

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**10880** *Resolución de 27 de junio de 2019, 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 Sanlúcar de Barrameda, por la que se deniega la tramitación de una solicitud de conciliación ante el registrador.*

En el recurso interpuesto por don I. J. G. T. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Sanlúcar de Barrameda, don Nicolás Santiago, Rodríguez Morazo, por la que se deniega la tramitación de una solicitud de conciliación ante el registrador.

#### Hechos

##### I

Mediante instancia privada suscrita el día 13 de marzo de 2019, don I. J. G. T. formuló solicitud de conciliación ante el registrador de la Propiedad de Sanlúcar de Barrameda contra don R. T. H., siendo el objeto de la conciliación el reconocimiento de determinados hechos que han sido resueltos por sentencia firme y, en concreto, la nulidad y cancelación total de la inscripción 19.<sup>a</sup> de la finca registral número 685, ya que la mencionada sentencia solo acordó su cancelación parcial.

##### II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Sanlúcar de Barrameda, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«El documento, consistente en una instancia de solicitud de conciliación formulada por don I. J. G. T., con D.N.I. (...), que tuvo entrada en este Registro de la Propiedad de Sanlúcar de Barrameda el día 18 de marzo de 2019 bajo el número 1.083/2019.

Previo examen del anterior escrito, se inadmite a trámite la solicitud de conciliación por los siguientes:

Hechos.

Por don I. J. G. T., se solicita acto de conciliación frente a don R. T. H., con la pretensión de que este último se avenga a reconocer y consentir lo siguiente:

Primero. Reconozca que interpuso demanda de juicio declarativo ordinario ante el Juzgado de 1.<sup>a</sup> Instancia de Sanlúcar de Barrameda contra el demandado de conciliación (don R. T. H.), a título personal y además como heredero único de su padre don R. T. R., indicando en los fundamentos de derecho formal de la demanda "c). La legitimación activa corresponde al demandante por el mero hecho de afirmar ser el propietario de la finca a que se refiere la demanda y la pasiva al demandado, a título personal, y además como heredero único de don R. T. R., socio constituyente de la sociedad 'R. T., S.L.', a la que únicamente aportó bienes privativos".

Segundo. Se avenga a reconocer que dicha demanda dio lugar a los autos de juicio declarativo ordinario número 668/2013 del Juzgado de 1.<sup>a</sup> Instancia número 4 de Sanlúcar de Barrameda, que con el escrito de contestación de demanda el demandado de conciliación aportó la certificación de defunción de su padre don R. T. R., y que se dictó sentencia de fecha 12 de diciembre de 2014.

Tercero. Se avenga asimismo a reconocer que frente a dicha sentencia se interpuso recurso de apelación por el demandado de conciliación alegando entre otros motivos de defensa falta de legitimación pasiva, confirmándose en su integridad la sentencia de primera instancia por la Ilma. Audiencia Provincial de Cádiz, Sección Segunda, mediante sentencia de fecha 10 de noviembre de 2.015 dictada en el recurso de apelación 145/2015.

Cuarto. Se avenga a reconocer que firmes las referidas sentencias se expidió mandamiento al Registro de la Propiedad de Sanlúcar de Barrameda por el Juzgado Mixto número 4 de la misma localidad para que se anularan las inscripciones conforme al fallo de las mismas, suspendiéndose por no hacer constar que la totalidad de la finca registral 685 debía quedar inscrita de la siguiente forma:

– Don R. T. R. –padre del demandado de conciliación–, dueño de las participaciones indivisas de las que era titular antes de la constitución de la sociedad, es decir, una mitad indivisa y dos octavas partes de la otra mitad indivisa de la finca salvo que se acredite la transmisión de las mismas a R. T. H.

– Don R. T. H. –demandado de conciliación–, dueño de las cinco octavas partes de una mitad indivisa adquiridas por extinción de condominio por la 19.<sup>a</sup>

– Y don J. I. G. T. –demandante y ahora recurrente– como dueño de una dieciséis ava parte indivisa.

Quinto. Se avenga a reconocer que solicitada calificación registral sustitutoria el Registro de la Propiedad de Chiclana número 2 confirmó la calificación del Registrador sustituto.

Sexto. Se avenga a reconocer que interpuso recurso gubernativo, la Dirección General de los Registros y del Notariado dictó resolución de fecha 14 de noviembre de 2017 por la que acordó desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del Registrador de la Propiedad.

Séptimo. Se avenga a reconocer y consentir la nulidad y consiguiente cancelación total de la inscripción 19.<sup>a</sup> tomada en la finca registral 685 del Registro de la Propiedad de Sanlúcar de Barrameda por cuanto como señala la Dirección General de Registros y el Notariado, la cancelación de las inscripciones 17.<sup>a</sup> y 18.<sup>a</sup> supone necesariamente retrotraer la configuración de la titularidad de la finca a la situación existente antes de que dichas inscripciones se practicaran, dándose por notificado de que, caso de no admitirlo así, se instaría nuevo procedimiento declarativo ordinario para que se declarara la total y plena nulidad de la referida inscripción 19.<sup>a</sup> de la finca registral 685 del Registro de la Propiedad de Sanlúcar de Barrameda.

#### Fundamentos de Derecho.

La controversia que motiva la solicitud de Acto de Conciliación se ha sustanciado en sede judicial, dando lugar a la Sentencia de 12 de diciembre de 2014, que quedó firme, del Juzgado Mixto número 4 de esta ciudad. Presentado en el Registro mandamiento de dicho Juzgado de 22 de septiembre de 2016, fue suspendido por el Registrador Interino por los defectos manifestados en su nota de calificación.

Solicitada por el presentante calificación sustitutoria que correspondió a la Registradora titular del Registro de la Propiedad de Chiclana número 2, fue confirmada la calificación del Registrador sustituido.

Interpuesto Recurso Gubernativo, por resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de noviembre de 2017 fue desestimado el referido recurso y confirmada la calificación del Registrador interino.

El solicitante pretende dirimir mediante un Acto de Conciliación una cuestión que ya ha sido objeto de sentencia judicial firme, y de una resolución de la Dirección General de los Registros y de Notariado contra la que no hay noticia de que se haya interpuesto recurso judicial. Por lo tanto, se trata de una materia indisponible que excluye la posibilidad de conciliación registral conforme al artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria.

Por otra parte se pretende a través del Acto de Conciliación que el demandado en el procedimiento judicial ya resuelto reconozca una serie de hechos y circunstancias que son notorios y públicos, por lo que carece de sentido la celebración del Acto de Conciliación con tal finalidad.

A la vista del contenido de la Sentencia firme y de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado la única resolución extrajudicial de la controversia consistiría en la presentación en esta oficina de manera conjunta, del mandamiento judicial antes relacionado y del título sucesorio y particional que acredite la adquisición por parte del demandado de las participaciones indivisas que correspondían en la finca a don R. T. R.

Por todo ello se acuerda no admitir la solicitud de conciliación instada por don I. J. G. T. Contra esta resolución (...)

Sanlúcar de Barrameda, 25 de marzo de 2019.—El Registrador de la Propiedad (firma ilegible). Fdo.: Nicolás Rodríguez Morazo.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don I. J. G. T. interpuso recurso el día 11 de abril de 2019 en virtud de escrito en el que señalaba lo siguiente:

«Primera. Insté acto de conciliación ante el Registro de la Propiedad de Sanlúcar de Barrameda frente a don R. T. H. al objeto de que se aviniera a reconocer y consentir la nulidad y consiguiente cancelación total de la inscripción 19.<sup>a</sup>, última tomada en la finca registral 685, por cuanto como se señala en la resolución de esa Dirección General de Registros y el Notariado de fecha 14 de noviembre de 2017, la cancelación de las inscripciones 17 y 18 supone necesariamente retrotraer la configuración de la titularidad de la finca a la situación existente antes de que dichas inscripciones se practicaran.

También se solicitaba del demandado de conciliación que se diera por notificado de que, caso de no admitirlo así, se instaría nuevo procedimiento declarativo ordinario contra él para que se declarara la total y plena nulidad de la referida inscripción 19.<sup>a</sup> de la finca registral 685 del Registro de la Propiedad de Sanlúcar de Barrameda.

Segundo. El Registro de la Propiedad de Sanlúcar de Barrameda ha dictado la resolución que se recurre (con registro de salida 2/2019, del día 25 de marzo de 2019) por la que inadmite a trámite el acto de conciliación señalando:

1. Que la controversia que motiva la solicitud del acto de conciliación se ha sustanciado en sede judicial, dando lugar a la Sentencia de 12 de diciembre de 2014, que quedó firme, presentándose en el citado Registro mandamiento que dio lugar a recurso gubernativo resuelto por resolución de fecha 14 de noviembre de 2017 que fue desestimado.

Tal cosa no resulta exacta, puesto que en la sentencia judicial a la que se hace referencia se acordó únicamente la nulidad de las inscripciones 17 y 18 y solo parcialmente la 19 de la finca registral 685 de dicho Registro.

Precisamente por eso se insta el acto de conciliación, para que el demandado de conciliación consienta la nulidad y cancelación total de la inscripción 19.<sup>a</sup>

El hecho de que la sentencia solo decretara la nulidad parcial de esa inscripción 19.<sup>a</sup> fue el obstáculo que impidió la inscripción del mandamiento judicial al que se refiere la decisión recurrida, y el motivo de la desestimación del recurso gubernativo que interpuso, por lo que ahora reclamamos su nulidad total, lo que pretendemos conseguir bien mediante avenencia en acto de conciliación, o, en su defecto, en nueva vía contenciosa.

2. Se dice también en la resolución que recurrimos que, por otra parte, se pretende a través del Acto de conciliación que el demandado en el procedimiento judicial ya resuelto reconozca una serie de hechos y circunstancias que son notorios y públicos, por lo que carece de sentido la celebración del Acto de conciliación con tal finalidad.

Sin embargo lo que se hace en la papeleta de conciliación es recoger unos antecedentes (que la decisión recurrida dice que son notorios y públicos) para finalmente reclamar del demandado de conciliación que reconozca y consienta la nulidad y consiguiente cancelación total de la inscripción 19.<sup>a</sup> antes referida, que hoy está vigente en el Registro de la Propiedad, y que la sentencia firme dictada únicamente acordó cancelar de forma parcial, lo que no se ha podido llevar a cabo por la calificación registral que se hizo confirmada por esa Dirección General, y que sería distinta si la cancelación de la inscripción 19.<sup>a</sup> fuera total.

Por lo tanto se está pidiendo algo distinto aunque necesario para la efectividad de la sentencia firme dictada en su día, la cancelación total de la inscripción 19.<sup>a</sup>, lo que permitiría la cancelación de las inscripciones 17 y 18.

3. También se dice en la resolución que recurrimos que a la vista del contenido de la Sentencia firme y de la Resolución de esa Dirección General, la única resolución extrajudicial de la controversia consistiría en la presentación en el Registro de manera conjunta del mandamiento judicial antes relacionado y del título sucesorio y particional que acredite la adquisición por parte del demandado de conciliación de las particiones indivisas que correspondían en la finca a don R. T. R.

Sin embargo:

a) Ello no constituye motivo para inadmitir a trámite el acto de conciliación, y de hecho no se cita ninguna norma al respecto.

b) El Registrador no tiene en cuenta la absoluta falta de colaboración del demandado de conciliación, y que yo, no puedo obligar al demandado de conciliación a que lleve a cabo lo que se propone por aquél. Me gustaría que el demandado de conciliación se aviniera a llevar a cabo lo que se indica en la resolución que recurro, pero no depende de mí y se encuentra fuera de mis posibilidades.

La Ley Hipotecaria establece en su artículo 103 bis "1. Los Registradores serán competentes para conocer de los actos de conciliación sobre cualquier controversia inmobiliaria, urbanística y mercantil o que verse sobre hechos o actos inscribibles en el Registro de la Propiedad, Mercantil u otro registro público que sean de su competencia, siempre que no recaiga sobre materia indisponible, con la finalidad de alcanzar un acuerdo extrajudicial. La conciliación por estas controversias puede también celebrarse, a elección de los interesados, ante Notario o Secretario judicial.—Las cuestiones previstas en la Ley Concursal no podrán conciliarse siguiendo este trámite.—2. Celebrado el acto de conciliación, el Registrador certificará la avenencia entre los interesados o, en su caso, que se intentó sin efecto o avenencia".

Si lo que finalmente se pide al demandado es que se consienta la cancelación de una inscripción registral, el Registrador es competente para conocer del acto de conciliación que he instado, cuya finalidad es alcanzar un acuerdo extra judicial, lo que ciertamente puede no ocurrir, como lo demuestra que la propia Ley contemple el intento de conciliación sin efecto o sin avenencia. Pero para llegar a ese punto, el acto de conciliación se tiene que admitir y tramitar.

En su momento el demandado de conciliación deberá de valorar si le compensa más avenirse a la cancelación total de la inscripción 19 que hemos indicado, o verse inmerso en un nuevo procedimiento en el que resultaría más fácil que se le impusieran las costas si ha dejado de comparecer o no se aviene en la conciliación a lo que reclamamos, si la sentencia me es favorable.»

#### IV

El registrador suscribió informe el día 25 de abril de 2019 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3, 18, 42, 103 bis y 209 de la Ley Hipotecaria; 14 y 139 y siguientes de la Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria; 81 de la Ley del Notariado, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de septiembre, 31 de octubre y 18 de diciembre de 2017 y 31 de enero 2018.

1. Para la resolución de este recurso han de tenerse en cuenta los siguientes hechos:

Del historial registral de la finca registral 685, resulta lo siguiente:

– Don R. T. R. era dueño de una mitad indivisa de la citada finca según la inscripción 13.<sup>a</sup> y de dos octavas partes de la otra mitad según su inscripción 16.<sup>a</sup>; don I. J. G. T. era dueño de una octava parte de dicha mitad por la inscripción 14.<sup>a</sup>; y, las restantes cinco octavas partes correspondían a doña M. R. F. y doña M. I., doña E., doña A. M. y doña M. M. G. T., hermanas del citado don I. J. G. T.

– Según la inscripción 17.<sup>a</sup>, don R. T. R., dueño de una mitad indivisa por la inscripción 13.<sup>a</sup>, y de dos octavas partes indivisas de una mitad indivisa por la 16.<sup>a</sup>, y don I. J. G. T. dueño de una octava parte indivisa de una mitad indivisa por la 14.<sup>a</sup>, aportan sus participaciones a la entidad «R. T., S.L.». En dicha inscripción, comparece don I. J. G. T. representado por don R. T. R., en virtud de un poder otorgado en agosto de 1997 por el notario de Sanlúcar de Barrameda, don Ricardo Molina Aranda.

– Por la inscripción 18.<sup>a</sup> se disuelve la sociedad «R. T., S.L.», adjudicándose el pleno dominio de la participación de que era dueña, 68 enteros y 75 centésimas por ciento, a don R. E. T. H. Según resulta de dicha inscripción, el liquidador don R. T. R., se encontraba facultado en virtud del acuerdo de la junta general y universal de socios de dicha sociedad de fecha 25 de abril de 2000.

– Por la inscripción 19.<sup>a</sup> se extingue el condominio existente entre don R. E. T. H., dueño de sesenta y ocho enteros setenta y cinco centésimas por ciento por la 18.<sup>a</sup>, doña M. R. F. y doña M. I., doña E., doña A. M., y doña M. M. G. T., dueñas cada una de una octava parte de una mitad indivisa de la finca por la inscripción 14.<sup>a</sup>, adjudicándose el pleno dominio de la totalidad don R. E. T. H.

– En el Juzgado Mixto número 4 de Sanlúcar de Barrameda se ha tramitado procedimiento ordinario número 668/2013, a instancias de don I. J. G. T. frente a don R. E. T. H., procedimiento en el que se dictó sentencia estimatoria de la demanda el día 12 de diciembre de 2014. Como consecuencia del fallo, se declararon nulas la constitución de la sociedad mercantil «R. T., S.L.» y la correspondiente aportación social consistente en una mitad indivisa y tres octavas de la otra mitad de la finca registral 685. También se declaró nula la disolución y liquidación de dicha sociedad y la consiguiente adjudicación de todas estas participaciones al socio don R. E. T. H. Asimismo, se decretó la nulidad de las inscripciones 17.<sup>a</sup>, de aportación a la sociedad, 18.<sup>a</sup>, de adjudicación por liquidación social, y respecto de la inscripción 19.<sup>a</sup>, se acordó: «Rectificar la inscripción 19.<sup>a</sup> de la misma finca, de extinción de condominio, en el sentido de que mediante la escritura otorgada el 19 de mayo de 2009 ante el Notario de Sevilla don Álvaro Sánchez Fernández, número de protocolo 872, no se produjo la extinción total del condominio de la finca, sino solo de forma parcial, pasando a pertenecer al demandado don R. E. T. H. las cuotas indivisas de las que eran titulares doña M. R. F., doña M. I., doña E., doña A. M. y doña M. M. G. T., por lo que el demandado don R. E. T. H. ostenta quince dieciseisavas partes indivisas de la finca y don I. J. G. T. la dieciseisava parte restante».

– Dicho mandamiento fue objeto de calificación por parte del registrador y posterior objeto de recurso en cuya Resolución de 14 de noviembre de 2017 se dijo lo siguiente: «Por tanto, la propia dinámica del tracto sucesivo implica que la declaración de nulidad de la inscripción 18.<sup>a</sup> y del título en cuya virtud se extendió, que atribuye la mencionada titularidad a don R. E. T. H., arrastre la cancelación de las inscripciones posteriores que

traen causa en la misma, o dicho de otro modo, al declararse nula la constitución y extinción de la sociedad los efectos traslativos de la disolución devienen inoperantes, lo que implica la existencia de un obstáculo registral, pues habrá de justificarse en virtud de lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria la transmisión de diez dieciseisavas partes de la finca de don R. T. R. titular registral con anterioridad a que se produjesen las operaciones declaradas nulas a su hijo don R. T. H. El recurrente señala en su escrito que interpuso la demanda contra don R. T. H. a título personal y como heredero de su padre, don R. T. R., y que se aportó el certificado de defunción con el escrito de contestación de la demanda, pero estas circunstancias no resultan del título presentado a calificación. Debe, en consecuencia, refrendarse el criterio sostenido por el registrador, y entender que la cancelación de las inscripciones 17.<sup>a</sup> y 18.<sup>a</sup> supone necesariamente retrotraer la configuración de la titularidad de la finca a la situación existente antes de que dichas inscripciones se practicaran. La atribución de la titularidad registral de las participaciones indivisas que antes de la constitución de la sociedad pertenecían a don R. T. R., a su hijo don R. E. T. H., sólo será posible mediante la presentación de algún título traslativo que justifique dicha transmisión. En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador».

– El registrador resuelve no admitir la solicitud de conciliación registral por entender que no es cauce para solicitar la cancelación total de inscripción 19.<sup>a</sup>

2. El artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria establece que «1. Los Registradores serán competentes para conocer de los actos de conciliación sobre cualquier controversia inmobiliaria, urbanística y mercantil o que verse sobre hechos o actos inscribibles en el Registro de la Propiedad, Mercantil u otro registro público que sean de su competencia, siempre que no recaiga sobre materia indisponible, con la finalidad de alcanzar un acuerdo extrajudicial. La conciliación por estas controversias puede también celebrarse, a elección de los interesados, ante Notario o Secretario judicial. Las cuestiones previstas en la Ley Concursal no podrán conciliarse siguiendo este trámite. 2. Celebrado el acto de conciliación, el Registrador certificará la avenencia entre los interesados o, en su caso, que se intentó sin efecto o avenencia».

La regulación del nuevo artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria no resulta tan detallada como la de la conciliación ante el letrado de la Administración de Justicia; por ello se hace preciso acudir a la regulación de la Ley 15/2015, para integrar la laguna legal, en cuanto ello sea posible.

En este sentido, siguiendo el artículo 139 de la Ley 15/2015, se puede afirmar que todo intento de conciliación tiene por objeto alcanzar un acuerdo con el fin de evitar un pleito, debiendo inadmitirse de plano la petición cuando suponga la utilización de este expediente para otras finalidades distintas y que suponga un manifiesto abuso de derecho o entrañe fraude de ley o procesal.

La conciliación se encuadra dentro de los procedimientos de resolución alternativa de conflictos, es decir, procedimientos que pretenden dar solución a una controversia entre partes intentando lograr el acuerdo entre las mismas, y sin que tenga que ser un juez el que tome la decisión. Por tanto, se diferencia del proceso judicial en que no interviene un juez, sino que se lleva a cabo ante un letrado de la Administración de Justicia, un juez de Paz, un notario o un registrador de la Propiedad o Mercantil, pero debiendo destacarse que la resolución del conflicto se consigue por el acuerdo entre las partes enfrentadas.

En el caso de la conciliación notarial y registral, su finalidad puede ser, además de evitar comenzar un pleito, poner fin a uno que se haya comenzado, ya que en el artículo 81 de la Ley del Notariado y en el artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria se refieren a la finalidad de alcanzar un acuerdo extrajudicial y no sólo a «evitar un pleito» como hace el artículo 139 de la Ley de la Jurisdicción Voluntaria.

3. En cuanto al ámbito objetivo de la conciliación es imprescindible la existencia de un conflicto o controversia y que la materia sea conciliable, que verse sobre asuntos y derechos sobre los cuales las partes tengan poder de disposición. En líneas generales no pueden ser objeto de conciliación todos aquellos conflictos que no admiten desistimiento, transacción o acuerdo, o que sean de naturaleza eminentemente pública.

En el presente expediente, son siete las pretensiones del solicitante contenidas en la solicitud de conciliación. En cuanto a las contenidas en los apartados primero a sexto se refieren al reconocimiento de determinados hechos, relativos al procedimiento judicial entablado y al posterior recurso gubernativo, respecto de los cuales no hay duda o controversia alguna, por lo que no hay conflicto que pueda resolverse mediante la conciliación que, por lo tanto, en cuanto a dichos apartados, carece de objeto.

Respecto al contenido del apartado séptimo, en el que se solicita que don R. E. T. H. se avenga a reconocer y consentir la nulidad y consiguiente cancelación total de la inscripción 19.<sup>a</sup> tomada en la finca registral 685 del Registro de la Propiedad de Sanlúcar de Barrameda, por tratarse de cosa juzgada por cuanto una sentencia firme ha abordado ya el asunto que se pretende resolver a través de la conciliación registral. El reconocimiento que se pretende iría en contra del fallo judicial, que ordena la rectificación de la inscripción 19.<sup>a</sup> y no su cancelación total, lo que es indisponible por voluntad de los particulares.

Se trata por tanto de una cuestión que quedaría incluida dentro de lo que el artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria denomina «materia indisponible» como acertadamente apunta el registrador en su nota de calificación.

Como ya se dijo en la Resolución de este Centro Directivo de 14 de noviembre de 2017 «(...) la cancelación de las inscripciones 17.<sup>a</sup> y 18.<sup>a</sup> supone necesariamente retrotraer la configuración de la titularidad de la finca a la situación existente antes de que dichas inscripciones se practicaran. La atribución de la titularidad registral de las participaciones indivisas que antes de la constitución de la sociedad pertenecían a don R. T. R., a su hijo don R. E. T. H., sólo será posible mediante la presentación de algún título traslativo que justifique dicha transmisión».

Por lo tanto, la rectificación ordenada en la sentencia podrá ser objeto de inscripción una vez se remueva el obstáculo registral derivado de la falta de tracto sucesivo. A este respecto don I. J. G. T. señala que demandó a R. E.T. H. a título personal y como heredero de su padre, don R. T. R., por lo que será preciso acreditar el título sucesorio y particional que justifique la adquisición por parte del demandado de las participaciones indivisas que correspondían en la finca a don R. T. R. para poder proceder a la previa rectificación registral.

En base a lo expuesto, debe confirmarse el defecto alegado por el registrador.

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

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 27 de junio de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.