

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

16376 *Resolución de 2 de octubre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Móstoles n.º 3 a inscribir una escritura de adjudicación de finca en subasta notarial.*

En el recurso interpuesto por don Ignacio Maldonado Ramos, notario de Madrid, contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Móstoles número 3, doña Ana María Araiz Rodríguez, a inscribir una escritura de adjudicación de finca en subasta notarial.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 12 de diciembre de 2018 por el notario de Madrid, don Ignacio Maldonado Ramos, con el número 5.199 de protocolo, se procedió a la venta de las fincas registrales números 522, 523 y 1.107 del término municipal de Serranillos del Valle, que constituyen el lote 7 de la subasta notarial tramitada en la Notaría de don Ignacio Maldonado Ramos, en virtud de acta de subasta de fecha 25 de septiembre de 2018, número 3.889 de protocolo.

II

Presentada copia de la citada escritura, en unión del acta de subasta notarial de fecha 25 de septiembre de 2018, y del acta de cesión de remate de 12 de diciembre de 2018, ambas autorizadas por el notario de Madrid, don Ignacio Maldonado Ramos, con los números de protocolo 3.889 y 5.198, y de diligencia electrónica de fecha 22 de mayo de 2019, en el Registro de la Propiedad de Móstoles número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificada nuevamente la precedente escritura de adjudicación de finca en subasta notarial autorizada el día doce de diciembre de dos mil dieciocho por el Notario de Madrid, don Ignacio Maldonado Ramos, protocolo número 5.199, presentada en este Registro con el Asiento 332 del Diario 59, y en unión del acta de cesión de remate autorizada el día doce de diciembre de dos mil dieciocho por el Notario de Madrid, don Ignacio Maldonado Ramos, protocolo número 5.198, del acta de subasta notarial autorizada el día veinticinco de septiembre de dos mil dieciocho por el Notario de Madrid, don Ignacio Maldonado Ramos, protocolo número 3.889, y de diligencia electrónica de fecha veintidós de mayo de dos mil diecinueve, se suspende nuevamente la inscripción de la misma, conforme a los artículos 18, 19 bis de la Ley Hipotecaria y concordantes, con base a los hechos y fundamentos que siguen:

Hechos:

I. En la precedente escritura se adjudican y transmiten las fincas registrales números 523, 522 y 1.107 del término municipal de Serranillos del Valle, que constituyen el lote 7 de la subasta notarial tramitada en la Notaría de don Ignacio Maldonado Ramos, en virtud de acta de subasta de fecha 25 de septiembre de 2018, número 3.889 de protocolo.

II. Según resulta de la citada acta de subasta y de la posterior acta de cesión de remate de subasta el lote 7 está compuesto por las fincas registrales números 523, 522 y 1.107 del término municipal de Griñón.

III. En la diligencia electrónica remitida el notario hace constar lo siguiente: “advertido el error cometido en el auto acompañado en cuanto a la determinación del municipio donde se encuentran las fincas (es decir, Griñón, en vez de Serranillos del Valle, como es lo correcto), se incorporaron en el procedimiento de la subasta las cautelas necesarias para que todos los posibles interesados pudieran conocer dicho error y conocer la efectiva situación de las fincas a fin de intervenir o no en la subasta”.

De los datos obrantes en el acta de subasta y en el Portal de Subastas Electrónicas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado, no resulta comunicación alguna en relación con el municipio donde se encuentran las fincas subastadas.

V [sic]. A la documentación presentada se incorporan autos del Juzgado de lo Mercantil Número 3 de Madrid correspondientes al concurso ordinario número 319/2009 de la mercantil Hermanos San Valentín, S.L., de fechas 2 de septiembre de 2009 -de declaración en concurso voluntario-, 5 de julio de 2012 -de apertura de la fase de liquidación- y 5 de diciembre de 2012 -de aprobación del plan de liquidación-, en los que no consta la firmeza de los mismos, ni se aprecia el sello del Juzgado ni la firma del Magistrado-Juez.

Fundamentos de Derecho:

Se suspende la inscripción por lo siguiente:

1. En relación a la ubicación de los inmuebles que componen el lote siete, estas fincas se encuentran ubicadas en el término municipal de Serranillos del Valle y no en el de Griñón como erróneamente se recoge en el pliego de la subasta incorporada al acta; ésta, según advierte el notario debe cumplir las condiciones previstas en los artículos 72 a 77 del Capítulo V de la Ley del Notariado, siendo esencial en cualquier anuncio de una subasta aquellos datos, entre otros, que permitan la perfecta identificación de los inmuebles objeto de la misma y ser el elemento capital de dicha identificación el lugar o municipio donde radican, al ser una de las circunstancias esenciales que influyen en su valor (artículo 73 de la Ley del Notariado), que es un dato relevante de los bienes a subastar (artículo 74 del mismo texto legal). Los requisitos básicos de los anuncios, como acto de comunicación y publicidad necesarios para que el procedimiento prospere, deben tener la consideración de requisitos esenciales en orden a la tramitación del procedimiento siendo dato esencial, incumplido en el presente procedimiento, el lugar donde radican los inmuebles.

2. En cuanto al hecho V, por no incorporarse o acompañarse testimonios de los citados Autos de los que resulte además la firmeza de los mismos (arts. 3 de la L.H., 165 del R.H., y 207 y 524.4 de la L.E.C.).

Contra esta calificación (...)

Móstoles, a seis de junio de dos mil diecinueve. La registradora (firma ilegible), Fdo: Ana María Araiz Rodríguez.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don Ignacio Maldonado Ramos, notario de Madrid, interpuso recurso el día 5 de julio de 2019 con los siguientes fundamentos jurídicos:

«La cuestión que se plantea es si la errónea mención de un término municipal por otro (por cierto, colindante), vicia un procedimiento de subasta voluntaria notarial de tal manera que impide la inscripción de la adjudicación allí efectuada. Para justificar este aserto, la señora registradora de la propiedad invoca los artículos 72 a 77 de la vigente

Ley del Notariado, especialmente el 73 y el 74. Examinados dichos artículos encontramos que los mismos exigen, respecto de los bienes objeto de subasta, la constancia en los anuncios de su estado de cargas, situación arrendaticia y posesoria, el estado físico en que se encuentre, obligaciones pendientes, valoración para la subasta y cuantas circunstancias tengan influencia en su valor (art. 73,2), e igualmente las condiciones generales y particulares de la subasta y de los bienes a subastar, así como cuantos datos y circunstancias sean relevantes (art. 74, 1 in fine). Es decir, en ningún momento se exige expresamente la constancia del término municipal donde se encuentren los inmuebles a subastar. A pesar de ello, la nota de calificación decide el carácter esencial y relevante del dato erróneo, atribuyéndole la condición de circunstancia esencial por influir en el valor de los bienes.

La atribución de esta cualidad descansa exclusivamente en el juicio personal de la señora registradora, merecedor de todos los respetos, pero que debería acreditarse o justificarse con los oportunos argumentos de carácter objetivo. En cualquier caso, de admitirse, es claro que no podrá constituir una regla absoluta, sino que dependerá de las circunstancias que se den en cada supuesto de hecho, extremos que no se contemplan en la mencionada nota. Por el contrario, la realidad demuestra que ambos términos involucrados (Griñón y Serranillos del Valle) son colindantes, y sus cascos urbanos son casi contiguos, apenas separados por un pequeño tramo de carretera entre dos rotondas de tráfico. Este hecho ostensible debería ponderarse a la hora de examinar los posibles efectos del error en cuestión en cuanto a su posible influencia en el valor de los bienes subastados, junto a otros relacionados, tales como la situación concreta de los inmuebles, el valor catastral respectivo, o el año de construcción, datos que sí se ofrecen en la información incorporada al anuncio de la subasta. Igualmente, ha de ser relevante el estado de los bienes, extremo que se puede comprobar mediante la visita a los mismos, acto al alcance de todos los interesados, según también consta en la indicada información. Y, aún en el caso de que efectivamente el dato del término municipal tenga una efectiva influencia en la determinación del precio, habría que determinar el sentido de la misma, y si podría, y en cual medida, perjudicar efectivamente a alguno de los otorgantes, sea la entidad transmitente o el adjudicatario.

En cualquier caso, dicho dato erróneo no ha sido óbice para que varias personas se decidieran a pujar por los bienes, y a que el adjudicatario de los mismos haya concurrido al otorgamiento de la escritura calificada, en la cual sí figura correctamente el término municipal.

En realidad, la constancia de dicho extremo es una exigencia del Reglamento Hipotecario, tal y cómo resulta de sus artículos 51 y 423, y por tanto es necesario que conste en la escritura pública, de conformidad con lo establecido en el artículo 170 del vigente Reglamento Notarial. Ahora bien, según ha señalado la Dirección de los Registros y del Notariado, un error al respecto no impide necesariamente la inscripción. Así, la Resolución de 16 de octubre de 2.010 afirma que “el correcto ejercicio de la función calificador del registrador no implica, en vía de principio, que deba rechazarse la inscripción del documento presentado ante toda inexactitud del mismo cuando, de su simple lectura o de su contexto, no quepa albergar razonablemente duda acerca de cuál sea el dato erróneo y cuál el dato correcto.” También señala que “la indudable conveniencia del mantenimiento de la validez de los actos jurídicos en la medida en que no lesionen ningún interés legítimo, así como la necesidad de facilitar la fluidez del tráfico jurídico, evitando la reiteración de trámites costosos e innecesarios y que no proporcionan garantías adicionales” implica la improcedencia de “elevar la discrepancia a la categoría de defecto obstativo.

Y así, cómo ya se ha señalado, en el caso encontramos que en el pliego de condiciones incorporado a los anuncios de la subasta, junto a una escueta referencia a la localidad errónea (la expresión “Finca de Griñón”), figuran los datos registrales correctos de las fincas, la descripción de las mismas conforme a los asientos del Registro de la Propiedad, el título de propiedad y la referencia catastral. Además, se hace constar la empresa promotora del procedimiento y el correo electrónico de la misma, a través del

cual todo interesado puede tener acceso a la información al efecto mediante un “data room”, incluyendo expresamente la posibilidad de visita a los activos. Es decir, el dato erróneo pudo haberse detectado con toda facilidad por cualquier persona interesada, mediante una simple consulta de los datos ofrecidos en el Registro de la Propiedad, el Catastro o la empresa promotora de la subasta, incluyendo la visita al bien objeto de la misma. Y ello, por supuesto, sin perjuicio de consultar personalmente con el notario encargado de la subasta, circunstancia no inhabitual en la experiencia al respecto del que esto suscribe.

En definitiva, el dato erróneo pudo ser fácilmente contrastado por cualquier persona interesada en la puja, mediante el empleo de la más mínima diligencia al respecto, cumpliéndose así las prevenciones de la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado que antes se ha expuesto, para concluir en la irrelevancia del error en este caso concreto.

Hay que tener en cuenta, además, que el caso que nos ocupa se integra dentro de las funciones atribuidas por el legislador a los notarios en la ley 15/2005, de Jurisdicción Voluntaria, y por tanto, según dispone su Exposición Motivos, éstos resultan con capacidad para actuar, con plena efectividad y sin merma de garantías, en algunos de los actos de jurisdicción voluntaria que hasta ahora se encomendaban a los jueces. En estos expedientes, la doctrina entiende que, sin ser jueces, los notarios realizan funciones atributivas de derechos en el tráfico jurídico, de naturaleza cercana a la decisión judicial. Esto debería implicar que su actuación dentro de la materia se equiparase a la judicial también a efectos registrales, lo cual conllevaría la aplicación, por analogía, del artículo 100 del Reglamento Hipotecario. Es decir, que frente a una actuación notarial efectuada en el uso de sus atribuciones en el ámbito de la jurisdicción voluntaria, la calificación registral no puede entrar en el fondo de dicho expediente ni contradecir la decisión adoptada por el notario en cuanto a la validez del procedimiento por él instruido en el uso de las facultades que al efecto la han sido conferidas.

En dicho sentido, la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 4 de julio de 2018, nos recuerda su doctrina de que esta consecuencia sólo cede en los casos en que el asiento pretendido pueda afectar los derechos de terceros que no hayan intervenido en el procedimiento ni sido citados respecto del mismo, lo cual no es el caso, ya que, cómo se ha dicho, ambas partes interesadas en la transmisión han comparecido al otorgamiento de la escritura con pleno conocimiento del error y sin oponer obstáculo alguno al respecto.

Lógicamente, esto se entiende sin perjuicio de la responsabilidad que al respecto al notario autorizante, la cual en este caso ha sido además expresamente asumida por el que esto suscribe en la diligencia de aclaración unida a la escritura calificada.

En conclusión, no resulta acreditado que la indicación del término municipal sea un elemento esencial para la validez de la subasta efectuada, su relevancia al respecto debe ser expuesta y acreditada, se trata de un error fácilmente advertible por los restantes datos ofrecidos en la publicidad de la subasta, no ha supuesto obstáculo alguno para que las partes interesadas concurren al otorgamiento de la escritura donde figura ya el dato correcto, y no procede la calificación registral del fondo del procedimiento, que no afecta derechos de terceros no oídos ni notificados, descansando en definitiva en la responsabilidad del notario cómo autoridad de la subasta en el procedimiento, expresamente asumida.»

IV

Doña Ana María Araiz Rodríguez, registradora de la Propiedad de Móstoles número 3, emitió informe, en el que mantuvo íntegramente su calificación, y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24, 117 y 118 de la Constitución Española; 17 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial; 1.3.º, 9 y 18 de la Ley Hipotecaria; 72 a 77 de la Ley del Notariado; la Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria; el artículo 100 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia número 266/2015, de 14 de diciembre, de la Sala Segunda del Tribunal Constitucional; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 28 de junio y 21 de octubre de 2013 y 21 de noviembre de 2017, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado 14 de junio de 2010, 11 de octubre y 2 de diciembre de 2011, 7 y 19 de junio y 10 de julio de 2012, 21 de junio de 2013, 29 de enero, 11 de febrero, 17 de abril, 17 de julio, 7, 9 y 22 de septiembre y 6, 11 y 16 de noviembre de 2015, 5 de abril de 2016, 30 de enero, 27 de julio y 19 y 20 de diciembre de 2017, 14 de marzo, 13 de abril, 17 de mayo, 20 de junio, 9 de julio, 7 de septiembre, 3 de octubre, 15 de noviembre y 14 de diciembre de 2018 y 17 de enero, 6 de febrero, 22 de marzo, 24 de abril 8 de mayo, 13 de junio y 22 de julio de 2019.

1. El presente recurso tiene como objeto una escritura de venta de tres fincas registrales del término municipal de Serranillos del Valle, venta que se lleva a cabo después de que dichas fincas hayan sido adjudicadas en un procedimiento de subasta notarial seguido en cumplimiento de las previsiones del plan de liquidación aprobado en el procedimiento concursal respecto de la vendedora. La registradora, aparte otro defecto que no ha sido objeto de recurso, suspende la inscripción por entender que, dado que se produjo un error en el anuncio de la subasta, al ser identificados los inmuebles como radicantes en un término municipal distinto de aquel donde realmente se encuentran, han de considerarse esenciales en cualquier anuncio de una subasta aquellos datos que permitan la perfecta identificación de los inmuebles que se van a subastar, siendo elemento capital de dicha identificación el lugar o municipio donde radican, al ser una de las circunstancias esenciales que influyen en su valor (artículo 73 de la Ley del Notariado), que es un dato relevante de los bienes por subastar (artículo 74 del mismo texto legal). Los requisitos básicos de los anuncios, como acto de comunicación y publicidad necesarios para que el procedimiento prospere, deben tener la consideración de requisitos esenciales en orden a la tramitación del procedimiento, siendo uno de esos datos o requisitos el lugar donde radican los inmuebles.

El notario recurrente fundamenta su impugnación en dos consideraciones: a) ha de aplicarse al ámbito de la calificación del registrador las mismas limitaciones que se establecen en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario respecto de los documentos judiciales, no procediendo, en consecuencia, la revisión del fondo del procedimiento, que no afecta derechos de terceros no oídos ni notificados, descansando en definitiva en la responsabilidad del notario como autoridad de la subasta en el procedimiento, expresamente asumida, y b) el error en el señalamiento del término municipal no debe considerarse esencial, dado que en el presente caso se trata de términos municipales contiguos y que en el expediente existen suficientes datos complementarios que permitan la perfecta identificación de las fincas ofrecidas en subasta.

2. La primera cuestión que ha de analizarse es la relativa al alcance de la calificación registral respecto de documentos públicos que sean fruto del ejercicio de competencias que los notarios les ha atribuido la Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria.

El artículo 22.2 de dicha ley delimita claramente el ámbito de la calificación registral respecto de los expedientes de jurisdicción voluntaria que se tramitan ante los órganos jurisdiccionales, al disponer que: «La calificación de los Registradores se limitará a la competencia del Juez o Secretario judicial, a la congruencia del mandato con el expediente en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas de la resolución y a los obstáculos que surjan del Registro». En relación con la calificación registral de los actos de jurisdicción voluntaria autorizados notarialmente, no hay precepto semejante, pero debe tomarse en consideración dicho artículo 22.2 de la Ley de la Jurisdicción

Voluntaria puesto que el notario ejerce función de jurisdicción voluntaria, y armonizarse con los artículos 17 bis de la Ley del Notariado y 18 de la Ley Hipotecaria.

En virtud de lo expuesto, la calificación registral de los expedientes notariales de subasta como el presente, seguido en cumplimiento de las previsiones del plan de liquidación aprobado en procedimiento concursal, abarcará la competencia del notario, la congruencia del resultado del acta con el expediente, las formalidades extrínsecas y los obstáculos que surjan del Registro. En este sentido, debe recordarse que al Registro sólo pueden acceder títulos en apariencia válidos y perfectos, debiendo ser rechazados los títulos claudicantes, es decir los títulos que revelan una causa de nulidad o resolución susceptible de impugnación (cfr. artículos 18, 33, 34 y 38 de la Ley Hipotecaria y 1259 del Código Civil). Sólo así puede garantizarse la seguridad jurídica preventiva que en nuestro sistema jurídico tiene su apoyo basilar en el instrumento público y en el Registro de la Propiedad. Y es que, como ya expresara el Tribunal Supremo en Sentencia de 24 de octubre de 2000, Sala Tercera, «a notarios y registradores les incumbe en el desempeño de sus funciones un juicio de legalidad, que, recae, respectivamente, sobre los negocios jurídicos que son objeto del instrumento público, o sobre los títulos inscribibles». Pero debe también tomarse en consideración que el artículo 18 de la Ley Hipotecaria delimita el ámbito objetivo de la calificación al establecer que los registradores calificarán «(...) la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, (...) así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas (...)». Ciertamente, en el procedimiento registral no se ejerce una función de carácter judicial respecto de la cual el título presentado sea un mero medio de prueba sino que se trata de hacer compatible la efectividad del derecho a la inscripción del título con la necesidad de impedir que los actos que estén viciados accedan al Registro, dada la eficacia protectora de éste.

3. En el caso al que se refiere el presente recurso, el defecto expresado en la calificación impugnada guarda conexión con la congruencia que, en los procesos de liquidación del patrimonio del concursado, ha de guardar el procedimiento de enajenación que se utilice con las previsiones del plan de liquidación aprobado judicialmente. La subasta ha sido uno de los procedimientos previstos en el citado plan de liquidación para la enajenación de los bienes inmuebles del concursado. Pero, naturalmente, dicha subasta ha de estar referida a los bienes que efectivamente sean propiedad del concursado, bienes que deben identificarse con absoluta claridad en el proceso de subasta a fin de que el interés del propio deudor concursal y titular registral de las fincas de que estas se vendan por el mejor precio posible así como interés de los acreedores incluidos en la masa pasiva del concurso sean garantizados adecuadamente.

La correcta identificación de la finca objeto de los títulos inscribibles constituye un requisito que ha sido ponderado como esencial por la doctrina de esta Dirección General. Siendo la finca el elemento primordial de nuestro sistema registral –de folio real–, por ser la base sobre la que se asientan todas las operaciones con trascendencia jurídico real (cfr. artículos 1, 8, 9, 17, 20, 38 y 243 de la Ley Hipotecaria y 44 y 51.6 del Reglamento Hipotecario), constituye presupuesto básico de toda actividad registral la identidad o coincidencia indubitada entre la finca que aparece descrita en el título presentado y la que figura inscrita en el Registro. Por ello, como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 2 de septiembre de 1991, 29 de diciembre de 1992, 21 de junio de 2004 y 10 y 14 de junio de 2010, entre otras), para su acceso al Registro, los títulos inscribibles han de contener una descripción precisa y completa de los inmuebles a que se refieren, de modo que éstos queden suficientemente individualizados e identificados (artículos 9.1 de la Ley Hipotecaria y 51, reglas primera a cuarta, del Reglamento Hipotecario). Así lo exige el artículo 21.1 de la Ley Hipotecaria: «Los documentos relativos a contratos o actos que deban inscribirse expresarán, por lo menos, todas las circunstancias que necesariamente debe contener la inscripción y sean relativas a las personas de los otorgantes, a las fincas y a los derechos inscritos». Esta doctrina ha sido matizada en relación con los inmuebles ya inscritos cuya descripción ya recoge el conjunto de requisitos establecidos en el ordenamiento hipotecario. En tales

casos, la omisión o discrepancia de algunos de los datos descriptivos con que éstos figuran en el Registro no constituye en todo caso un obstáculo para la inscripción si su ausencia no impide la perfecta identificación de la finca. Por el contrario, debe entenderse que dicho obstáculo existirá cuando la omisión o discrepancia sea de tal condición que comprometa la correspondencia segura y cierta entre el bien inscrito y el que según el título se transmite. Por tanto, el acceso al Registro de los títulos exige que la descripción que en ellos se contenga de la finca objeto del correspondiente acto o negocio jurídico permita apreciar de modo indubitado la identidad entre el bien inscrito y el transmitido (cfr. Resoluciones de 29 de diciembre de 1992 y 11 de octubre de 2005). En suma, como afirmó la Resolución de 7 de enero de 1994 «el principio de especialidad y la concreta regulación legal en esta materia (artículos 9 y 30 Ley Hipotecaria y 51 Reglamento Hipotecario) exigen la descripción de la finca en el título que pretenda el acceso al Registro de la Propiedad como medio indispensable para lograr la claridad y certeza que debe presidir la regulación de los derechos reales y el desenvolvimiento de la institución registral».

4. El defecto que ha sido objeto de impugnación no plantea una cuestión relativa a la correcta descripción de la finca registral en el título inscribible. Lo que debe decidirse es si la incorrecta expresión del término municipal en el que se encuentran las fincas durante el proceso de subasta puede quedar salvada por la constancia en los anuncios de la subasta de otra serie de datos que, a juicio del notario recurrente, bastan para identificar correctamente dichas fincas.

Cuando se tramita un procedimiento de subasta para la enajenación de bienes en el marco de un procedimiento concursal concurren una serie de intereses que han de ser objeto de tutela y protección, y que van más allá del de los otorgantes de la escritura de venta que finalmente formaliza la enajenación. Tanto el deudor concursado como los acreedores que están integrados en la masa pasiva persiguen que los bienes se vendan por el mayor precio posible, para que así sea posible satisfacer los créditos que han determinado la situación de insolvencia.

Es evidente que la correcta identificación de los bienes ofrecidos en subasta permitirá que puedan concurrir a la puja todas las personas que hipotéticamente tienen interés en adquirir ese tipo de finca. Indudablemente, cuando alguien consulta el portal de subastas utiliza como elemento de búsqueda de inmuebles el de su localización. Si una finca aparece en el anuncio como radicante en un municipio distinto de aquel respecto del que el eventual postor está realizando la búsqueda, el resto de los datos de identificación de la finca probablemente ni siquiera serán ya consultados. Si alguien está interesado en adquirir inmuebles en Serranillos del Valle difícilmente concurrirá a una subasta de bienes que se anuncian como radicantes en Griñón.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación de la registradora.

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, 2 de octubre de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.