

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

9281 *Resolución de 14 de julio 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 Alcalá la Real, por la que se suspende la inscripción de un auto judicial recaído en expediente de dominio que declara la mayor superficie de suelo y de edificación de una finca.*

En el recurso interpuesto por doña M. B. M. P. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Alcalá la Real, don José Eduardo Luzón Tello, por la que se suspende la inscripción de un auto judicial recaído en expediente de dominio que declara la mayor superficie de suelo y de edificación de una finca.

Hechos

I

Mediante auto judicial, de fecha 17 de octubre de 2016, dictado por doña Cristina Luis Vílchez, juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Alcalá la Real, en el expediente de dominio-exceso de cabida número 367/2014, se declaró que la finca registral número 43.167 del Registro de la Propiedad de Alcalá la Real, que se describe registralmente como una casa con una superficie de 29,60 metros cuadrados, compuesta de dos plantas que suman una total superficie construida de 59,20 metros cuadrados, en realidad tiene una superficie de 76 metros cuadrados, compuesta de dos plantas lo que suma una total superficie construida de 97,15 metros cuadrados. Se acompañó de testimonio del auto de rectificación del anterior, dictado el día 12 de enero de 2017, en el sentido de hacer constar correctamente la superficie construida de la edificación.

II

Presentado dicho auto en el Registro de la Propiedad de Alcalá la Real, se practicó la inscripción respecto de la superficie del terreno pero, en cuanto a la ampliación de la edificación, fue objeto de la siguiente nota de calificación negativa: «Registro de la Propiedad de Alcalá la Real Calificado el presente documento, presentado en el Diario 95, bajo el asiento Número 1113, con fecha ocho de Marzo del año dos mil diecisiete y tras examinar los antecedentes de este Registro de la Propiedad, se ha practicado, el día veintiocho de marzo de dos mil diecisiete la inscripción parcial del documento, en relación única y exclusivamente con la inscripción del exceso de cabida del solar y cambio de linderos de la finca a que se refiere el mismo, a favor de Doña M. B. M. P. en el Tomo 677, Folio 137, Finca 43167 de Alcalá la Real, CRU 23001000300429, Inscripción 4.ª (...) Y en relación única y exclusivamente con la ampliación de los metros edificadas de la vivienda, resultan los siguientes: Hechos: 1.º).—El día 8 de marzo de 2017, con el asiento de presentación n.º 1.113 del Diario 95, fue presentado en este Registro de la Propiedad el documento calificado, en unión de testimonio del auto de rectificación, dictado el 12 de enero de 2017 por doña Cristina Luis Vílchez, Juez titular del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Número dos de Alcalá la Real. 2.º).—El día 28 de marzo de 2017, se obtiene de la Sede Electrónica del Catastro y a través de medios telemáticos certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca. 3.º).—En dicho documento se declara justificado el dominio a favor de D.ª M. B. M. P., de la mayor cabida de la finca registral 43.167 del término municipal de Alcalá la Real, pasando la misma de tener una superficie de suelo de 29,60 metros cuadrados, a tener una superficie de suelo de 76 metros cuadrados. Y de tener una superficie total construida de 59,20 metros cuadrados, a tener una superficie total

construida de 97,15 metros cuadrados. 4.º).—Implicando la inscripción del exceso de cabida de la finca, una declaración de la ampliación de la obra existente, es preciso el cumplimiento de los requisitos urbanísticos exigibles para la inscripción de este tipo de actos jurídicos y cumpliendo la normativa fiscal aplicable. Además examinada la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, se observa que no es coincidente la superficie total construida del inmueble con lo determinado en el expediente de dominio, ya que en dicha certificación catastral, la suma de las superficies construidas asciende a 110 metros cuadrados y en el expediente de dominio figura que la superficie total construida es de 97,15 metros cuadrados. Fundamentos de Derecho 1.º).—En cuanto a la nueva descripción de la finca, respecto a la superficie edificada, que se hace constar en el título calificado, será necesario otorgar la correspondiente escritura de declaración de ampliación de obra y que se acredite el cumplimiento de los requisitos establecidos, con relación a las declaraciones de obra nueva, en los artículos 45 y siguientes del Real Decreto 1093/97 de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, y en su caso, los establecidos en la Ley 38/1999 de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación, Ley General Urbanística de Andalucía 7/2002 de 17 de diciembre y Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía, Decreto 60/2010 de 16 de marzo. Acuerdo: Suspender en relación única y exclusivamente con la ampliación de los metros edificados de la vivienda la inscripción del documento objeto de la presente calificación, con las circunstancias expresamente consignadas en los Hechos de la presente nota de calificación, por la concurrencia de los defectos que igualmente se indican en los Fundamentos de Derecho de la misma nota. Quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria. Pudiendo no obstante el interesado o el funcionario autorizante del título, durante la vigencia del asiento de presentación y dentro del plazo de sesenta días anteriormente referido, solicitar que se practique la anotación preventiva prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria. Contra la anterior calificación (...) Alcalá la Real, a 28 de marzo de 2017.—El Registrador (firma ilegible) Fdo. José Eduardo Luzón Tello».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. B. M. P. interpuso recurso el día 2 de mayo de 2017 atendiendo a los siguientes razonamientos: «Primero.—Debido a que la descripción real de la finca registral 43.167 del Registro de la Propiedad de Alcalá la Real, inscrita al tomo 677, libro 20, folio 137, no coincidía con la descripción registral, la dicente interpuso Expediente de dominio ante el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 2 de Alcalá la Real, en fecha 16/10/2014, que dio lugar a los autos de expediente de dominio-exceso de cabida n.º 367/2014. En el citado Expediente quedó probado que la mencionada finca fue adquirida por D.ª M. B. M. P. mediante Escritura de donación al fallecimiento de su madre D.ª A. P. M. y donación de su padre D. R. M. H., para su régimen económico matrimonial de comunicación foral vizcaína de bienes, en virtud de Escritura pública otorgada el 3/12/2013. Igualmente, en el citado expediente de dominio se citó a los linderos registrales, a los catastrales y a los dueños de las fincas colindantes y transcurrido el plazo de diez días, ninguno se opuso al citado expediente. En el expediente de dominio, se puso de manifiesto que la finca registral 43.167, tenía diferentes superficies tanto en el Registro de la propiedad, como en el Catastro como en la realidad: -En el Registro de la propiedad la finca aparecía con una superficie de 29,60 metros cuadrados de suelo, 59,20 metros cuadrados construidos -En el Catastro aparece que tiene una superficie de suelo de 76 metros cuadrados y una superficie construida de 80 metros cuadrados. Por ello, se acompañó Informe Técnico de D. J. P. M. P. en el que se describía la finca objeto de expediente por exceso de cabida, tal y como es en la realidad, concretamente, se hacía constar que la misma tenía 76 metros cuadrados de suelo y 97,15 metros cuadrados construidos. Segundo.—En los Autos de expediente de dominio-exceso de cabida 367/2014 del Juzgado

de Primera Instancia e Instrucción n.º 2 de Alcalá la Real, se dictó Auto en fecha 17/10/2016 y en el Auto de rectificación de fecha 12/1/2017, en los que se declara justificada la mayor cabida de la finca registral 43.167, inscrita al tomo 677, libro 320, folio 137 del Registro de la Propiedad Alcalá la Real, acordando se inscriba en el Registro de la Propiedad de Alcalá la Real, en relación a la finca citada, el exceso resultante de 46,40 m² de suelo y 37,95 m² de superficie construida, de tal forma que la extensión actual sea de setenta y seis metros cuadrados (76m²), con una superficie construida de noventa y siete con quince metros cuadrados (97,15 m²), teniendo así por rectificada la superficie total de la finca. Declarando que la descripción actual de la finca es: Finca con referencia catastral es 7623205VG2472S0001ZQ, es la siguiente: «Casa, situada en (...) término de Alcalá la Real, al sitio (...) Con una superficie de parcela de 76 metros cuadrados y una superficie construida de 97,15 metros cuadrados en dos plantas. Linda: por el Norte con la Calle (...) por el Sur, con Acequia de Comunidad de Regantes; por el Este con D. M. Z. A. y por el Oeste con la Calle (...)» Tercero.–Una vez presentado el Auto para su inscripción, el Sr. Registrador de la propiedad, dicta resolución en fecha 28/3/2017, notificada el 5/4/2017, por la que acuerda suspender en relación única y exclusivamente con la ampliación de los metros edificadas de la vivienda, por un motivo, es necesario otorgar Escritura de declaración de ampliación de obra nueva. Cuarto.–Entiende ésta parte que la Resolución de fecha 28/3/2017 del Sr. Registrador de la Propiedad de Alcalá la Real, es contraria a la legislación aplicable al expediente de dominio finalizado por Auto de fecha 30/11/2015 y cuya inscripción ha suspendido y a la actual doctrina de la DGRN, concretamente a la Resolución de fecha 10/11/2016, básicamente porque en el caso que nos ocupa, es de aplicación la legislación aplicable anterior a la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, según la disposición transitoria de la misma: «Todos los procedimientos regulados en el Título VI de la Ley Hipotecaria, así como los derivados de los supuestos de doble inmatriculación que se encuentren iniciados a la fecha de entrada en vigor de la presente Ley, continuarán tramitándose hasta su resolución definitiva conforme a la normativa anterior». ya que el expediente de dominio en cuestión se inició el 16/10/2014, fecha en que estaba vigente la anterior Ley. Las resoluciones judiciales tienen en principio efectos «ínter partes» y es a través de los asientos registrales y con los requisitos de éstos como extienden sus efectos «erga omnes». De acuerdo con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria que recoge el principio de legalidad en cuanto a la calificación registral, ésta ha de basarse en los documentos presentados y los asientos registrales. El propio artículo 200 de la LH en su redacción vigente a la fecha de tramitación del expediente de dominio, después de establecer que la reanudación del tracto interrumpido se verificará mediante expediente de dominio (o acta de notoriedad), añade que «por cualquiera de estos medios, se podrá hacer constar en el Registro la mayor cabida de fincas ya inscritas. En el caso que nos ocupa, la discrepancia entre la superficie según certificación registral, catastral y real, fue acreditada en el procedimiento judicial en el que se respetaron todas las garantías jurídicas y además con la medición pericial aportada por técnico competente al expediente de dominio y el Registrador, no puede ni oponerse a la acreditación realizada por el Juez de la mayor cabida de la finca, extremo compartido por la DRRN en Resolución de fecha 10/9/2003. Pero es más la Resolución de 29/10/2014, pone de manifiesto que es doctrina reiterada de la DGRN que el registrador no puede manifestar en relación a los Autos que resuelven los expedientes de dominio -cfr. artículos 208, 300 y 306 del Reglamento Hipotecario- pero no, en vía de principios, en los supuestos de expediente de dominio (véanse Resoluciones de 10 de mayo de 2002, 10 de septiembre de 2003, 28 de abril de 2005, 7 de julio de 2006, 11 de diciembre de 2010, 4 de mayo de 2011, 4 de febrero de 2012, 25 de noviembre de 2013 y 13 de mayo de 2014), pues, el expediente de dominio se trata de un juicio que corresponde exclusivamente al juez, por ser éste quien dentro del procedimiento goza de los mayores elementos probatorios para efectuarlo, y de los resortes para hacerlo con las mayores garantías. La decisión corresponde a la autoridad judicial, conforme a lo que señalan los artículos 281 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil y la doctrina generalmente aceptada sobre el libre arbitrio judicial en la valoración de la prueba. Así pues, tratándose de documentos

judiciales, es el juez quien ha de resolver dentro del procedimiento, concretamente en su fase de prueba, sobre esta cuestión de hecho, sin que el registrador pueda realizar una nueva valoración que se superponga a la del juez. Dicho de otra forma, el artículo 100 del Reglamento Hipotecario no ampara que el registrador pueda proceder a una nueva valoración de la prueba, que en dicho procedimiento se ha practicado, y que tenga virtualidad de revisar la efectuada por el juez. Conforme a la disposición transitoria de la Ley 13/2015 y en particular por el artículo 200 de la Ley Hipotecaria, en su redacción anterior, que dispone: «la reanudación del tracto sucesivo interrumpido se verificará mediante acta de notoriedad o expediente de dominio. Por cualquiera de estos medios o por el autorizado en el artículo doscientos cinco se podrá hacer constar en el Registro la mayor cabida de fincas ya inscritas». Y el anterior artículo 202 señalaba que: «los expedientes tramitados con arreglo al artículo anterior serán inscribibles, aunque en el Registro apareciesen inscripciones contradictorias, siempre que éstas tengan más de treinta años de antigüedad y el titular de las mismas haya sido citado en debida forma y no hubiere formulado oposición. También serán inscribibles, aunque las inscripciones contradictorias sean de menos de treinta años de antigüedad, si el titular de las mismas o sus causahabientes hubieren sido oídos en el expediente. Si el titular del asiento contradictorio de menos de treinta años de antigüedad o sus causahabientes no comparecieren después de haber sido citados tres veces -una de ellas, al menos, personalmente-, se les tendrá por renunciantes a los derechos que pudieran asistirles en el expediente, y éste será también inscribible». Por tanto, según doctrina reiterada de la DGRN plasmada en la Resolución citada de 10/11/2016, el auto judicial declara justificado un doble extremo: -un aumento de la superficie de suelo y -un aumento de la superficie construida. Respecto del aumento de superficie de suelo, no cabe negar que el expediente de dominio es procedimiento hábil para su acreditación, cumpliendo los requisitos para la registración de excesos de cabida por expediente de dominio, pues así lo dispone el artículo 200 de la Ley Hipotecaria en su redacción anterior a la Ley 13/2015, y actualmente también sigue siendo así tras la reforma operada por la Ley 13/2015, para el expediente notarial. Y respecto del aumento de superficie construida y número de plantas, lo que se exige legalmente para su constancia registral es que tal aumento conste declarado por su propietario con el cumplimiento de los requisitos urbanísticos en cada caso exigibles. Así, el artículo 208 de la Ley Hipotecaria, en su redacción anterior a la Ley 13/2015, señalaba que: «las nuevas plantaciones, así como la construcción de edificios o mejoras de una finca urbana, podrán inscribirse en el Registro por su descripción en los títulos referentes al inmueble. También podrán inscribirse mediante escritura pública...» Por su parte, el nuevo artículo 202, tras la citada Ley 13/2015, dispone que: «las nuevas plantaciones y la construcción de edificaciones o asentamiento de instalaciones, tanto fijas como removibles, de cualquier tipo, podrán inscribirse en el Registro por su descripción en los títulos referentes al inmueble, otorgados de acuerdo con la normativa aplicable para cada tipo de acto, en los que se describa la plantación, edificación, mejora o instalación. En todo caso, habrán de cumplirse todos los requisitos que hayan de ser objeto de calificación registral, según la legislación sectorial aplicable en cada caso». La Resolución de 10/11/2016 de DRGN manifiesta que del examen conjunto de ambos preceptos, anterior y posterior respectivamente a la Ley 13/2015, resulta que la escritura pública no es el único título formal en el que puede declararse la existencia de edificaciones para su constancia registral, sino que basta que se hagan constar «en los títulos referentes al inmueble», y de entre tales títulos no cabe excluir al auto judicial recaído en un expediente de dominio. A la vista de todo lo expuesto, han de revocarse el defecto señalados por el registrador de Alcalá la Real ya que el expediente de dominio es inscribible porque el auto que resuelve el expediente de dominio es también medio hábil para inscribir la mayor superficie construida ya que la escritura pública no es el único título formal en el que puede declararse la existencia de edificaciones para su constancia registral, sino que basta que se hagan constar «en los títulos referentes al inmueble», y de entre tales títulos no cabe excluir al auto judicial recaído en un expediente de dominio, máxime cuando en el expediente de dominio se ha probado con Informe pericial».

IV

El registrador de la Propiedad de Alcalá la Real informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 198 siguientes (tanto en su redacción anterior como posterior a la reforma introducida por la Ley 13/2015), 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; la disposición transitoria única de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo; los artículos 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; 28 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; 45 y siguientes del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de enero de 2009, 29 de febrero de 2012, 23 de abril de 2014, 10 de noviembre de 2016 y 17 de febrero y 3 de abril de 2017.

1. Es objeto de este expediente decidir si es inscribible una ampliación de edificación que consta en auto judicial dictado en procedimiento de exceso de cabida tramitado para hacer constar la mayor cabida de una finca.

El registrador opone como defecto que es necesario otorgar la correspondiente escritura de declaración de ampliación de obra y que se acredite el cumplimiento de los requisitos establecidos, con relación a las declaraciones de obra nueva, en las normas urbanísticas, señalando, además, la falta de coincidencia de la descripción de la edificación con la de la certificación catastral descriptiva y gráfica.

Son datos de hecho relevantes para la resolución del expediente:

– La finca consta según Registro con una superficie construida de 59,20 metros cuadrados, y se manifiesta en el auto que en realidad tiene una superficie construida de 97,15 metros cuadrados.

– Según certificación catastral descriptiva y gráfica resultan los siguientes datos: una superficie construida de 110 metros cuadrados, correspondiendo 50 metros cuadrados a vivienda en planta baja, 47 metros cuadrados a vivienda en planta alta y 13 metros cuadrados a soportales (computados un 50%). Consta como año de construcción 1970.

2. Como señaló este Centro Directivo en su Resolución 10 de noviembre de 2016, la escritura pública no es el único título formal en el que puede declararse la existencia de edificaciones para su constancia registral.

En concreto, en dicha resolución, que abordaba un supuesto con importantes analogías con el ahora planteado, se dijo lo siguiente: «Respecto del aumento de superficie de suelo, no cabe negar que el expediente de dominio es procedimiento hábil para su acreditación, cumpliendo los requisitos para la registración de excesos de cabida por expediente de dominio, pues así lo dispone el artículo 200 de la Ley Hipotecaria en su redacción anterior a la Ley 13/2015, y actualmente también sigue siendo así tras la reforma operada por la Ley 13/2015, para el expediente notarial. Y respecto del aumento de superficie construida y número de plantas, lo que se exige legalmente para su constancia registral es que tal aumento conste declarado por su propietario con el cumplimiento de los requisitos urbanísticos en cada caso exigibles. Así, el artículo 208 de la Ley Hipotecaria, en su redacción anterior a la Ley 13/2015, señalaba que «las nuevas plantaciones, así como la construcción de edificios o mejoras de una finca urbana, podrán inscribirse en el Registro por su descripción en los títulos referentes al inmueble. También podrán inscribirse mediante escritura pública...» Por su parte, el nuevo artículo 202, tras la citada Ley 13/2015, dispone que «las nuevas plantaciones y la construcción de edificaciones o

asentamiento de instalaciones, tanto fijas como removibles, de cualquier tipo, podrán inscribirse en el Registro por su descripción en los títulos referentes al inmueble, otorgados de acuerdo con la normativa aplicable para cada tipo de acto, en los que se describa la plantación, edificación, mejora o instalación. En todo caso, habrán de cumplirse todos los requisitos que hayan de ser objeto de calificación registral, según la legislación sectorial aplicable en cada caso». Del examen conjunto de ambos preceptos, anterior y posterior respectivamente a la Ley 13/2015, resulta que la escritura pública no es el único título formal en el que puede declararse la existencia de edificaciones para su constancia registral, sino que basta que se hagan constar «en los títulos referentes al inmueble», y de entre tales títulos no cabe excluir al auto judicial recaído en un expediente de dominio (...) Todo ello sin perjuicio de la exigencia de cumplimiento de los demás requisitos exigidos en cada caso por la Ley de Suelo y en su caso, por la Ley de Ordenación de la Edificación».

En el presente caso, el registrador, aunque en su nota de calificación consideró necesario «otorgar la correspondiente escritura de declaración de ampliación de obra y que se acredite el cumplimiento de los requisitos establecidos, con relación a las declaraciones de obra nueva» y a tal efecto citaba el Real Decreto 1093/1997, la Ley de ordenación urbanística de Andalucía, el Reglamento de disciplina urbanística de Andalucía y la Ley de ordenación de la Edificación, después matizó o revocó parcialmente el defecto señalado, no ampliándolo, sino restringiéndolo, al indicar que el defecto no es la falta de escritura pública, sino la ausencia de los requisitos necesarios para la inscripción de la ampliación de la obra.

3. En cuanto al cumplimiento de los requisitos urbanísticos para inscribir la ampliación de la edificación, el artículo 28.4 de la Ley de Suelo permite la inscripción de edificaciones e instalaciones respecto de las cuales ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes, cuando ello se acredite (entre otros medios posibles) mediante certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en la que conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título.

En el presente caso en la certificación catastral descriptiva y gráfica consta como año de construcción 1970. El registrador en su calificación opone como único defecto que impide tomar en consideración esta certificación catastral la falta de coincidencia en los datos descriptivos de la edificación según consta en el título, respecto a los que figuran en la certificación catastral.

Según el testimonio del auto, rectificado por otro auto en cuanto a este extremo, la superficie construida de la edificación es de 97,15 metros cuadrados. Y según la certificación catastral descriptiva y gráfica la superficie construida es de 110 metros cuadrados, constandingo que 50 metros cuadrados son de vivienda en planta baja y 47 metros cuadrados de vivienda en planta alta, además de 13 metros cuadrados de soportales (computados un 50%). Se observa, por tanto, como la superficie construida que consta en el título se corresponde exactamente con la superficie construida destinada a vivienda que figura en la certificación catastral, siendo la diferencia con la total superficie construida la parte destinada a soportales, resultando todo ello de la propia certificación catastral. Por tanto, se aprecia la identidad de la edificación según el título calificado con la que figura en la certificación catastral, motivo por el que el defecto apreciado por el registrador, tal y como se formula, no puede mantenerse.

Cuestión distinta es si la antigüedad que figura en la certificación catastral es suficiente para acreditar, a los efectos del citado artículo 28.4 de la Ley de Suelo, cuál es concretamente la fecha de terminación de la ampliación, para que el registrador pueda calificar si ha prescrito la eventual infracción urbanística, por referirse aquélla a la fecha de la edificación principal y no de la ampliación (cfr. Resolución de 23 de abril de 2014), según afirma el registrador en su informe. Sin embargo a esta concreta cuestión hace referencia el registrador en el informe pero no en la nota de calificación, y es doctrina de esta Dirección General que el informe es un trámite en el que el registrador puede profundizar sobre los argumentos utilizados para determinar los defectos señalados en su nota de calificación, pero en el que en ningún caso se pueden añadir nuevos defectos, ya que sólo

si el recurrente conoce en el momento inicial todos los defectos que impiden la inscripción del título según la opinión del registrador, podrá defenderse eficazmente, argumentando jurídicamente acerca de la posibilidad de tal inscripción. Por ello esta cuestión no puede abordarse en el recurso (cfr. artículos 326 y 327 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 29 de febrero de 2012 y 17 de febrero y 3 de abril de 2017).

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar 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, 14 de julio de 2017.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.