

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

7656 *Resolución de 1 de junio de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Vélez Málaga n.º 2, por la que suspende la inmatriculación de una finca en virtud de expediente notarial.*

En el recurso interpuesto por don A. M. R. P., contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Vélez Málaga número 2, don Santiago Aliaga Montilla, por la que suspende la inmatriculación de una finca en virtud de expediente notarial.

Hechos

I

Mediante acta otorgada el día 21 de junio de 2019 ante la notaria de Vélez-Málaga, doña María S. Barbé García, con el número 1021 de protocolo, don A. M. R. P. promovió el expediente notarial para la inmatriculación de una finca urbana en término de Vélez Málaga. En acta otorgada el día 11 de noviembre de 2019 ante la misma notaria, con el número 1819 de protocolo, se hace constar que el expediente de inmatriculación ha finalizado con la declaración de quedar justificado el título de adquisición de la finca.

II

Presentados dichos documentos en el Registro de la Propiedad de Vélez Málaga número 2, son objeto de calificación negativa, con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos jurídicos:

«Hechos.

Primero. A las 10:10 horas del día 27/11/2019, se presenta en este Registro bajo el asiento 1.197 del Diario 81, Acta de Conclusión del Expediente de dominio autorizada el once de noviembre del año dos mil diecinueve, ante el Notario de Vélez-Málaga doña María Sierra Barbe García, número de protocolo 1819/2.019, en unión del Acta de Inicio autorizada el veintiuno de junio de dos mil diecinueve ante la citada Notario, con el número 1021/2019 de su protocolo, por la que la citada Notario accede a la pretensión de A. M. R. P. dueño de la casa situada en la calle (...), de Caleta de Vélez, término municipal de Vélez-Málaga, de una sola planta, con una total superficie construida de cincuenta y cinco metros cuadrados, para acreditar el dominio sobre la citada finca, dando por finalizado el procedimiento iniciado al amparo del artículo 203 de la L.H. Se acompaña escritura de Compraventa otorgada el veintiuno de junio de dos mil diecinueve ante la Notario, María Sierra Barbé García, con el número 1020/2019 de su protocolo.

Segundo. Calificado el documento reseñado por el Registrador que suscribe se han apreciado algunos defectos que impiden la inscripción del mismo, en base a los siguientes

Fundamentos de Derecho.

Primero. Al amparo del párrafo primero del artículo 18 de la Ley Hipotecaria 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.

Segundo. En este caso se presentan las escrituras relacionadas anteriormente por las que se pretende la inmatriculación de una casa señalada con el número (...), de Caleta de Vélez, del término municipal de Vélez-Málaga, con referencia catastral número 5277222VF0657N0001XK, resultando de los libros del Registro, en el tomo 904 de la Sección 02 de Vélez-Málaga, libro 17, al folio 17, aparece inscrita la finca registral número mil trescientos ochenta y siete -09/01.387-, con C.R.U. 29033000091025, con la siguiente descripción: "Urbana: Casa que originariamente formó parte de otra, y hoy constituye finca independiente, que radica en la calle (...) de La Caleta, de éste término municipal, que ocupa una extensión superficial de cuarenta y dos metros cuadrados y consta de solo planta baja, distribuida en estar-comedor, cocina, water, o aseo, y patio y linda: izquierda entrando, callejón sin nombre; derecha, calle sin nombre y fondo, A. N. F".

Referencia catastral: No consta.

Estado de Coordinación con Catastro: Esta finca no está coordinada gráficamente con catastro, en los términos del artículo 10 de la Ley Hipotecaria.

Dicha finca aparece inscrita a favor de don R. S. P., con D.N.I. número (...), casado con doña M. R. P., con carácter presuntivamente ganancial, por compra, a doña T. S. P. quien a su vez la adquirió por herencia de doña M. C. P. B., formalizada mediante escritura otorgada el día diecinueve de enero de mil novecientos ochenta y tres, ante el Notario de Vélez-Málaga, don Manuel Tejuca Pendas, que motivó en este Registro de la Propiedad la inscripción primera de la misma, de fecha once de marzo de mil novecientos ochenta y cinco; cuya inscripción es la única de Dominio vigente.

Haciéndose constar que don R. S. P., fue titular catastral del inmueble que se pretende inmatricular, con referencia catastral 5277222VF0657N0001XK.

Por todo ello, y al observarse una coincidencia en el nombre de la calle de la casa que se describe en el precedente documento y que dicho titular fue titular catastral de la finca que se pretende inmatricular, debe aportarse un Certificado Municipal donde se indiquen que números de gobierno tienen dichas casas y que, en consecuencia, no se trata de la misma casa, sino de casas diferentes. Según dice el artículo 437 del Reglamento Hipotecario: "Los Alcaldes darán parte a los Registradores de las alteraciones introducidas en los nombres y numeración de calles y edificios y de cualquiera otra que afecte a la determinación de las fincas. Los Registradores, en su vista, harán constar la alteración en los índices y, cuando se practique una nueva inscripción, en los asientos de las mismas fincas, siempre que en el documento presentado se consignen las nuevas circunstancias. Los interesados podrán solicitar, verbalmente o por escrito, la extensión, al margen de la última inscripción, de una nota relacionando el acuerdo del Municipio, su fecha y las circunstancias que rectifiquen, de conformidad con el correspondiente oficio de la Alcaldía, haciéndose referencia al número y legajo en que estuviere archivado."

Observaciones: Dicho punto segundo, fue advertido en la certificación efectuada en el Acta de inicio de expediente de dominio para inmatriculación de la citada finca, autorizada el día veintiuno de junio del año dos mil diecinueve, por la Notario de Vélez-Málaga, doña María S. Barbé García, protocolo número 1.021, solicitada en este Registro, el día 16 de julio de 2.019, bajo el asiento número 1.817 del Diario 80.

Teniendo en cuenta los citados hechos y fundamentos de Derecho, acuerdo:

1. Suspender la inscripción del precedente documento; no se solicita anotación de suspensión.
2. Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días. Esta suspensión/denegación conlleva la prórroga del asiento de presentación por plazo de sesenta días contados desde la última de dichas notificaciones.
3. Contra esta calificación cabe: (oferta de recursos).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Santiago Aliaga Montilla registrador/a de Registro Propiedad de Vélez-Málaga 2 a día cuatro de diciembre del año dos mil diecinueve.»

III

Don A. M. R. P., interpuso recurso contra la anterior calificación mediante escrito de fecha 3 de enero de 2020, que tuvo entrada en el citado Registro el mismo día, en el que alega lo siguiente:

«Hechos.

Primero. Que, el 21 de junio de 2019, se firma ante la notaria de Vélez-Málaga doña María Barbé García con el número 1020 de protocolo escritura de compraventa de una vivienda situada en la calle (...) de Vélez-Málaga con referencia catastral 5277222VF0657N0001XK, manifestando las partes que dicha finca no se encuentra inscrita en el Registro de La Propiedad, e incorporando a la citada escritura certificación negativa del Registro de la Propiedad número 2 Vélez-Málaga. En dicha nota solo aparece una afección de la finca a servidumbre de protección pues que se encuentra comprendida en el dominio público marítimo, y se solicita certificación del organismo competente acreditativa de la no invasión de dominio público que se incorpora a la citada escritura de compraventa, salvando así la única advertencia realizada por el Registro de la Propiedad. Por lo demás dicha certificación se anexa como documento público acreditativo de que la citada finca no aparece inscrita en el Registro de la Propiedad número 2 de Vélez-Málaga, siendo todo ello conforme los asientos del registro (...)

Segundo. A continuación y con el número 1021 de protocolo, se inicia un expediente de dominio ante la notaria autorizante con el fin de inscribir a favor del comprador la finca antes descrita. Una vez iniciado el procedimiento del artículo 203 LH y de acuerdo con lo establecido en la regla 4 del citado artículo se solicita al registro de la propiedad certificación negativa para el inicio de expediente de dominio, la cual es recibida telemáticamente y en la misma no aparece ninguna advertencia sobre la inscripción de la finca objeto del expediente a favor de persona alguna (...)

Tercero. Presentada la escritura de compraventa y el expediente de dominio por el comprador para proceder a inscribir su propiedad con arreglo a lo establecido en el artículo 203 LH, se recibe calificación negativa del registro de la Propiedad 2 de Vélez-Málaga por estar la finca inscrita a nombre de don R. S. P.

Fundamentos de Derecho.

Primero. En el presente caso se otorga una escritura de compraventa no inscrita en el Registro de la Propiedad, y para garantizar la seguridad jurídica de los intervinientes, no se realiza la transmisión de la finca hasta que no se acredita la falta de inscripción de la misma, solicitando al Registro de la Propiedad competente certificación acreditativa de dicha inscripción, resultando de los libros del registro según certificación emitida por el Registro de la Propiedad número 2 de Vélez-Málaga, "que obtenida certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca sita en calle (...) de Vélez, con referencia catastral 5277222VF0657N0001XK, y que linda por su frente con la calle de su situación, por la derecha e izquierda con callejones sin salida, y por el fondo con don J. A. L. C., y que tal y como se describe dicha finca no aparece inscrita en el Registro de la Propiedad".

Hay que señalar, en primer lugar, que la función certificante del Registrador es de gran trascendencia, ya que supone constatar en documento público determinadas situaciones relacionadas con el tráfico jurídico inmobiliario, por lo que su actividad debe ser muy respetuosa con los archivos, libros e índices existentes en el registro no siendo de recibo que se expida una certificación negativa respecto de una finca, obligando así a

acudir a la vía del expediente de dominio inmatriculador, con todas las consecuencias que ello conlleva.

Segundo. En base a la escritura anterior de compraventa el adquirente de la finca, procede a iniciar un expediente de dominio regulado en el artículo 203 Ley Hipotecaria con el fin de inscribir la propiedad adquirida a su nombre.

Iniciado de expediente y de acuerdo con lo establecido en el artículo 203.4 Ley Hipotecaria el notario autorizante solicita al Registrador expida la certificación prevista en el citado artículo, certificación que se solicita con el mismo documento de base que la certificación negativa que se acompaña a la escritura de compraventa anterior: certificación catastral descriptiva y gráfica con los datos de ubicación de la finca y su titularidad jurídica.

En relación a la citada certificación el procedimiento del artículo 203 de la Ley Hipotecaria dispone:

“el Registrador, tras consultar su archivo, tanto literario como de representación gráfica en soporte papel o informático, expedirá en el plazo de quince días certificación acreditativa de la falta de inscripción de la finca, siempre que haya verificado que concurren las siguientes circunstancias: a) La correspondencia entre la descripción contenida en el título de propiedad aportado y la certificación catastral; b) La falta de previa inmatriculación de la finca a favor de persona alguna; c) La ausencia de dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inscripción se solicita con otra u otras que hubiesen sido previamente inmatriculadas. En caso contrario, procederá el Registrador a extender nota de denegación de la anotación solicitada, motivando suficientemente las causas de dicha negativa, a la que deberá acompañar, en su caso, certificación literal de la finca o fincas coincidentes, comunicándolo inmediatamente al Notario, con el fin de que proceda al archivo de las actuaciones”.

La regla tercera del citado artículo 203.1 recoge que, tras la solicitud de certificación por parte del notario autorizante del expediente, el registrador debe emitir un juicio sobre la posible constancia como inmatriculada (parcial o totalmente) del nuevo objeto cuyo acceso a los libros del registro se solicita, o indicar si tiene dudas sobre esa posible inmatriculación previa. En caso de producirse esta coincidencia el mismo artículo 203 exige que el registrador expida certificación literal de la finca o fincas coincidentes comunicándolo inmediatamente al notario, con el fin de que proceda al archivo de las actuaciones.

Atendiendo al supuesto que origina este recurso, el registrador expidió la certificación prevista en el expediente, en la cual no se pone de manifiesto ninguno [sic] de las actuaciones previstas en el artículo 203 LH dirigida a la suspensión del procedimiento, no hace constar ninguna duda sobre la posible inscripción de la finca y no se expide ninguna certificación literal de la finca o finca coincidentes ni se comunica al notario con el fin de que proceda al archivo de las actuaciones, como establece el artículo 203 de la Ley Hipotecaria en los términos antes vistos; en base a ello el notario continúa con la tramitación del expediente, el cual se finaliza mediante acta de conclusión de expediente de dominio con fecha once de noviembre de dos mil diecinueve.

Tercero. Una vez presentada la escritura de compraventa junto con el expediente de dominio a efectos de inmatriculación de la finca conforme al artículo 203 de la Ley Hipotecaria, el Registrador deniega la inscripción de la misma por esta inscrita a nombre de don R. S. P. En la nota de calificación el Registrador hace constar que dicha advertencia sobre la inscripción previa de la finca, se puso de manifiesto en la certificación efectuada en el acta de inicio del expediente de dominio autorizada el veintiuno de junio de dos mil diecinueve por la notaria María S. Barbé García.

Respecto a la calificación registral y la advertencia en ella incluida, hay que reiterar que dicha observación no aparece en la certificación emitida por el Registrador y recibida por vía telemática por el notario que tramita el expediente, certificación que tiene todos los requisitos del artículo 3 Ley 59/2003 de firma electrónica.

Es por ello, que en base a todas las actuaciones realizadas por el comprador en sendas escrituras de compraventa y expediente de dominio, el señor R. P. no ha podido

inscribir la finca a su nombre en el Registro de la propiedad, por aparecer un nuevo titular registral, objeciones que no se han llevado a cabo en ninguna de las dos certificaciones emitidas por el Registro de la Propiedad, con el consiguiente perjuicio e inseguridad jurídica ocasionado al comprador de la finca, que sigue en todo momento el procedimiento que el Registrador le ha ido dirigiendo para poder inscribir la finca a su nombre de acuerdo con la información de las certificaciones que ha emitido, esto es el establecido por la Ley Hipotecaria en su artículo 203. Finalizado el proceso, con los trámites, tiempo y gastos que lleva aparejados, el Registrador se desvincula de toda la información remitida hasta el momento, mediante la expedición de dichas certificaciones, ignorando la responsabilidad inherente a las mismas, pues no se puede olvidar que tienen el carácter de documento público (artículo 317 Ley Enjuiciamiento Civil) con las responsabilidades que ello conlleva, y decide no inscribir la finca por aparecer a nombre de un tercero.»

IV

El registrador de la propiedad de Vélez-Málaga número 2, emitió informe ratificando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 10, 203 y 326 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 4 de febrero de 2012, 8 de junio de 2016, 27 de junio de 2016, 20 de diciembre de 2016, 25 de enero de 2017, 31 de mayo de 2017, 1 de junio de 2017, 14 de julio de 2017, 21 de noviembre de 2017, 22 de noviembre de 2017, 31 de enero de 2018, 22 de mayo de 2018, 28 de mayo de 2018, 20 de junio de 2018, 21 de junio de 2018, 5 de diciembre de 2018, 21 de febrero de 2019 y 10 de octubre de 2019.

1. Es objeto de este expediente decidir si es inscribible un acta notarial de conclusión de un expediente para la inmatriculación de fincas. El registrador suspende la inscripción por existir dudas de que la finca a inmatricular coincida con otra ya inscrita.

El interesado recurre alegando que en la certificación expedida al inicio del expediente conforme a lo previsto en el procedimiento regulado en el artículo 203 de la Ley Hipotecaria no se advirtió esta posible coincidencia.

Son circunstancias de hecho relevantes para la resolución de este recurso:

– Antes del inicio del expediente, el interesado solicitó certificación de no encontrarse inmatriculada la finca, siendo expedida con fecha 15 de abril de 2019. En la misma no consta advertencia de coincidencia con otra finca inscrita.

– Iniciado en fecha 21 de junio de 2019 el expediente notarial para la inmatriculación de fincas, se solicita por el notario autorizante la certificación prevista en la regla tercera del apartado 1 del artículo 203 de la Ley Hipotecaria, la cual se expide en fecha 22 de julio de 2019.

– En el acta notarial no consta incorporada la certificación expedida a efectos del expediente el 22 de julio de 2019, sino la solicitada por el interesado antes del inicio del expediente y expedida el 15 de abril de 2019.

2. El artículo 203 de la Ley Hipotecaria regula el expediente notarial para la inmatriculación de fincas siendo presupuesto de toda inmatriculación que la finca que pretende acceder por primera vez al registro no se encuentre previamente inscrita.

Así, se regula como trámite inicial de este procedimiento inmatriculador que «el Registrador, tras consultar su archivo, tanto literario como de representación gráfica en soporte papel o informático, expedirá en el plazo de quince días certificación acreditativa de la falta de inscripción de la finca, siempre que haya verificado que concurren las siguientes circunstancias: (...) b) La falta de previa inmatriculación de la finca a favor de

persona alguna. c) La ausencia de dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se solicita con otra u otras que hubiesen sido previamente inmatriculadas. En caso contrario, procederá el Registrador a extender nota de denegación de la anotación solicitada, motivando suficientemente las causas de dicha negativa, a la que deberá acompañar, en su caso, certificación literal de la finca o fincas coincidentes, comunicándolo inmediatamente al Notario, con el fin de que proceda al archivo de las actuaciones».

Como ha reiterado este Centro Directivo, siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (cfr. Resoluciones citadas en «Vistos»).

En el presente caso, el registrador, en su nota de calificación, transcrita más arriba, expresa los motivos por los que tiene indicios fundados de que la finca que se pretende inmatricular coincide con otra previamente inmatriculada. En particular la fundamentación de las dudas deriva de la localización de una finca ubicada en la misma calle cuyo titular registral coincide con un titular catastral anterior de la finca que se pretende inmatricular, quedando perfectamente identificada la finca que pudiera verse afectada por la operación que pretende acceder al Registro, así como su titular registral.

En este punto debe considerarse, además, que con anterioridad a la Ley 13/2015, de 24 de junio, se permitía el acceso al Registro de fincas sin inscribir la representación gráfica georreferenciada, de modo que la ubicación, localización y delimitación física de la finca se limitaba a una descripción meramente literaria, lo que puede conllevar una cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la finca con otras inmatriculadas con anterioridad a dicha norma. Así no es necesario que concurra una absoluta certeza o coincidencia, considerando además que debe evitarse la coincidencia incluso parcial con otras fincas inscritas.

Además, en el caso que nos ocupa en la calificación quedan identificadas circunstancias suficientes que justifican tal coincidencia siquiera de forma indiciaria o parcial. Debe recordarse también, como ya ha señalado este Centro Directivo, que en todo caso el registrador debe extremar el celo en las inmatriculaciones para evitar que se produzca la indeseable doble inmatriculación. Sin que tampoco pueda concluirse que por la circunstancia de existir regulados procedimientos legales para solventar esta situación patológica puedan admitirse que accedan al registro situaciones que den lugar a la misma, lo que se conviene mal con la seguridad jurídica que es el fin último de esta institución, debiendo evitarse en todo caso el acceso al Registro de situaciones impugnables.

3. En el presente caso conviene destacar que el recurrente limita sus alegaciones a afirmar que en la certificación expedida al comienzo del procedimiento el registrador no expuso las dudas de posible coincidencia con otra finca inscrita, tal y como prescribe el artículo 203 de la Ley Hipotecaria.

En efecto, es reiterada la doctrina de este Centro Directivo, incluso anterior a la actual redacción del artículo 203 de la Ley Hipotecaria, conforme a la cual el registrador al tiempo de expedir la certificación debe manifestar las dudas de identidad que pudieran impedir la inscripción una vez terminado el procedimiento, ya que de este modo se evitan a los interesados dilaciones y trámites innecesarios. Por tanto no sería procedente, si estas dudas no se han expresado por el registrador al expedir la certificación, pretender plantearlas una vez concluida la tramitación del procedimiento.

Asimismo, también ha reiterado la Dirección General de los Registros y del Notariado (cfr. Resoluciones de 27 de junio de 2016 o 20 de junio de 2018) que la manifestación de dudas de identidad no siempre justifica la suspensión del procedimiento, ya que pueden practicarse las diligencias oportunas para disipar tales dudas.

La regla tercera del citado artículo 203.1 recoge que, tras la solicitud de certificación por parte del notario autorizante del expediente, el registrador debe emitir un juicio sobre la posible constancia como inmatriculada (parcial o totalmente) del nuevo objeto cuyo

acceso a los libros del registro se solicita, o indicar si tiene dudas sobre esa posible inmatriculación previa.

En caso de producirse esta coincidencia el mismo artículo 203 exige que el registrador expida certificación literal de la finca o fincas coincidentes comunicándolo inmediatamente al notario, con el fin de que proceda al archivo de las actuaciones.

A pesar de esta previsión de archivo del expediente para los casos en que se albergan dudas por el registrador, debe admitirse la posibilidad de continuar con la tramitación de mismo, pudiendo el notario realizar actuaciones y pruebas que permitan disipar tales dudas (especialmente si se tratase de fincas cuya representación gráfica no estuviera inscrita), muy en particular, la intervención de los afectados (al igual que prevé el precepto en el párrafo siguiente en cuanto al dominio público), o, por ejemplo, la aportación de certificados municipales o catastrales que acreditasen la numeración actual de la calle, tal y como indica el registrador en su calificación.

Y ello sin perjuicio de la calificación que procede efectuar una vez concluida la tramitación ante notario, a la vista de todo lo actuado, conforme a la regla sexta del artículo 203, sin que sea pertinente en dicho momento apreciar nuevas dudas de identidad, salvo que de la tramitación resulte un cambio en las circunstancias o datos que se tuvieron a la vista al tiempo de expedir la certificación (cfr. Resolución de 20 de diciembre de 2016).

Esta forma de proceder resulta, además, de la regla sexta del artículo 203 de la Ley Hipotecaria, cuando dispone que «cualquier interesado podrá hacer alegaciones ante el Notario y aportar pruebas escritas de su derecho durante el plazo de un mes». Entre esos interesados, además de aquéllos señalados en la regla quinta del mismo precepto, debemos incluir también al promotor del expediente. De entre las posibles alegaciones a realizar, la citada regla sexta del artículo 203 de la Ley Hipotecaria no sólo recoge la eventual oposición de cualquiera de los interesados, sino que ante la ausencia de oposición, el precepto continúa diciendo que «levantará el Notario acta accediendo a la pretensión del solicitante, en la que se recogerán las incidencias del expediente, los documentos aportados, así como la falta de oposición por parte de ninguno de los posibles interesados, y remitirá copia al Registrador para que practique, si procede, la inmatriculación solicitada».

Este acta, recogiendo en su caso la documentación aportada por los interesados con el intento de despejar las dudas advertidas por el registrador en el momento de expedición de la certificación, será objeto de calificación, dando lugar a la inscripción o, en su caso, conversión de la anotación en inscripción definitiva, si las dudas se han solventado, o a la suspensión de la inscripción, en caso contrario.

4. En el caso que nos ocupa, el registrador expidió la certificación el 22 de julio de 2019 en respuesta a la solicitud formulada por el notario en el expediente y en dicha certificación se advirtió la posible coincidencia con otra finca inscrita y los motivos que llevan a dicha conclusión, que se exponen con detalle en la calificación que ahora se recurre.

Sin embargo, en el curso del procedimiento no se ha realizado ninguna actuación encaminada a disipar las dudas como pudiera ser la notificación al titular de la finca inscrita que pudiera resultar afectado o la aportación de algún certificado municipal relativo a la numeración de calles del que pueda deducirse que son fincas distintas.

No pueden admitirse, por tanto, las alegaciones del recurrente relativas a que en la certificación expedida al comienzo del procedimiento no se advirtió la coincidencia con otra finca inscrita, ya que la certificación a la que se refiere el escrito de recurso es otra distinta, solicitada por el propio interesado y expedida dos meses antes del inicio del expediente notarial, lo que resulta de un simple cotejo de fechas, según se expone en el fundamento primero de esta resolución. El contenido de esta solicitud particular no puede ser objeto del presente recurso (cfr. artículo 326 Ley Hipotecaria).

Como se afirmó en la Resolución de 22 de noviembre de 2017, ningún inconveniente debe existir para admitir que la solicitud de certificación o de anotación preventiva la presente en el Registro el propio interesado (artículo 6 de la Ley Hipotecaria). Ahora

bien, tal solicitud, en cumplimiento de las normas transcritas, debe ser suscrita por el notario autorizante del acta, ante el que se tramita el procedimiento, acompañada del acta en la que se documenta el inicio de dicho procedimiento y formularse en el curso de un expediente que se está tramitando.

Atendiendo a las circunstancias de hecho y a los Fundamentos de Derecho expuestos, 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, 1 de junio de 2020.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.