

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

5640 *Resolución de 17 de mayo de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Vélez-Málaga nº 3 a inscribir una escritura de carta de pago y cancelación de hipoteca.*

En el recurso interpuesto por don José Andújar Hurtado, Notario de Vélez-Málaga, contra la negativa del registrador de la Propiedad de Vélez-Málaga número 3, don José Antonio Ruiz-Rico Díez, a inscribir una escritura de carta de pago y cancelación de hipoteca.

Hechos

I

El día 9 de diciembre de 2015 se otorgó ante el Notario de Vélez-Málaga, don José Andújar Hurtado, bajo el número 659 de protocolo, escritura de carta de pago y cancelación de hipoteca, en virtud de la cual la entidad «Unicaja Banco, S.A.», por medio de sus representantes, declaraba que el préstamo hipotecario concedido en su día por «Unicaja Banco, S.A.» había sido íntegramente satisfecho, otorgando por ello completa y eficaz carta de pago, y consintiendo la cancelación de la hipoteca que gravaba la finca registral número 21.578 del término municipal de Vélez-Málaga. En concreto, en dicha escritura, en la intervención, manifiesta el notario autorizante que «Unicaja Banco, S.A.» fue creada mediante segregación del negocio financiero de la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Ronda, Cádiz, Almería, Málaga, Antequera y Jaén», mediante escritura de segregación y constitución otorgada en Málaga, el día 1 de diciembre de 2011, por el notario, don Federico Pérez-Padilla García, con el número 7.088 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Málaga al Tomo 4952, Libro 3859, Sección 8, Folio 1, Hoja MA-111580, inscripción 1.^a, e inscrita, asimismo, en el Registro Especial del Banco de España, bajo el número 2103.

II

Dicha escritura fue presentada en el Registro de la Propiedad de Vélez-Málaga número 3 el día 12 de enero de 2016, causando el asiento de presentación número 523 del Diario 171, entrada número 119/2016, y fue objeto de calificación negativa el día 15 de enero de 2016 por parte del registrador, don José Antonio Ruiz-Rico Díez, en los siguientes términos: «Calificación Hechos: El precedente documento, escritura otorgada en Vélez-Málaga al nueve de diciembre del año dos mil quince, número de protocolo 659/2.015 del Notario Don José Andújar Hurtado, por la que Unicaja Banco S.A.U., cancela la hipoteca de sesenta y seis mil ciento once euros con treinta y tres céntimos de principal, que grava la finca número 21578 del término municipal de Vélez-Málaga Sec. 03, con fecha de hoy ha sido calificado, encontrándose el siguiente defecto subsanable que impide su inscripción: – Resultando de los libros del archivo del Registro que la finca se encuentra gravada con hipoteca a favor de la entidad Montes de Piedad y Caja de Ahorros de Ronda, Cádiz, Almería, Málaga y Antequera; y siendo ahora la entidad Unicaja Banco, S.A.U., la que formaliza la escritura de cancelación de hipoteca, y por tanto entidad distinta de la titular del derecho hipoteca, es necesario la previa inscripción de la hipoteca objeto de cancelación a su favor. Fundamentos de Derecho: Por aplicación del principio de tracto sucesivo del Artículo 20 de la Ley Hipotecaria, según el cual «para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás

derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos». Como consecuencia de ello y vistos los artículos y en su caso, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, se suspende la inscripción del mismo. La presente nota de calificación negativa lleva consigo la prórroga automática de la vigencia del asiento de presentación por un plazo de sesenta días contados desde la última notificación a que se refiere el artículo 323 de la Ley Hipotecaria. Las calificaciones negativas del Registrador podrán (...) Vélez-Málaga a quince de enero del año dos mil dieciséis.—El registrador (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos del registrador)».

III

Mediante escrito, que causó entrada en el Registro de la Propiedad de Vélez-Málaga el día 19 de febrero de 2016, el Notario autorizante de la escritura interpuso recurso contra dicha calificación, en los siguientes términos: «(...) Hechos Tal y como consta en la escritura, Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Ronda, Cádiz, Almería, Málaga y Antequera, concedió un préstamo hipotecario a una Sra. Posteriormente, y en virtud de una segregación de parte de negocio, de dicha Caja de Ahorros, se formó Unicaja SA. Hoy, Unicaja Banco SAU. Así se hace constar expresamente en la escritura calificada, y así resulta también de la publicación del BOE de 17 de diciembre de 2011: Resolución de 7 de diciembre de 2011, del Banco de España. Unicaja Banco S.A. es la que da carta de pago y consiente la cancelación de la hipoteca en la escritura que autoricé y que es objeto de la presente calificación negativa que recurro. El Registrador considera en su calificación que la hipoteca figura en sus libros «a favor de la entidad Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Ronda, Cádiz, Almería, Málaga y Antequera, y siendo ahora la entidad Unicaja Banco S.A.AU, la que formaliza la escritura de cancelación de hipoteca y por tanto entidad distinta de la titular del derecho hipoteca, es necesario la previa inscripción de la hipoteca objeto de cancelación a su favor.» Y alega, como fundamento de derecho el art. 20 de la Ley Hipotecaria, que proclama el tracto sucesivo, que, según su calificación, impide practicar la cancelación de la hipoteca pretendida. Fundamentos de Derecho Doctrina emanada de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de Septiembre de 2001 (BOE n.º 294, de 8 de diciembre), en la que se interpretan los arts. 20 y 82 de la Ley Hipotecaria y las Resoluciones de ese centro directivo (Servicio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles) de 21 de Febrero, 30 de mayo, y 24 de Junio de 1997, y 3 de marzo de 1999. En ella se dice escueta y contundentemente que por el mecanismo del tracto abreviado, que se practique la inscripción de la cancelación, previa la inscripción de la transmisión de la hipoteca causada por una fusión previa —en el caso resuelto por dicha resolución—. Por otro lado no debemos olvidar que según el art. 18 de la Ley Hipotecaria prevé sobre la calificación que «Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro.» Por otro lado, por el mismo Registro se han inscrito múltiples cancelaciones idénticas a la actual, por lo que la situación de Unicaja Banco SAU en su configuración actual, como proveniente de Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Ronda, Cádiz, Almería, Málaga y Antequera, es conocido por el Registrador, aparte de ser público y notorio. Y de figurar, incluso publicado en el BORME, y BOE. Es por ello, que no encuentro obstáculo jurídico alguno para practicar la cancelación pretendida, sin perjuicio de que también tenga que practicar la inscripción intermedia de la hipoteca que corresponda a favor de Unicaja Banco SAU. Solicito que se revoque la calificación y se proceda a inscribir la escritura por mí autorizada».

IV

Mediante escrito, de fecha 26 de febrero de 2016, el registrador informó y elevó el expediente a esta Dirección General. En dicho informe manifiesta que si bien, desde un punto de vista jurídico, podría practicarse (por la vía del tracto sucesivo abreviado) la previa inscripción de la hipoteca a favor de «Unicaja Banco, S.A.», al amparo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es necesaria una solicitud de previa inscripción por parte de los interesados, sin que el registrador pueda actuar de oficio, de conformidad con el principio de rogación conforme a los artículos 6 y 16 de la misma Ley Hipotecaria.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 6, 9, 16, 18, 19 bis, 20, 21, 82, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; 22, 46, 47, 68, 69, 71, 73, 81 y 89.2 de la Ley 3/2009, de 2 de abril sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles; la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero; los artículos 39, 51 y 425 del Reglamento Hipotecario; los Reales Decretos-ley 11/2010, de 9 de julio, 2/2011, de 18 de febrero, y 18/2012, de 11 de mayo, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de octubre de 1998, 22 de enero, 28 de septiembre y 31 de octubre de 2001, 12 de enero de 2002, 20 de mayo de 2005, 20 de julio de 2006, 14 de abril y 14 de diciembre de 2010, 26 de enero de 2011, 12 de enero, 29 de febrero y 20 de julio de 2012, 3 de junio, 5 de julio y 11 de octubre de 2013, 18 de febrero, 16 de septiembre y 9 de octubre de 2014 y 11 de diciembre de 2015.

1. Debe decidirse en este expediente si puede o no inscribirse una escritura de cancelación de hipoteca otorgada por los representantes de «Unicaja Banco, S.A.», sociedad beneficiaria de la segregación del negocio financiero de «Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Ronda, Cádiz, Almería, Málaga, Antequera y Jaén», entidad ésta que a su vez resultó de la fusión de «Caja Provincial de Ahorros de Jaén» y de «Montes de Piedad y Caja de Ahorros de Ronda, Cádiz, Almería, Málaga y Antequera», siendo esta última la concedente del préstamo hipotecario y titular registral del derecho real de hipoteca, sin que conste la subrogación o sucesión en el Registro.

El registrador suspende la inscripción porque, según expresa en su calificación, la hipoteca cuya cancelación se pretende no está previamente inscrita en favor de la sociedad «Unicaja Banco, S.A.», de conformidad con el artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

El notario recurrente afirma que no hay obstáculo alguno para practicar la cancelación solicitada por cuanto el cambio de titularidad hipotecaria producido como consecuencia de la segregación se puede hacer constar en el Registro por el mecanismo del tracto sucesivo abreviado previsto en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, al estar dicha sucesión suficientemente acreditada pues ha sido objeto de publicación en el «Boletín Oficial del Registro Mercantil» y en el «Boletín Oficial del Estado», siendo notoria la sucesión y constándole al registrador en los libros del Registro de la Propiedad a su cargo.

2. La cuestión planteada debe resolverse según la doctrina de este Centro Directivo a propósito de la constancia registral de los cambios de titularidad de derechos (principalmente de créditos y préstamos hipotecarios) producidos como consecuencia de modificaciones estructurales de entidades bancarias y financieras con aplicación del artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

Como ha tenido ocasión de señalar esta Dirección General en su Resolución de 9 de octubre de 2014, tales modificaciones estructurales de las sociedades, «a través de las operaciones de fusión, escisión total o parcial o cesión global de activos, producen, en sus respectivos ámbitos, una sucesión universal en un patrimonio, o en partes de patrimonio, de una sociedad por otra (cfr. artículos 22, 68, 69 y 81 de la Ley 3/2009, de 2 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles). En todos estos supuestos la eficacia de la transformación respectiva se produce con la inscripción en el Registro Mercantil (cfr. artículos 47, 73 y 89.2 de la reseñada Ley 3/2009), y con ello el

efecto legal de la transmisión en bloque de todos los bienes, derechos y obligaciones de las sociedades absorbidas, extinguidas, y también de las segregadas a favor de las sociedades beneficiarias. En este sentido no hay duda del carácter constitutivo de la inscripción de tales operaciones en el Registro Mercantil, tal y como ha declarado la Sentencia del Tribunal Supremo (Sala Tercera) de 21 de mayo de 2012, con cita de otras anteriores: (...) Por tanto, la inscripción (en este caso en su modalidad de cesión global de activos) en el Registro Mercantil provoca «ope legis» el efecto del traspaso en bloque y por sucesión universal del patrimonio de la sociedad cedente a favor de la sociedad cesionaria (cfr. artículo 89, número 2, de la citada Ley 3/2009). En su traslación al Registro de la Propiedad de estos negocios, resulta aplicable el artículo 16 de la Ley Hipotecaria, conforme al cual «los dueños de bienes inmuebles o derechos reales por testamento u otro título universal o singular, que no los señale y describa individualmente, podrán obtener su inscripción, presentando dicho título con el documento, en su caso, que pruebe haberles sido aquél transmitido y justificando con cualquier otro documento fehaciente que se hallan comprendidos en él los bienes que traten de inscribir». Esta norma permite, pues, la inscripción a favor del adquirente de los bienes y derechos, cuando en los títulos respectivos no los señalen y describan individualmente, presentando dicho título con el documento, en su caso, que pruebe haberles sido aquél transmitido y justificando con cualquier otro documento fehaciente que se hallan comprendidos en la transmisión los bienes que se traten de inscribir».

Y añade la misma Resolución que «tratándose de sucesiones universales motivadas por operaciones de modificaciones estructurales de sociedades mercantiles previamente inscritas en el Registro Mercantil, sus requisitos y operativa de inscripción en el Registro de la Propiedad presenta singularidades, especialmente en relación con el título formal inscribible y con la modalización del principio del tracto sucesivo. La transmisión ya se ha producido en virtud de la inscripción de la operación en el Registro Mercantil, cuyos asientos están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen sus efectos mientras no se declare su inexactitud. Lo relevante es que el nuevo titular traslade al registrador de la Propiedad la voluntad de que se practique la inscripción a su favor del concreto bien o derecho de que se trate; que acredite que se trata de un supuesto de sucesión universal, y que identifique de modo claro el título traslativo, con expresión de todas las circunstancias que para la inscripción se reseñan en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento, relativas a titulares, derechos y fincas (cfr. artículo 21, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria), incluyendo los datos de su inscripción en el Registro de la Mercantil. El registrador no puede actuar de oficio sin aquella previa postulación, requisito básico con arreglo al artículo 16 expresado, que entronca con la norma general que en materia de inscripciones en el Registro de la Propiedad proclama el artículo 6 de la misma Ley Hipotecaria, del que deriva el principio general de rogación en la práctica de tales inscripciones. (...) Por otro lado, en cuanto al requisito del tracto sucesivo, ningún inconveniente existe para aplicar en este ámbito el principio del tracto sucesivo en su modalidad de tracto abreviado o comprimido, como ya aceptó para un supuesto similar de cancelación de una hipoteca por parte de la entidad beneficiaria previa escisión de la titular registral, la Resolución de este Centro Directivo de 31 de diciembre de 2001, en la que se admitió que «acompañándose a la escritura de cancelación testimonio de los particulares del cambio de denominación y de la escritura de escisión, inscritas en el Registro Mercantil, ningún inconveniente hay en que, por el mecanismo del tracto abreviado, se haga constar la cancelación, previa la inscripción de la transmisión de la hipoteca causada por dicha escisión». En los supuestos de sucesión de la entidad acreedora tratándose de operaciones societarias realizadas dentro del proceso de modificación de las estructuras de las entidades que integran el sistema financiero español, regulados por los Reales Decretos-ley 11/2010, de 9 de julio, 2/2011, de 18 de febrero, y 18/2012, de 11 de mayo, aquella solución del tracto abreviado ha cobrado carta de naturaleza normativa en virtud de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, la cual establece en su párrafo primero que «en los supuestos que se requiera la previa inscripción de traspasos de

activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y restructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se realizarán necesariamente en un solo asiento». Ahora bien, hay que aclarar inmediatamente que los casos, como los citados, en que se admite la modalidad del tracto sucesivo abreviado o comprimido no constituyen en modo alguno una excepción al principio del tracto sucesivo en su sentido material o sustantivo, sino sólo a su vertiente formal o adjetiva, en virtud del cual se impone, como regla general, el requisito de la previa inscripción, de forma que, por vía de principio, cada acto dispositivo ha de constar en un asiento propio o destinársele una inscripción separada, sin que en un mismo asiento consten varias inscripciones concatenadas. Es este encadenamiento formal de los asientos (un asiento por acto registrable) el que está sujeto a excepciones, admitiéndose ciertos supuestos en que se permite que en una misma inscripción consten varios actos dispositivos, siendo el último de ellos el que determinará la titularidad registral vigente. Pero en estos casos de tracto abreviado, salvo en este limitado sentido formal, no se produce excepción alguna al principio del tracto, entendido en su vertiente material como la exigencia de un enlace o conexión entre el titular registral y el nuevo titular según el título que pretende su acceso al Registro, extremo que habrá de ser en todo caso calificado y exigido por el registrador».

3. Según las anteriores consideraciones, de acuerdo con las exigencias del tracto sucesivo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es necesario que la sucesión en la titularidad de la hipoteca se haga constar en el Registro, aunque sea por el mecanismo del tracto abreviado, pues sólo de esta forma se produce la conexión entre el titular registral originario de la hipoteca y el nuevo titular, otorgante de la escritura cuya inscripción se pretende.

Por ello, debe ahora determinarse si está suficientemente justificada la previa adquisición del derecho de hipoteca por la entidad otorgante de la escritura de cancelación para su constancia en el Registro.

En la escritura de cancelación se expresa que «Unicaja Banco, S.A.», fue creada mediante segregación del negocio financiero de la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Ronda, Cádiz, Almería, Málaga, Antequera y Jaén», mediante escritura de segregación y constitución otorgada en Málaga, el día 1 de diciembre de 2011, por el Notario de Málaga, don Federico Pérez-Padilla García, con el número 7.088 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, al tomo 4952, Libro 3859, Sección 8, Folio 1, Hoja MA-111580, inscripción 1.^a, e inscrita, asimismo, en el Registro Especial del Banco de España, bajo el número 2103. Posteriormente, en el escrito de recurso, el notario autorizante incorpora una resolución de 7 de diciembre de 2011, del Banco de España, por la que se publica la inscripción de «Unicaja Banco, S.A.», en el Registro de Bancos y Banqueros. Es cierto que esta Dirección General ha declarado de forma reiterada (Resoluciones de 21 de enero de 2006, 21 de mayo de 2007, 18 de enero de 2010, 11 de febrero de 2012 y 5 de julio de 2013, entre otras muchas) que, de conformidad con el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma, como ocurre con la citada resolución del Banco de España, que no fue presentada en el Registro en el momento de la calificación recurrida, sino con ocasión de la interposición del recurso.

Resulta, por tanto, de la documentación presentada al tiempo de efectuarse la calificación, que no constan debidamente reseñadas por el notario autorizante todas las operaciones de fusión que desembocaron en la actual titularidad del préstamo hipotecario a favor de «Unicaja Banco, S.A.», ya que no se hace mención alguna a la primera transmisión operada por el titular registral, «Montes de Piedad y Caja de Ahorros de Ronda, Cádiz, Almería, Málaga y Antequera», a favor de otra nueva entidad, «Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Ronda, Cádiz, Almería, Málaga, Antequera y Jaén», resultante tras la fusión con «Caja Provincial de Ahorros de Jaén» y previa a la transmisión por segregación del negocio financiero a la actual titular.

Ahora bien, habida cuenta: del carácter constitutivo que tiene la inscripción en el Registro Mercantil de las operaciones de modificación estructural bancaria (en este caso de la segregación del negocio financiero realizada al amparo de los artículos 46, 71 y 73 de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles) según lo expuesto anteriormente; que los datos de inscripción tanto en el Registro Mercantil como en el Banco de España constan relacionados en la escritura calificada negativamente; que el registrador tiene la posibilidad (e incluso obligación según reciente doctrina de esta Dirección General) de comprobar dicha inscripción en el Registro Mercantil a través de la pertinente consulta al F.L.E.I.; e incluso, que tal sucesión le consta al registrador en los propios asientos del Registro a su cargo (artículo 18 Ley Hipotecaria), ha de concluirse que, pese a que la sucesión en la titularidad hipotecaria no está debidamente acreditada en la escritura, puede salvarse por el registrador la omisión padecida con los medios de que dispone para calificar, sin que puedan plantearse obstáculos para su reflejo registral, cumpliéndose con ello íntegramente las exigencias de este Centro Directivo reflejadas en las Resoluciones de 31 de octubre de 2001 y 9 de octubre de 2014, cuando exige, en esta última, que «que acredite que se trata de un supuesto de sucesión universal, y que identifique de modo claro el título traslativo, con expresión de todas las circunstancias que para la inscripción se reseñan en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento, relativas a titulares, derechos y fincas (cfr. artículo 21, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria)».

Cuestión distinta es si es o no exigible acreditar mediante las pertinentes escrituras que la hipoteca cuya cancelación se pretende se encuentra incluida en el negocio financiero objeto de cesión por la entidad titular registral a favor de la otorgante de la escritura de cancelación, por cuanto, al tratarse de un supuesto de segregación, la sucesión universal no se predica respecto de la totalidad del patrimonio de la sociedad titular de la hipoteca sino tan sólo de parte de dicho patrimonio. No obstante, dado que no ha sido advertido por el registrador, no es posible entrar en su análisis, conforme al ya citado artículo 326 de la Ley Hipotecaria.

4. Por último, no puede abordarse la cuestión relativa a la exigencia de solicitud de previa inscripción por parte de los interesados por referirse a ella el registrador no en la calificación impugnada sino, intempestivamente, en su informe.

Según la reiterada doctrina de este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en los «Vistos»), cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, según los principios básicos de todo procedimiento y conforme a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación (cfr. artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria). Es indudable que, de este modo, serán efectivas las garantías del interesado recurrente, quien al conocer en el momento inicial los argumentos en que el registrador funda jurídicamente su negativa a la inscripción solicitada podrá alegar los fundamentos de Derecho en los que apoye su tesis impugnatoria, a la vista ya de los hechos y razonamientos aducidos por el registrador que pudieran ser relevantes para la resolución del recurso. Y también es doctrina reiterada de esta Dirección General que el informe es un trámite en el que en ningún caso se pueden añadir nuevos defectos (cfr. artículos 326 y 327 de la Ley Hipotecaria).

No obstante, cabe recordar que la sola presentación de un documento en el Registro (cfr. artículos 39 y 425 del Reglamento Hipotecario) implica la petición de la extensión de todos los asientos que en su virtud puedan practicarse, siendo competencia del registrador la determinación de cuáles sean éstos, sin que el principio registral de rogación imponga otras exigencias formales añadidas. Y para reflejar registralmente la cancelación de la hipoteca, es necesaria la previa constancia de la sucesión en la titularidad de la misma.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación impugnada.

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, 17 de mayo de 2016.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.