

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

- 2141** *Resolución de 28 de enero de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad interino de Vielha, por la que se rechaza la inscripción de una escritura de venta extrajudicial de finca hipotecada.*

En el recurso interpuesto por don José Luis Ballestín González, Notario de Vielha, contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad interino de Vielha, don Jesús Nicolás Juez Álvarez, por la que se rechaza la inscripción de una escritura de venta extrajudicial de finca hipotecada.

Hechos**I**

Por el Notario de Vielha, hoy recurrente, don José Luis Ballestín González, se autorizó en fecha 16 de septiembre de 2011, escritura de venta extrajudicial de finca como consecuencia del impago de la obligación garantizada con hipoteca y tras la oportuna autorización de acta llevada a cabo por el mismo Notario y de fecha 4 de octubre de 2011.

En dicha acta consta lo siguiente: «Diligencia.–La pongo yo, el Notario de Vielha, el día 29 de abril de dos mil once, para consignar que en el día de hoy, siendo las 13.16 horas, me he constituido en la oficina de Correos de esta localidad de Vielha, donde he expedido por Correo certificado con acuse de recibo, una copia simple del Acta de Ejecución hipotecaria por mi iniciada el pasado 8 de Abril de 2011, con valor de cédula y como requerimiento formal de pago, todo ello remitido por mí al domicilio señalado al efecto en la certificación literal de dominio y cargas obtenida del Registro de la Propiedad...».

En la misma acta consta la siguiente: «Diligencia. La pongo yo, el Notario de Vielha, el día 23 de mayo de dos mil once, para consignar que en el día de hoy recibo en mi Notaría el resguardo con el Acuse de Recibo, que lleva el sello de la oficina de Correos de Sabadell con fecha 7 de mayo 2011, según el cual, el requerimiento de pago por mi remitido a los deudores, don L. B. V. y doña C. N. C., fue recibido por ellos el día 7 de mayo de 2011».

En el anuncio de subasta que resulta del acta consta lo siguiente: «...La documentación puede consultarse en esta notaría en días y horas hábiles. Se entenderá que todo licitador acepta como bastante la titulación. Las cargas, gravámenes y asientos anteriores a la hipoteca que se ejecuta continuarán subsistentes».

II

Presentada la referida documentación en Registro de la Propiedad de Vielha, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Vielha. Nota de calificación (artículo 19 bis L.H.) Documento de referencia. Clase documento: Documento Notarial. Fecha: 16 de septiembre de 2011. Autoridad: José Luis Ballestin González. N.º protocolo: 716. Datos sobre su presentación en el Registro. Entrada número: 1135. Asiento n.º: 1291. Diario n.º: 58. Fecha de presentación: dieciocho de julio de dos mil doce. Hechos 1. Se presenta acta de ejecución hipotecaria autorizada en Vielha el día cuatro de octubre de dos mil once por el Notario don José Luis Ballestin González, número setecientos setenta y cinco de protocolo junto con la escritura de adjudicación y cesión de remate autorizada en Vielha el día cuatro de octubre de dos mil once por el citado Notario Sr.Ballestin, número setecientos dieciséis de protocolo del mismo Notario.

2. Dicha escritura fue retirada por Gesval el día veinticinco de julio de dos mil doce y reintegrada el día cuatro de octubre de dos mil doce, habiéndose prorrogado el asiento hasta el día veinticuatro de octubre de dos mil doce. 3. En virtud del asiento de presentación 1.594 del Diario 57, se denegó la inscripción de ambos documentos en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho: «1.º Del contenido del Acta de ejecución, resulta que el requerimiento de pago al deudor se ha efectuado mediante correo certificado con acuse de recibo. El art. 236 c del Reglamento Hipotecario, establece la obligatoriedad de hacerlo personalmente, por parte del Notario competente por razón del territorio, y con distinción si el requerimiento se ha hecho al propio deudor o a otras personas (sic. artículo citado párrafo 3). Defecto insubsanable. 2.º El anuncio de la subasta (en el Ayuntamiento, en este Registro, en el B.O.E y en el D.O.G.C) es manifiestamente incompleto. El art. 236.f del R.H en su punto 4 recoge: sic «que la documentación y la certificación del Registro a que se refieren los artículos 236.a y 236.b»; ésta última referencia a la certificación registral (importante para conocer la situación real de la finca) se ha omitido. Defecto insubsanable. 3.º Se ha omitido o por lo menos no consta ni se justifica, la notificación al titular dominical de la celebración de la subasta. Conforme al art. 235-g-5 del R.H «El Notario comunicará por correo certificado al titular de la última inscripción de dominio, el lugar, día y hora fijados para la subasta». Si el deudor puede llegar a ser privado de su propiedad, parece claro tener conocimiento del donde y cuando. En el mismo sentido el art. 24 de la vigente C.E. Defecto insubsanable. 4.º La celebración de la 2.ª subasta, se efectúa el día dos de septiembre del presente año, compareciendo en representación del acreedor hipotecario un mandatario verbal, adjudicándose el remate a calidad de ceder. La ratificación del mandato verbal, se efectúa el día doce del mismo mes, por la representación legal de la adjudicataria, retrotrayéndose los efectos de la misma al día del remate, (cumplimiento de la condición suspensiva), si la cesión se hace el día quince, está claro que se hace fuera de plazo. Conforme a lo dispuesto en el art. 236-i 2 sic. «En el mismo plazo (ocho días)...y en su caso efectuarse el remate». Contados los ocho días como hábiles y no naturales y además, a partir del siguiente al remate, los días 4 y 11 de septiembre, fueron domingo (inhábiles), el último día posible sería el 12 y si se quiere excluir, por ser el 8.º, el día 13, con lo cual el día 15 de septiembre en que se cede el remate ya no es posible. Defecto insubsanable. 5.º En la liquidación de costas se da una cantidad alzada para responder de las mismas, sin que justifique el Notario, ni que el mismo lo haga en acta. El art. 236-i-3 del R.H exige que se liquiden los gastos de la ejecución. Defecto subsanable.». 6.º Dicha calificación fue notificada en tiempo y forma tanto al Notario autorizante como al presentante del título, caducando el asiento de presentación el día seis de febrero de dos mil doce. 7.º Las citadas escrituras fueron objeto de presentación los días siete y veintiuno de abril de dos mil doce causando los asientos 472 y 709 del Diario 58, retirados los títulos por el presentante, se cancelaron por caducidad. 8.º A los títulos antes citados se acompaña ahora acta de subsanación, complementaria y aclaratoria autorizada en Vielha el día veintitrés de enero de dos mil doce por el Notario don José Luis Ballestín González, número treinta y cinco de protocolo, en la que se rectifica la fecha de cesión del remate que tuvo lugar no el día quince sino el día trece de septiembre de dos mil once, se incorpora una nueva certificación de deudas, pero no se subsana el resto de defectos señalados en la nota de calificación de fecha veintiocho de octubre de dos mil once, observándose que no se ha seguido el procedimiento extrajudicial de acuerdo con lo preceptuado en el artículo 236 a-o del Reglamento Hipotecario, siendo dicho procedimiento de carácter imperativo y reglado a la vista del art. 235.2 del R.H, y siendo dichos trámites calificables por el Registrador por afectar a «la validez de la escritura», conforme al art. 18 de la L.H. En virtud de lo cual, acuerdo reiterar la nota de calificación en cuanto a los defectos señalados en los apartados 1.º, 2.º y 3.º Contra la presente (...) En Vielha, a 18 de octubre de 2012. El registrador de la Propiedad interino. Este documento ha sido firmado digitalmente por el registrador: don Jesús Nicolás Juez Álvarez con firma electrónica reconocida. C. S. V.: 22500999339ADE2C. Documento firmado electrónicamente (R.D. 1671/2009, art. 21.c). Autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación 22500999339ADE2C en www.r-vielha.org».

III

Contra la anterior nota de calificación, don José Luis Ballestín González, Notario de Vielha interpone recurso en virtud de escrito de fecha 16 de noviembre de 2012, en el que alega, resumidamente, lo siguiente: Que la notificación al deudor fue notificada por correo certificado con acuse de recibo; Que el deudor recibió la notificación y firmó personalmente en fecha 7 de mayo de 2011; Que, en vista de lo anterior, consideró innecesario actuar por medio de otro Notario con residencia en Sabadell (lugar del domicilio de aquél) al considerar garantizado el conocimiento del deudor de la existencia del ejercicio de la hipoteca; Que, por tanto, se ha llevado a cabo la notificación por medio de Notario y sin que exista duda del hecho del conocimiento del interesado; Que, además, en el acta de subsanación resulta acreditado bajo fe del Notario no sólo que conocieron el procedimiento notarial, sino que incluso actuaron en consecuencia al personarse en la notaría para vender el garaje de la vivienda que no estaba hipotecado; Que, de todo lo anterior, cabe deducir que no ha existido indefensión, que más bien se produce en la persona del cesionario del remate que ha satisfecho el importe de la subasta. La calificación es contraria a reiterada jurisprudencia del Tribunal Constitucional (Sentencias del Tribunal Constitucional 217/1993; 6/2003; 225/2004; 40/2005; 47/2007) relativa a las garantías de la posición jurídica del ejecutado y que se decanta por la inexistencia de indefensión material cuando el interesado tiene cabal conocimiento del procedimiento; y, Que, en cuanto al segundo defecto de la nota de calificación que considera incompletos los anuncios la frase «la documentación puede consultarse en esta notaría en días y horas hábiles» es un texto válido y suficiente citando en su apoyo la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de abril de 2006.

IV

El registrador emitió informe el día 27 de noviembre de 2012, elevando el expediente a este Centro Directivo ratificándose en su calificación.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24, 117 y 161 de la Constitución Española; 348, 1.876 y 1.880 del Código Civil; 581 y 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 1, 12, 18, 40, 82, 104, 129 y 326 de la Ley Hipotecaria; 234 a 236 del Reglamento Hipotecario; 17 de la Ley del Notariado, 202 y siguientes del Reglamento Notarial; las Sentencias del Tribunal Constitucional de 31 de marzo de 1981; 14 de mayo de 1987; 15 de julio de 1988; 20 de enero, 1 de marzo, 30 de junio y 20 de septiembre de 1993; 11 de abril y 18 de julio de 1994; 6 de noviembre de 1995; 16 de marzo de 1998; 26 de abril de 1999; 13 de noviembre de 2000; 28 de octubre de 2002; 12 de julio y 29 de noviembre de 2004; 28 de febrero de 2005; 12 de marzo y 2 de julio de 2007; 20 de abril de 2009; 17 de marzo y 4 de octubre de 2010, y 7 de mayo de 2012, y las Resoluciones de este Centro Directivo (recurso gubernativo) de 27 de febrero de 1912; 12 de noviembre de 1913; 3 de julio de 1920; 1 de julio de 1930; 24 de marzo de 1986; 11 de febrero, 5 de septiembre y 29 de diciembre de 1998; 26 de febrero de 2000; 28 de mayo de 2001; 13 de febrero de 2004; 19 de julio y 1 y 20 de octubre de 2010; 23 de julio de 2011, y 30 de enero, 27 de febrero, 5 de marzo, 13 de abril, 13 de septiembre y 28 de noviembre de 2012 y (sistema notarial) de 5 de julio de 2004; 25 de noviembre de 2009, y 17 de septiembre de 2012.

1. De las tres cuestiones que el registrador de la Propiedad señala como impeditivas de la inscripción el recurrente sólo hace referencia en su escrito a las dos primeras por lo que este expediente se limita a las mismas de conformidad con lo señalado en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria. En consecuencia dos son las cuestiones que procede analizar: En primer lugar si en el ámbito de la venta extrajudicial llevada a cabo ante notario es posible proceder a la inscripción cuando resulta que el requerimiento de pago al deudor ha sido llevado a cabo mediante correo certificado con acuse de recibo del que resulta la recepción por parte del destinatario. En segundo lugar si los anuncios de subasta que se han llevado a cabo reúnen los requisitos exigidos por el ordenamiento jurídico.

2. Respecto de la primera cuestión, tiene declarado este Centro Directivo que al igual que ocurre con las transmisiones voluntarias de inmuebles en la transmisión derivada de la venta extrajudicial el ordenamiento toma precauciones para que la transmisión obedezca a una justa causa que salvaguarde los derechos de los interesados exigiendo un conjunto de formalidades cuya cumplimentación se exige al notario. De este modo la presunción de exactitud y veracidad que emana de la inscripción de dominio a favor del titular registral de la finca hipotecada y que está bajo la salvaguardia de los tribunales sólo puede destruirse procediendo a la inscripción a favor de un nuevo titular si el negocio de venta extrajudicial reúne todos los requisitos para provocar la transmisión del dominio derivada del ejercicio del «ius vendendi» por persona distinta del titular registral. De aquí que se exija que sea indubitado el incumplimiento del deudor y que quede acreditado que las partes cuyos intereses están en juego han tenido la oportunidad de intervenir en la forma prevista por el ordenamiento.

El Reglamento Hipotecario establece lo siguiente en su artículo 236 l.2: «En la escritura se harán constar los trámites y diligencias esenciales practicados en cumplimiento de lo establecido en los artículos anteriores y, en particular, que se practicaron las notificaciones prevenidas en los artículos 236 c y 236 d; que el importe de la venta o adjudicación fue igual o inferior al importe total garantizado por la hipoteca y, en caso de haberlo superado, que se consignó el sobrante en la forma prevista en el apartado segundo del artículo 236 k».

Como resulta de la norma, y en lo que interesa a este expediente, tiene la consideración de trámite esencial el requerimiento de pago al deudor (artículo 236 c).

3. El registrador cuestiona la validez del requerimiento alegando que el mismo se ha llevado a cabo por medio de correo certificado con acuse de recibo y no de forma personal por el notario como exige el artículo 236 c del Reglamento Hipotecario. Disponen los tres últimos números del artículo 236 c del Reglamento Hipotecario lo siguiente: «2. El requerimiento tendrá lugar en el domicilio que, a efectos de aquél (se refiere al deudor), resulte del Registro y se practicará por el Notario, bien personalmente, si se encontrase en él el deudor que haya de ser requerido, o bien al pariente más próximo, familiar o dependiente mayores de catorce años que se hallasen en el mismo, y si no se encontrase nadie en él, al portero o a uno de los vecinos más próximos. 3. Si el Notario no fuera competente por razón del lugar practicará el requerimiento por medio de otro Notario que sea territorialmente competente. 4. Si no se pudiera practicar el requerimiento en alguna de las formas indicadas, el Notario dará por terminada su actuación y por concluida el acta, quedando expedita la vía judicial que corresponda».

De la regulación expuesta resulta que el requerimiento de pago está sujeto a estrictos requisitos de realización pues el precepto exige que sea llevado a cabo personalmente por el notario actuante salvo que el destinatario tenga su domicilio fuera de su ámbito territorial en cuyo caso ha de hacerse, también personalmente, por notario competente en el lugar de su práctica. Fuera de los supuestos previstos, y de acuerdo con la previsión reglamentaria, el requerimiento no puede llevarse a cabo y el notario debe dar por finalizada su actuación y concluida el acta.

La cuestión se centra por tanto en si la previsión reglamentaria debe aplicarse siempre y en cualquier caso de modo literal o si cabe realizar una interpretación flexible de la misma lo que implica determinar en qué condiciones y bajo qué límites. Para ello es preciso enmarcar adecuadamente la regulación del Reglamento Hipotecario en nuestro ordenamiento jurídico.

4. El Tribunal Constitucional ha tenido ocasión de reiterar en innumerables ocasiones la trascendencia que los actos de comunicación tienen dentro de los procedimientos judiciales como medio de garantizar que los destinatarios puedan ejercitar su derecho constitucional de defensa (Sentencia de 7 de mayo de 2012, por todas). Sólo mediante la correcta comunicación se salvaguarda el derecho del destinatario a adoptar la postura procesal que estime conveniente. De aquí que los órganos responsables de la comunicación deban observar una debida diligencia para asegurar el conocimiento personal del acto de comunicación (sentencia del Tribunal Constitucional de 17 de marzo

de 2010). La salvaguardia de la posición del destinatario de la comunicación no puede implicar la paralización de toda actuación y en todo caso por lo que deben ponderarse las circunstancias concurrentes, especialmente en aquellos supuestos en que la falta de comunicación es imputable al propio destinatario (Sentencia de 4 de octubre de 2010). Del mismo modo el defecto de comunicación resulta constitucionalmente irrelevante sino impide la debida tutela del interesado al tener conocimiento extraprocesal del contenido de la comunicación y por tanto expedito el ejercicio de los derechos legalmente reconocidos (Sentencia de 13 de noviembre de 2000).

Ahondando en este último aspecto, nuestro alto Tribunal tiene una asentadísima doctrina (vid «Vistos») en virtud de la que se pone de manifiesto que el concepto de indefensión en nuestro ordenamiento es de carácter material y no exclusivamente formal (Sentencia de 30 de junio de 1993); de aquí que, si bien es cierto que la debida práctica de las notificaciones es esencial para la consecución de una debida tutela judicial efectiva y que los órganos competentes han de poner el máximo empeño a fin de evitar situaciones de indefensión, no lo es menos que las partes deben por su lado mostrar la máxima diligencia en defensa de sus derechos y posición jurídica por lo que no cabe alegar indefensión por quien se coloca a si mismo en esa situación o por quien no ha empleado la debida diligencia (Sentencia de 20 de enero de 1993). De este modo si la parte afectada tiene conocimiento por cualquier medio ajeno al procedimiento de su existencia, la diligencia exigible le obliga a actuar de una forma activa y personarse en el mismo a fin de gozar de la protección que le depara el ordenamiento. Sólo en aquellos casos en que tal conocimiento es tan tardío que le impide la debida defensa de sus intereses o si intentada la personación es rechazada sin justa causa es dable alegar indefensión por vulneración de derechos constitucionalmente esenciales (Sentencia de 20 de enero de 2003).

En definitiva, siendo la cuestión esencial que el destinatario de una notificación o comunicación procesal la reciba a fin de que adopte la postura pertinente en defensa de sus intereses, no puede alegarse indefensión cuando existe conocimiento de su existencia aun si aquella se practicó de forma irregular ya que lo esencial es el conocimiento efectivo y tempestivo de la misma (Sentencia de 18 de julio de 1994 entre otras muchas).

5. A la vista de lo anterior, el encaje que la regulación de los Reglamentos Hipotecarios y Notarial hacen respecto de los requerimientos y notificaciones ha de hacerse de acuerdo a las exigencias de los preceptos constitucionales que garantizan el derecho a la tutela judicial efectiva en los términos que la misma es interpretada por el Tribunal Constitucional como órgano competente según el propio texto constitucional (artículo 161).

Debe no obstante tenerse en cuenta que la doctrina expuesta de nuestro Tribunal Constitucional se refiere a un ámbito, el jurisdiccional, que no admite una translación inmediata y directa al que ahora nos ocupa porque, como ha quedado expuesto mas arriba, no estamos en presencia del ejercicio jurisdiccional de un derecho ante un órgano provisto de imperio (artículo 117 de la Constitución Española) sino de su desenvolvimiento extrajudicial, por lo que deben extremarse las precauciones a fin de salvaguardar en todo momento los derechos constitucionales de las personas afectadas (Sentencia del Tribunal Constitucional de 7 de mayo de 2012).

Desde esta doble perspectiva es posible interpretar la regulación del Reglamento Hipotecario de modo que se ajuste estrictamente a su finalidad, a la protección de los derechos constitucionales del deudor y a la necesaria flexibilidad interpretativa que permita el desarrollo de los trámites previstos en el ordenamiento. Al respecto tiene declarado esta Dirección General que si bien la doctrina constitucional no es extrapolable directamente al ámbito del ejercicio extrajudicial del derecho de hipoteca si que son aplicables las consideraciones relativas a la finalidad de las notificaciones y a su carácter instrumental (si bien con limitaciones, vid. Resolución del sistema notarial de 17 de septiembre de 2012).

6. Del expediente resulta que el notario actuante, con clara postergación del mandato contenido en el artículo 236 c del Reglamento Hipotecario, lleva a cabo el requerimiento de pago al deudor en una forma distinta a la prevista a pesar de lo dispuesto en el número 2 del artículo 235 del propio Reglamento que determina que: «La ejecución

extrajudicial se ajustará necesariamente a lo dispuesto en los artículos siguientes», precepto que ha sido tradicionalmente interpretado con cierta rigurosidad por este Centro Directivo en base a las graves consecuencias jurídicas que para el titular del dominio conlleva el ejercicio extrajudicial del «ius vendendi» que al acreedor atribuye el derecho real de hipoteca. Dicho artículo es corolario del mandato contenido en el inciso final del artículo 129 de la Ley Hipotecaria que ordena llevar a cabo la venta extrajudicial «con las formalidades establecidas en el Reglamento Hipotecario». En este sentido la Resolución de 24 de marzo de 1986 afirmó la necesidad de exigir un gran rigor en el cumplimiento de los trámites previstos por respeto a la posición jurídica de los interesados. Lo anterior no empece para que este Centro Directivo haya considerado (vid «Vistos») que la aplicación e interpretación de la normativa del Reglamento Hipotecario deba llevarse a cabo a la vista de las exigencias constitucionales

La cuestión por tanto se centra en si es admisible o no, a la luz de la interpretación constitucional del derecho de tutela judicial efectiva, el requerimiento llevado a cabo por medio de correo certificado con acuse de recibo cuando resulta de la documentación aportada que el deudor la recibió efectivamente.

La respuesta sólo puede ser afirmativa de conformidad con la doctrina del Tribunal Constitucional y de la aplicación que de la misma ha hecho este Centro Directivo (Resolución citada del sistema notarial de 17 de septiembre de 2012, por todas). Si como afirma el Alto Tribunal la finalidad de la notificación es poner en conocimiento del deudor la existencia del procedimiento a fin de que pueda adoptar la posición jurídica que resulte mas conforme con sus intereses es forzoso concluir que el hecho de que el Reglamento Hipotecario exija la práctica de la misma personalmente por Notario territorialmente competente no tiene una finalidad sacramental sino funcional: garantizar el efectivo conocimiento del deudor.

Al igual que este Centro Directivo ha declarado aceptable el requerimiento personal al deudor debidamente identificado llevado a cabo en lugar distinto al señalado en la escritura e inscripción (citada Resolución de 17 de septiembre de 2012), es admisible la notificación llevada a cabo por medio de correo certificado con acuse de recibo en el lugar señalado para notificaciones. La finalidad de garantizar el efectivo conocimiento del deudor que proclama dicha doctrina se ve así satisfecha si como resulta del artículo 32 del Real Decreto 1829/1999, por el que se aprueba el Reglamento por el que se regula la prestación de los servicios postales «el envío se considerará entregado cuando se efectúe en la forma determinada en el presente Reglamento». En caso contrario y si no existiere acuse de recibo por parte del deudor es evidente que la notificación de requerimiento no podría considerarse realizada lo que llevaría a su práctica en la forma prevista en el artículo 236 c del Reglamento Hipotecario (vid Resolución de 30 de enero de 2012) o, en su defecto, a la conclusión del acta.

En el supuesto de hecho que ha dado lugar a este expediente resulta que la notificación realizada al deudor por correo certificado fue efectivamente entregada lo que le ha permitido tempestivamente ejercitar la defensa de sus intereses en la forma que ha tenido por conveniente, circunstancia que excluye un supuesto de indefensión y que por tanto no justifica una aplicación estricta y literal de las previsiones del Reglamento Hipotecario.

7. El segundo motivo de reproche objeto de recurso debe seguir la misma suerte estimatoria. Es cierto como pone de relieve la nota del registrador que el anuncio de subasta omite toda referencia a que la certificación emitida por el Registro de la Propiedad puede ser objeto de consulta, pero si tenemos en cuenta que: como resulta del propio artículo 236 f.4 la información debe proporcionarse de modo conciso, lo que supone cierto grado de discernimiento por parte del notario actuante y una actitud diligente por quien tenga interés en conocer su contenido; que la referencia a la documentación que contiene el anuncio no puede ser entendida de otro modo que a la totalidad que obre en el expediente; que el anuncio no tiene por finalidad dar a conocer la situación registral de la finca sino el hecho de la subasta; que cualquier interesado que desee conocer los particulares de la subasta debe necesariamente acceder a la información en el despacho

notarial; que, por excepción, entre los anteriores particulares que necesariamente deben ser proporcionados por el notario no se encuentra el contenido del Registro que es público para quien acredite ostentar interés conocido (artículo 221 de la Ley Hipotecaria), por lo que su conocimiento no depende de la puesta a disposición por el notario actuante en el procedimiento. Es forzoso en definitiva admitir que la ausencia en los anuncios de subasta de la referencia a la certificación a que se refieren los artículos 236 b y 236 f.4 carece de relevancia suficiente para impedir la inscripción en el Registro de la Propiedad.

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, 28 de enero de 2013.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.