 5 de abril de 2017.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállico.