

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

2002 *Resolución de 5 de febrero de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Navalcarnero n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una compra de participación indivisa de un local correspondiente a una plaza de garaje.*

En el recurso interpuesto por don P. A. R. C. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Navalcarnero número 2, doña María Aurora Sacristán Crisanti, por la que se suspende la inscripción de una compra de participación indivisa de un local correspondiente a una plaza de garaje.

Hechos

I

Mediante escritura de compraventa de una participación de una finca destinada a garaje dentro de un inmueble configurado en régimen de división horizontal, en unión de escritura de subsanación –donde se especificaba la cuantía del porcentaje– y de la previa escritura de obra nueva y división horizontal, otorgada ante la notaria de Brunete, doña Almudena Fernández Ostolaza, el día 15 de junio de 2017, con el número 175 de protocolo, se solicitó la inscripción, como finca independiente, de dicha participación concretada en una plaza de garaje específica.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Navalcarnero número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Escritura de compra otorgada el día 15/06/2017, ante el Notario de Brunete, Almudena Fernández Ostolaza, número 175/2017 de su protocolo. I.–Hechos: Presentada a las 9,00 horas del día dieciséis de Junio del año dos mil diecisiete, bajo el asiento número 213 del tomo 30 del Libro Diario. II.–Fundamentos de Derecho: 1) Según establece el art 53.1.b) del RD 1093/1997 de 4 de julio, “cuando el objeto de la transmisión sea una participación indivisa de finca destinada a garajes, que suponga el uso y disfrute exclusivo de una zona determinada, deberá incluirse en el título la descripción pormenorizada de la misma, con fijación de su número de orden, linderos, dimensiones perimetrales y superficie útil, así como la descripción correspondiente a los elementos comunes”. Así pues, debe rectificarse o aclararse la escritura en el sentido de describir la participación indivisa que ahora se transmite de conformidad con lo que resulte de la escritura que motivó la inscripción de obra nueva y división horizontal, otorgada en Majadahonda, el día 27 de julio de 1995, ante el notario don José Manuel Llorente Maldonado, en la que según el Registro consta plano o croquis del sótano destinado a aparcamiento de vehículos y zona de acceso y maniobra; debiéndose acompañar copia autorizada de dicha escritura o, en su defecto testimonio notarial del citado plano. 2) Debe determinarse la participación indivisa de la finca 7.874 de Brunete, que es objeto de transmisión en los términos previstos por el art. 54 R.H. Dado que la finca figura inscrita favor de varios propietarios, es necesario el consentimiento de todos ellos para la fijación de dicha participación. Art. 20 L.H. Se advierte que del Registro de la Propiedad resulta que la suma de las cuotas ya transmitidas por Anfejo, S.A., inscritas las respectivas transmisiones, asciende a un 98,78% de la finca, por lo que solo restan 1,22% de la misma, quedando todavía de las doce plazas de garaje programadas dos por transmitirse, la plaza de garaje dieciocho y la plaza de garaje número veintidós, que es la

que ahora nos ocupa, lo que deberá tenerse en cuenta para determinar la cuota transmitida. 3) La constancia de la terminación de la edificación que se solicita en el título ahora presentado no se puede realizar respecto de la participación indivisa de una finca (aún cuando está de derecho al uso y disfrute de una espacio determinado), sino que ha de realizarse de la totalidad de la finca a que dicha participación indivisa pertenece, de lo que expresamente deberá prestar su consentimiento todos los propietarios afectados. Art. 47 RD 1093/97 de 4 de Julio. Como consecuencia de dicho defecto el registrador que suscribe, ha acordado no practicar la inscripción solicitada considerándose el defecto subsanable. III.–Medios de impugnación: (...) Navalcarnero, veinticinco de julio del año dos mil diecisiete El/la registrador/a (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos de la registradora)». Presentada posteriormente en el Registro de la Propiedad de Navalcarnero número escritura de subsanación de la previa de compraventa, así como copia del título de obra nueva y división horizontal, fue objeto la siguiente nota de calificación: «Escritura de compraventa otorgada el día 15/06/2017, ante el Notario de Brunete, Almudena Fernández Ostolaza, número 175/2017 de su protocolo. I.–Hechos: Presentada a las 9,00 horas del día dieciséis de junio del año dos mil diecisiete, bajo el asiento número 213 del tomo 30 del Libro Diario. Aportada escritura de subsanación autorizada por la misma Notario, el día dieciocho de septiembre de dos mil diecisiete, con el número 537 de protocolo, junto con la escritura de compraventa, declaración de obra nueva y división de edificio en régimen de propiedad horizontal. II.–Fundamentos de Derecho: I) En cuanto al punto 1) de la nota de calificación, de fecha veinticinco de julio de dos mil diecisiete, en la escritura de subsanación que se acompaña se describe la plaza de garaje que se transmite, pero no consta de donde resulta la descripción. Se acompaña escritura de obra nueva y división horizontal, en la que no se describe ninguna de las plazas de garaje, ni se incorpora a la misma plano ni croquis alguno, si bien, se acompaña un plano pero que no aparece autenticado por ningún notario, ni del mismo resulta la superficie, por lo que se reitera el punto 1) de la nota de calificación. II) En cuanto al punto 2), se reitera la nota de calificación, ya que en la escritura de subsanación, el vendedor, Anfejo, S.A., y el comparador, los cónyuges Don P. R. C. y Doña S. F. R., fijan la participación indivisa de la plaza de garaje en 0,61%. Como ya se indica en la nota de calificación de fecha veinticinco de julio de dos mil diecisiete, la fijación de dicha participación requiere el consentimiento de todos los propietarios de la finca registral 7874 de Brunete. Art. 20 L.H. Se advierte que en caso de ser necesaria la rectificación de las participaciones indivisas de la misma finca, anteriormente transmitidas, se requerirá igualmente el consentimiento de los titulares, tanto del dominio como de las cargas de todas ellas. III) En cuanto al punto 3) de la nota de defectos, se entiende subsanado, ya que en la escritura de subsanación se solicita que no se haga constar la terminación de la edificación en el Registro de la Propiedad, considerándose una mera manifestación de las partes sin transcendencia registral. Como consecuencia de dicho defecto el Registrador que suscribe, ha acordado no practicar la inscripción solicitada considerándose el defecto subsanable. III.–Medios de impugnación: (...) Navalcarnero, dieciséis de octubre del año dos mil diecisiete El/la registrador/a (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos de la registradora)».

III

Contra la anterior nota de calificación, don P. A. R. C. interpuso recurso el día 8 de noviembre de 2017 en virtud de escrito y en base a los siguientes argumentos: «Alegaciones. 1.º–(...) 2.–Se indica en el Fundamento I que no se procede a la inscripción de la compraventa de la plaza de garaje número 22 dado que no consta de donde resulta la descripción de la finca y que no se incorpora plano ni croquis, para indicar posteriormente que si se aporta pero no autenticado por notario alguno. Al respecto indicar que según la página número 46 de la escritura de obra nueva y división horizontal de fecha 27/07/1995 otorgada ante el notario de Majadahonda don José Manuel Llorente Maldonado se une a dicha matriz plano o croquis del local planta sótano destinado a garaje y donde se delimita el uso exclusivo de los espacios numerados y delimitados, entre ellos la plaza de garaje

22; plano que se ha aportado al Registro junto con la primera copia de escritura a la que está anexa, y que así consta recogido en los archivos del mismo Registro de la Propiedad número 2 según la propia diligencia del Registro de la Propiedad de fecha 19/11/1995 anotada y sellada al final de la primera copia de escritura de obra nueva y división horizontal. Por otra parte la propiedad transmitida resulta perfectamente delimitada y descrita pormenorizadamente en la escritura objeto de inscripción conforme a la exige el art. 53.1.b del RD 1093/1997 y conforme al plano adjuntado a dicha escritura y que consta en el Registro de la Propiedad. 3.—Se manifiesta en el Fundamento II que la «fijación de la participación indivisa de la finca requiere el consentimiento de todos los propietarios de la finca registral 7874 de Brunete. Sobre este particular indicar que la finca registral 7874 según la propia escritura de división horizontal de fecha 27/07/1995 está destinada a garaje aparcamiento en número de 12 (página 12 de dicha escritura) de las cuales ya se han transmitido por la promotora y dueña inicial Anfejo S.A la cantidad de 10 partes indivisas que se corresponden con 10 garajes a los cuales en el momento del otorgamiento de las correspondientes escrituras de compraventa se fueron asignado el coeficiente de participación indivisa que tuvieron por conveniente el comprador y el vendedor sin necesidad de consentimiento del resto de titulares que en cada momento haya podido existir. Consta por tanto en el Registro de la Propiedad que de la finca registral 7874 solo dos partes indivisas no han sido transmitidas por el Promotor y Propietario inicial, correspondiéndose estas con las plazas de garaje 18 y 22, y que no tienen hasta la fecha asignado porcentaje de participación indivisa. Así mismo consta que las cuotas de las 10 plazas de garaje que ya fueron transmitidas por la Promotora suman un total del 98,78% de la finca registral 7874, quedando por tanto pendiente de asignación un 1,22% que habría de repartirse entre los dos garajes pendientes de transmisión. Pues bien, asignándose en la escritura de compraventa a esta parte de la plaza de garaje 22 una cuota de participación de 0,61% en la ficha registral 7874 no puede exigirse como así lo hace el Registro de la Propiedad de Navacarnero de la Propiedad Numero 2 el consentimiento para dicha asignación del resto de propietarios de las plazas por los siguientes motivos: A/ Es el promotor, en este caso Anfejo S.A, junto con los sucesivos compradores de cada plaza de garaje el que en el momento de cada transacción ha asignado el coeficiente de participación de cada plaza cuando se transmitía sin necesidad de consentimiento alguno del resto de propiedades. B/ Que aceptada por cualesquiera comprador la asignación de una determinada cuota de participación de su plaza de garaje en la finca 7874 en nada le afecta a sus derechos que a otra plaza que se venda posteriormente se le asigne una cuota siempre que la suya no se vea alterada. C/ Que la asignación de una cuota de participación a una plaza de garaje sin variación de las ya asignadas a plazas anteriormente transmitidas solo afectaría a plazas o partes indivisas sobre las cuales no se hubiese determinado todavía su coeficiente de participación. Pero el hecho es que en este caso la única parte indivisa que quedaría tras la inscripción de la venta de la plaza de garaje número 22 sería la que corresponde a la promotora Anfejo que es vendedora en esta escritura que se pretende inscribir y que por tanto al otorgarla está dando su consentimiento. D/ Que no sería ajustado a derecho que habiendo los compradores anteriores aceptado una asignación para sus propiedades de una cuota de participación en la finca 7874, ahora por su sola voluntad se nieguen a admitir la asignación de una cuota a otro comprador, cuando lo que se pretende asignar está dentro de la porción pendiente de repartir y en nada afecta a las cuotas ya asignadas. Lo contrario implicaría la negación de acceso al registro de forma perpetua de la transmisión de la plaza de garaje no transmitidas a la fecha. E/ Sobre esta no necesidad de consentimiento del resto de propietarios para la asignación de cuota, no cabe desconocer que la Resolución de este Centro Directivo de 22 de julio de 2009, referida a un supuesto de edificio en régimen de propiedad horizontal, afirmó que la descripción pormenorizada de tales espacios, a los efectos de lo establecido en el artículo 53.b) del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, se contrae al ámbito jurídico definido por la propiedad separada sobre el local de garaje y trasteros sin repercusión alguna respecto de los restantes departamentos privativos o respecto de los elementos comunes del edificio, ni sobre la

organización y funcionamiento de la propiedad horizontal (cfr. la Resolución de 20 de febrero de 1989). Y concluyó que no era necesario el consentimiento de los copropietarios del local de garaje y trasteros toda vez que no se modifican los elementos comunes propios del mismo ni el derecho de cada comunero que, mediante una anterior especificación de la plaza de garaje o trastero de que se trate, ha quedado ya circunscrito al uso delimitado mediante la adscripción de éste a su cuota. Sigue diciendo que en el régimen de propiedad horizontal establecido sobre el edificio en su conjunto, cada uno de los locales sigue conservando su objetividad jurídica como elemento independiente con todas las consecuencias que de ello se deriven; no hay alteración de título ni en cuanto al número de locales o departamentos privativos, ni en cuanto a las cuotas respectivas en la comunidad sobre el edificio; b [sic]) Tampoco se modifica la composición personal de la Junta de propietarios ni se incide en las exigencias numéricas de las mayorías en función de su doble computación (respecto del local seguirá rigiendo lo dispuesto en el artículo 15.1 de la Ley de Propiedad Horizontal, cualquiera que sea la naturaleza y régimen de la comunidad que queda establecida entre los conductores del referido local). Tampoco se modifican los elementos comunes propios del local de garaje y trasteros ni el derecho de cada comunero que, mediante una anterior especificación de la plaza de garaje o trastero de que se trate, ha quedado ya circunscrito al uso delimitado mediante la adscripción de éste a su cuota. En definitiva y dado que no hay ningún perjuicio a tercero no se puede exigir el consentimiento de los restantes propietarios para la asignación de una cuota de participación cuando esta no altera el título constitutivo ni el derecho de los restantes copropietarios siendo ajustado a derecho que sea el Promotor a la hora de su venta el que asigne dicha cuota de participación».

IV

La registradora notificó la interposición del recurso a la notaria autorizante del título calificado con fecha 9 de noviembre de 2017, quien no emitió escrito de alegaciones, suscribió informe el día 16 de noviembre de 2017 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 3, 8, 9 y 20 de la Ley Hipotecaria; 392 y 397 del Código Civil; 51 y 68 del Reglamento Hipotecario; 53 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 18 y 27 de mayo de 1983, 30 de marzo de 1992, 8 de mayo de 1995, 26, 29 y 30 de abril de 1996, 5 de enero de 1998, 6 de mayo de 2002, 26 de mayo y 22 de julio de 2009, 19 de julio, 29 de agosto y 3 de noviembre de 2011 y 14 de febrero de 2014.

1. Es objeto de este recurso resolver sobre la inscripción de la transmisión de una cuota de participación en una finca destinada a garajes dentro de un edificio dividido en régimen de propiedad horizontal, bajo ciertas circunstancias de hecho determinantes:

– El otorgamiento de la división horizontal se produce en el año 1995, con anterioridad a la entrada en vigor del Real Decreto 1093/1997, de 4 julio, sobre normas complementarias al Reglamento Hipotecario en materia de inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística. En dicha división horizontal se configuró un elemento local destinado a garajes, mencionándose la existencia de diversas plazas separadas.

– En años sucesivos e igualmente con anterioridad a la entrada en vigor de la normativa antes mencionada) se produjeron las ventas correspondientes a 10 plazas mediante transmisiones de cuota sin descripción de la porción física, delimitación perimetral o la superficie correspondiente a cada una, quedando sin enajenar las numeradas como 19 y 22 y una cuota de participación de un entero y 22 centésimas.

– En los estatutos de la comunidad, que han tenido acceso al Registro de la Propiedad, es de destacar que se establece, en relación al elemento dedicado a garajes, lo siguiente: la finca número 1, dado su peculiar destino, se podrá transmitir en cuotas indivisas que darán derecho al uso de las zonas de acceso y maniobra, con comunicación interna a través de los dos portales, juntamente con los demás propietarios, y al uso exclusivo de los espacios numerados y delimitados según plano o croquis incorporado a la matriz de la escritura.

– En el momento actual –tal y como resulta de la escritura de compraventa calificada y de la escritura subsanatoria que se acompaña–, se procede a la compraventa de una participación de una cuota de cero enteros y sesenta y una centésimas, asignando a dicha cuota a la plaza de garaje número 22 y a una porción de suelo en el local que se describe con extensión y linderos. Se acompaña dentro del título previo de obra nueva un plano que sin estar incorporado al título público se anexiona como documento independiente al mismo.

Ante estas circunstancias, considera la registradora en su calificación dos defectos que impiden el despacho e inscripción del título, tanto en lo relativo a la transmisión de la cuota señalada, así como su adscripción y concreción en una plaza de garaje delimitada en su extensión y linderos:

– En primer lugar, la inapropiada descripción de la finca y de los elementos comunes del elemento destinado a garaje, puesto que el plano o croquis que se acompaña no consta debidamente legitimado en cuanto a su autoría, debiendo ser considerado como un mero documento privado que se une a la copia de la escritura una vez autorizada.

– En segundo lugar, la especificación entre vendedor y comprador de un espacio delimitado de uso de la plaza de garaje no puede verificarse sin el consentimiento de los demás condueños, al producirse una alteración en el régimen de la comunidad generada en elemento de los locales, ya que las transmisiones anteriores se hicieron simplemente con expresión de cuota y del número de la plaza asignada, pero sin describir su extensión superficial, descripción perimetral o linderos.

2. Por su importancia sustantiva, se procede a analizar, en primer lugar, el segundo de los defectos consignados.

Una vez más debe recordarse la situación de hecho existente para después analizar la adecuación o inadecuación de la calificación negativa efectuada. De manera muy somera, el local sobre el que se produce la transmisión quedó configurado dentro de un edificio sometido a un régimen de propiedad horizontal en el año 1995, estableciéndose un número de plazas y un croquis de distribución al tiempo del otorgamiento de la escritura de obra nueva y división horizontal. En años sucesivos, se procedió a la enajenación de varias cuotas del indicado garaje, adscribiendo cada una de ellas a una plaza de aparcamiento concreta, pero sin especificar la superficie en que ello quedaba concretado. Teniendo en consideración el artículo 68 del Reglamento Hipotecario en la redacción vigente en dicho momento temporal, la operación resultaba perfectamente ajustada a Derecho, al señalar el citado precepto que «la inscripción de una transmisión de una cuota indivisa de finca destinada a garaje o estacionamiento de vehículos, que lleve adscrito el uso de una o más plazas determinadas, podrá practicarse en folio independiente que se abrirá con el número de la finca matriz y el correlativo de cada cuota».

Esta configuración de los garajes, si bien ofrecía ciertas dudas de seguridad en cuanto a la correcta distribución de las plazas y la existencia de espacio suficiente para ellas, permitía un tráfico jurídico dotado de rapidez y con ciertas garantías en un caso como el ahora planteado. Estos problemas, sin embargo, fueron resueltos con la publicación del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, complementario al Reglamento Hipotecario en materia de inscripción en el Registro de actos de naturaleza urbanística, que se propuso regular la figura analizada de manera más exhaustiva. A tenor de lo señalado en su artículo 53: «Para inscribir los títulos de división horizontal o de modificación del régimen ya inscrito, se aplicarán las siguientes reglas: (...) b) cuando el objeto de la transmisión sea una participación indivisa de finca destinada a garajes, que suponga el uso y disfrute

exclusivo de una zona determinada, deberá incluirse en el título la descripción pormenorizada de la misma, con fijación de su número de orden, linderos, dimensiones perimetrales y superficie útil, así como la descripción correspondiente a los elementos comunes». Resulta, de esta manera, un régimen más elaborado y complejo que el de la mera transmisión de cuota con asignación de plaza de garaje pero sin especificar la superficie atribuida y sus linderos.

No cabe duda de que el paso de una régimen comunitario como el configurado en la propiedad horizontal que nos atañe –con mera transmisión de cuotas y señalamiento de un número de plaza de garaje– a otro en el que se deben especificar los metros ocupados por dicho espacio así como sus linderos y en su caso los de la zonas comunes implica un cambio esencial en la naturaleza de la comunidad entre ellos generada.

Este cambio, por ende, debe ser autorizado por todos y cada uno de los partícipes integrantes de dicha comunidad, por lo que la exigencia de la unanimidad que ampara el artículo 397 de nuestro Código Civil para una alteración jurídica y física de tal naturaleza es adecuada y por ello el defecto debe ser confirmado.

Así se ha pronunciado este Centro Directivo en fallos previos, como en la Resolución de 14 de febrero de 2013, al señalar que: «Pues bien, dispone el artículo 53.b) de las normas complementarias al Reglamento Hipotecario en materia urbanística, aprobado por Real Decreto 1097/1997, de 4 de julio, que «cuando el objeto de la transmisión sea una participación indivisa de finca destinada a garajes, que suponga el uso y disfrute exclusivo de una zona determinada, deberá incluirse en el título la descripción pormenorizada de la misma, con fijación de su número de orden, linderos, dimensiones perimetrales y superficie útil, así como la descripción correspondiente a los elementos comunes». Este precepto lógicamente no es aplicable a supuestos anteriores a la entrada en vigor del Real Decreto, siempre que no se pretenda la atribución de uso regulada en el precepto, esto es, si la inscripción queda limitada a la cuota indivisa. Tampoco será aplicable a aquellos casos, aún posteriores a su entrada en vigor, en que las participaciones indivisas de la finca destinada a garaje se hayan transmitido sin atribución del uso y disfrute exclusivo de una zona determinada, como había sucedido con anterioridad en el caso del local a que se refiere la venta objeto del presente recurso. Pero si se quiere modalizar la comunidad existente sobre el garaje, pasando de una comunidad ordinaria (artículos 392 y siguientes del Código Civil) a una comunidad especial con asignación de uso de plazas determinadas, con descripción singular de las mismas, deberá prestar su consentimiento a ello todos los copropietarios, dado el carácter de acto de alteración de la comunidad que comporta (artículo 397 del Código Civil). En este sentido, este Centro Directivo ha señalado reiteradamente que la fijación de determinadas cuotas indivisas, como consecuencia de la pretendida división de un local-garaje que forma parte de una propiedad horizontal, no da lugar a que dichas cuotas puedan ser calificadas jurídicamente como fincas independientes dentro de un nuevo régimen de subpropiedad horizontal constituido sobre dicho local, respecto de las cuales puedan operar en todo su rigor los principios hipotecarios, y en especial el de tracto sucesivo. Para que pueda hablarse de propiedad separada en un régimen de Propiedad Horizontal no basta con definir una cuota abstracta respecto del todo, sino que se precisa, además, la delimitación suficiente de un espacio susceptible de aprovechamiento independiente sobre el que se proyecte ese derecho singular y exclusivo de propiedad, y en cuyo goce se concrete esa participación abstracta. Caso de faltar esa delimitación, las cuotas que se señalen por el propietario único del local carecerán de sustantividad jurídica actual que permita diferenciarlas entre sí, por mucho que a cada una de ellas se le asigne un número (cfr. Resoluciones de 8 de mayo de 1995, 26, 29 y 30 de abril de 1996, 5 de enero de 1998 y 19 de julio de 2011)».

3. Sin embargo, no puede mantenerse en su totalidad las consecuencias reconocidas por la registradora en su nota de calificación.

Si bien, tal y como ha quedado señalado, la transformación de la comunidad originaria existente en el elemento destinado a garajes en otra más evolucionada, con designación de espacios destinados para cada vehículo, así como con especificación de linderos, sólo puede llevarse a cabo con acuerdo unánime de los cotitulares, la transmisión de la cuota

y la concreción en un plaza de aparcamiento puede acceder al Registro en los mismos términos y con las mismas consecuencias que acaeció con anterioridad para las plazas anteriores.

Es decir, no existe obstáculo que impida la inscripción de la venta de la cuota así como su asignación a una plaza, sin perjuicio de que la descripción territorial de la misma y sus linderos deban ser suspendidos, en las condiciones y por los motivos antes expuestos.

4. En cuanto a la necesidad de aportar un plano debidamente legitimado en lo relativo a su autoría, la finalidad de dicha representación gráfica, si bien resulta aconsejable por facilitar la distribución del elemento destinado a garajes, su falta de incorporación tampoco impide el debido despacho e inscripción del documento, puesto que tal y como ha quedado expresado, basta con la fijación de una cuota y el señalamiento de un número de plaza de aparcamiento para su acceso al Registro, con los límites y efectos antes señalados.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso y confirmar en parte la nota de calificación de la registradora en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos.

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 febrero de 2018.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.