

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

4775 *Resolución de 9 de marzo de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Plasencia, por la que se suspende la inscripción de una finca urbana que le ha sido adjudicada en virtud de subasta judicial derivada de un procedimiento de extinción de comunidad.*

En el recurso interpuesto por don A. I. J. contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Plasencia, don José Mariano Hernández Daniel, por la que suspende la inscripción de una finca urbana que le ha sido adjudicada en virtud de subasta judicial derivada de un procedimiento de extinción de comunidad.

Hechos

I

En mandamiento expedido por el letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 3 de Plasencia, dimanante del procedimiento de ejecución de títulos judiciales número 114/2016, se pretendía dar cumplimiento a la sentencia dictada en los autos de juicio ordinario número 49/2016 en la que se declaraba extinguida la comunidad existente entre el actor, don A. I. J., que había entablado la demanda contra doña M. J. S. S., don F. J. M. L., doña M. I. M. R., don J. M. S., doña M. M. R. y doña M. E. S. S., para extinguir el proindiviso existente en la titularidad de la finca registral número 2.482 de Plasencia, declarando la indivisibilidad de la misma y su venta en pública subasta.

II

Presentada dicho mandamiento en el Registro de la Propiedad de Plasencia, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Nota de calificación desfavorable.

1. Con fecha 29 de junio de 2021 se presentó con el número 223 del Libro Diario 130 Mandamiento Expedido por el Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado nde [sic] 1.ª Instancia e Instrucción número e [sic] de Plasencia Don A. M. S. A. dentro del procedimiento de ejecución de títulos judiciales 000114/2016.

2. En el citado mandamiento se hace referencia a que se pretende dar cumplimiento a la sentencia número 132/2016 dictada en los autos de Juicio Ordinario n.º 49/2016 en la que se declara extinguida la comunidad existente entre el actor (A. I. J.) que había entablado la demanda contra: M. J. S. S., F. J. M. L., M. I. M. R., J. M. S., M. M. R. y M. E. S. S. para extinguir el proindiviso existente en la titularidad de la finca urbana sita en Calle (...) de Plasencia, finca registral 2482 de Plasencia declarando la indivisibilidad de la misma y su venta en pública subasta.

3. En ese mismo mandamiento se recoge el Decreto dictado por La letrada de la Administrad de Justicia Doña S. C. L. de fecha 29 de abril de 2021 en el que se documenta adjudicación de la finca 2482 a don A. I. J.

4. Advertida verbalmente la presentadora de que era necesario aportar la sentencia que en el citado mandamiento se nombra, con fecha 16 de septiembre de 2021 se presenta en este Registro la fotocopia de la sentencia sin que conste ningún CSV que

permita verificar su autenticidad, igualmente se presenta copia de la demanda que según manifiestan fue presentada en su día en sede judicial y un escrito de manifestaciones [sic] firmado por Doña V. V. C. que manifiesta ser la Abogada del Demandante.

5. Examinada la situación registral de la finca 2482 resulta que la titularidad de la misma, además de las personas demandadas corresponde a las siguientes:

- J. L. S. D. con una cuota de 1.33333% en nuda propiedad
- M. A. S. D. con una cuota de 1.33333 en pleno dominio
- M. A. L. P. con una cuota de 2.22222 en usufructo sen [sic] la inscripción 6.^a y otro 6.6666% en la inscripción 15.^a

Vistos:

Artículo 18 de la Ley Hipotecaria en cuanto a las facultades generales de Calificación de los Registradores respecto los documentos que se presentan para su inscripción y en especial el artículo 100 del Reglamento Hipotecario que fija el alcance de la calificación respecto los documentos judiciales.

Artículo 3 de la Ley Hipotecaria en cuanto a los requisitos formales de los documentos que acceden al Registro.

Artículos 17 y 20 de la Ley Hipotecaria que regulan el principio del «cierre registral» respecto de títulos incompatibles y el principio de «tracto sucesivo».

Artículo 24 de la Constitución que establece el principio de la "tutela judicial efectiva".

Artículo 38 de la ley hipotecaria que recoge el principio de "legitimación registral".

El registrador que suscribe acuerda suspender la inscripción del presente [sic] mandamiento por observar los siguientes defectos:

Primero. Como cuestión previa cabe señalar que la calificación se atiene al contenido del mandamiento presentado pues la sentencia sigue a esta fecha sin ser aportada de forma fehaciente y por ello no es objeto de calificación conforme establece el artículo 3 de la Ley hipotecaria.

Segundo. De los antecedentes de hecho recogidos en el Decreto en relación con la situación registral vigente, resulta que no se han demandado a la totalidad de los titulares registrales y por aplicación del artículo 20 en relación con el artículo 38 de la Ley Hipotecaria, respecto a la cuota de esos titulares registrales, se produce una falta de tracto y una falta de legitimación registral para adjudicar esas cuotas, este defecto que deriva del Registro y conforme resulta del artículo 100 del Reglamento Hipotecario es objeto de calificación, impide la inscripción del citado Decreto sin perjuicio de que una vez aportada la Sentencia resulte que esos titulares han sido parte en el procedimiento.

Tercero. Si de la sentencia no resultase que esas personas no han intervenido en el procedimiento el defecto se subsanaría aportando la documentación de donde resulte que esos titulares ya no lo son y que sus cuotas han pasado a los intervinientes en el procedimiento e inscribiendo previamente esas transmisiones [sic].

El asiento de presentación se prorroga por 60 días desde que esta resolución sea notificada (Art 323 LH) (...)

Contra la presente resolución (...).

Plasencia cinco de octubre de 2021. El registrador de la Propiedad (firma ilegible), Fdo. José Mariano Hernández Daniel.

III

Contra la anterior nota de calificación, don A. I. J., interpuso recurso el día 27 de diciembre de 2021 en base a las siguientes alegaciones:

«I. Antecedentes.

I) Don A. I. J., como copropietario con carácter privativo, presentó demanda de juicio ordinario solicitando extinción de comunidad sobre la finca registral número 2482, sita en calle (...), de la localidad de Plasencia (Cáceres).

Dicho procedimiento se siguió ante el Juzgado de Primera Instancia núm. 3 de Plasencia, bajo el número de Procedimiento Ordinario 49/2016.

La demanda tenía por objeto la extinción de la comunidad y la venta en pública subasta del inmueble en cuestión habida cuenta que no es divisible. Dado que existían algunos titulares registrales que habían adquirido participaciones indivisas de otros propietarios, y cuya transmisión por mortis causa no había accedido al Registro, se demandó a los auténticos propietarios, puesto que constaba la transmisión causal en escritura pública, sin que dichas transmisiones hubieran accedido al Registro. Por tanto, existía una discordancia entre Registro y realidad y se pedía que se tuviera en cuenta en sentencia.

II) El Juzgado, una vez examinados los antecedentes y comprobando en período probatorio la realidad de los hechos, y allanados todos los demandados, dictó sentencia con fecha 12 de mayo de 2021, declarando la extinción del condominio y decretando, para su liquidación, la venta en pública subasta de la totalidad del inmueble, ya que quedó probado que los auténticos propietarios eran todos los demandados.

III) Instada la ejecución de sentencia, se siguió el procedimiento de Ejecución de títulos judiciales núm. 116/2016, ante el mismo Juzgado, que finalizó con la venta en pública subasta de meritado bien inmueble.

IV) La subasta judicial del inmueble concluyó con la adjudicación, en virtud del Decreto de 29 de abril de 2021, de la totalidad de las participaciones indivisas a favor de don A. I. J., quien consignó el remate en dicho Juzgado, y por tanto abonó el precio del bien.

Por consiguiente, en virtud de lo resuelto en Sentencia y actuado judicialmente en su ejecución, el meritado Decreto de adjudicación de 29 de abril de 2021, resolvía:

"Acuerdo:

1. Adjudicar al ejecutante, D. A. I. J., el bien inmueble descrito en la relación fáctica de la presente resolución, esto es, finca registral núm. 2482 de Plasencia, sita en calle (...) por la suma de ciento ochenta y seis mil quinientos euros (186.000 euros).

2. Firme la presente resolución y cumplido lo acordado en la misma, hacer entrega al adjudicatario de testimonio de la misma que servirá de título bastante para su inscripción en el Registro de la Propiedad Correspondiente."

V) Por ende, el mandamiento del Juzgado tiene por objeto que se inscriba la totalidad de la finca a favor de don A. I. J., procediéndose a las rectificaciones y cancelaciones oportunas (...).

II. Motivos del recurso.

Primero. Título suficiente.

El Sr. Registrador de la Propiedad Inmobiliaria de Plasencia califica desfavorablemente el contenido del Decreto de adjudicación por dos razones:

a) Porque "a esta fecha", según el Sr. Registrador, sigue sin ser aportada de forma fehaciente la sentencia núm. 132/2016, de 12 de mayo de 2016, dictada en los autos del

Juicio Ordinario núm. 49/2016, y por ello no es objeto de calificación conforme establece el artículo 3 de la Ley Hipotecaria.

b) Además argumenta el Sr. Registrador que, de los antecedentes de hecho recogidos en el Decreto en relación con la situación registral vigente, resulta que no se ha demandado a todos los titulares registrales, por aplicación del artículo 20 en relación con el artículo 38 de la Ley Hipotecaria.

Pues bien, como fundamentaremos en los motivos siguientes, el hoy recurrente, como adjudicatario de dicho bien, tiene título suficiente para la inscripción, sin que las argumentaciones del Sr. Registrador tengan fundamentación alguna, ya que, hay que tener en cuenta que el mandamiento lo que ordena es la inscripción correspondiente a la adjudicación mediante el Decreto de 29 de abril de 2021, del Juzgado de Primera Instancia núm. 3 de Plasencia, título que ampara la adquisición del dominio operada en una subasta pública, y todos los copropietarios de dicha finca han sido demandados tal como se resuelve en sentencia, y justificaremos después, sin que al Sr. Registrador le esté permitido llevar a cabo un control propio del poder jurisdiccional. Esto es, no puede revisar una sentencia judicial, ni menos un procedimiento que se ha desarrollado con todas las garantías.

Segundo. Al Registro se ha aportado un testimonio de sentencia firmado de puño y letra por el Sr. letrado de la Administración de Justicia, aunque no era necesario aportar dicha sentencia ya que el título de propiedad procede de la adjudicación judicial mediante decreto que resuelve la compraventa en subasta pública (art 670.8 LEC).

Sorprende en gran manera que el Sr. Registrador para la calificación desfavorable de la inscripción argumente que esta parte no ha aportado testimonio fehaciente de la sentencia que disuelve la comunidad.

Ante este razonamiento, que consideramos ilógico y que demuestra que el Sr. Registrador no se ha centrado en el título público que justifica la inscripción, que no es la sentencia que disuelve la comunidad, sino el Decreto de adjudicación en subasta pública, tenemos que hacer las siguientes consideraciones:

1.^a Frente al argumento del Sr. Registrador de que no se ha aportado prueba de la autenticidad de la sentencia recaída en el procedimiento ordinario origen de la adjudicación, diremos que parece olvidar el Sr. Registrador que los interesados no tienen que justificar con ningún documento la función realizada por el Juzgado, es ante el Juez donde debe acreditarse la legitimación procesal y la validez del título, y así se ha hecho en el presente caso.

Es manifiesto que el Sr. Registrador de Plasencia se excede al exigir la presentación de la sentencia y, más aún, al exigir el CSV para verificar su autenticidad. Es doctrina reiterada de esa Dirección General que no debe olvidarse, en cuanto a la aportación de documentos complementarios o necesarios al Registro, que existe un conjunto de deberes de coordinación, colaboración e interrelación entre diferentes administraciones de forma que eviten dilaciones o duplicidades para los administrados, dentro de las cuales los registradores deben favorecer la práctica de la inscripción siempre que se cumplan todos los requisitos del procedimiento registral, dentro de sus límites naturales y proporcionales.

En este sentido, la Resolución de 23 de abril de 2014 vino a establecer que "el registrador en su calificación no tiene necesariamente que limitarse a la pura literalidad del artículo 18.1.º de la Ley Hipotecaria en cuanto a los medios o elementos de calificación consistentes en los documentos presentados y en los asientos del Registro sino a su interpretación conforme a la realidad social y a la finalidad y principios del propio Registro como consecuencia del ámbito del procedimiento y tratamiento de datos por la imparable introducción de nuevas tecnologías que hacen insostenible esa pura literalidad del precepto, teniendo en cuenta además los principios de facilidad probatoria y proporcionalidad, así como los constitucionales de eficacia, legalidad y tutela del interés público, que permiten que tenga en cuenta el contenido de otros Registros a los que pueda acceder el registrador por razón de su cargo. Por tanto, aunque se parte

siempre del principio de rogación y de la obligación por parte de los interesados de suministrar los documentos que sean necesarios para la inscripción que se solicite, ello no impide que siempre que el registrador de la Propiedad tenga a su alcance determinados medios de otros Registros u Oficinas que sean fácilmente accesibles, pueda utilizarlos, aunque no esté obligado a ello, para facilitar la tramitación del procedimiento registral y aclarar algunos extremos".

En el mismo sentido, la Resolución de 9 de abril de 2015, haciéndose eco de la Resolución de 11 de junio de 2012, sostiene que "mediante una comunicación directa entre el Registro y otros registros públicos, el recurso podría evitarse, y con ello las consiguientes molestias a los usuarios, si el registrador antes de poner la nota, hubiese consultado directamente la información concerniente y se procurase los datos que sean necesarios para practicar la inscripción por cuanto le resultan fácilmente accesibles, pues el principio de rogación registral, en efecto, es perfectamente compatible con el reconocimiento al registrador de un principio de aportación de prueba.

De esta manera el registrador debe favorecer la práctica de la inscripción, siempre que se cumplan todos los demás requisitos del procedimiento registral, tales como rogación, legalidad y especialidad, dentro de sus límites naturales y proporcionales. Como bien ha quedado expuesto por este Centro Directivo, el registrador en su calificación puede e incluso debe consultar los registros jurídicos o administrativo existentes a su alcance para asegurar la legalidad y validez de los actos susceptibles de inscripción, y esta actuación no debe servir sólo para controlar la correcta actuación o la adecuada intervención de un representante o la vigencia de su poder, la situación de un inmueble o sus construcciones, sino también para poder comprobarla adecuación de un documento cuya existencia es sólo presunta al haberse incorporado por medio de una fotocopia, a los efectos de favorecer y facilitar la inscripción".

2.^a En todo caso, es inexacto que no se haya aportado de forma auténtica la sentencia recaída en el susodicho procedimiento ordinario (...).

Como puede apreciarse, el testimonio es un documento auténtico, ya que está signado de puño y letra por el Sr. Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia núm. 3 de Plasencia, testimonio diligenciado con el sello del Juzgado en todas las hojas.

El Sr. Registrador, sin fundamento legal ninguno, exige para acreditar su autenticidad que el documento tenga el CSV del certificado digital. Sorprende que el Sr. Registrador no dé validez a una firma autógrafa puesta de puño y letra por el Sr. Letrado de la Administración de Justicia y pida un certificado electrónico, que siempre puede cumplir en menor medida el requisito de la autenticidad o verificación. Además, la equivalencia entre documento convencional y documento electrónico es total, tal como reconoce el artículo 23 de la LSSICE y legislación concordante.

Asimismo, parece desconocer el Sr. Registrador que la Sentencia es de 2016 y en aquella fecha no todos los Juzgados utilizaban la firma digital en sus resoluciones, por lo que en muchos casos se seguía empleando la firma autógrafa, siendo, como es de todos sabidos, que la firma autógrafa de un fedatario público garantiza con más seguridad la autenticidad del documento.

Por ende, negar autenticidad a un documento con firma manuscrita de un fedatario público carece de la más mínima ratio iuris, y demuestra que el Sr. Registrador en este aspecto ha denegado una inscripción en base a un mero pretexto.

3.^a Pero es que el Sr. Registrador parece igualmente ignorar que el título de propiedad de don A. I. J. no lo constituye la sentencia en sí misma, ya que esta resolución judicial lo que ordena es la venta en pública subasta del bien inmueble en cuestión, que, por su naturaleza, era indivisible. El título propiedad que justifica la transmisión y por tanto la nueva inscripción reside en la adjudicación por compra en subasta judicial, y en el Decreto que aprueba la adjudicación, que es título bastante para la inscripción registral (art. 670.8 LEC).

El Decreto de adjudicación se ha presentado en el Registro, como parte integrante del mandamiento judicial, y nada ha argüido en contra el Sr. Registrador. Por tanto, ello

evidencia que dicho Decreto no adolece de ningún defecto formal que pueda supervisar el Sr. Registrador.

4.^a Pero es que nos sorprende todavía más aún el hecho de que el Sr. Registrador no haya requerido a esta parte para que presentase el documento con el control del CSV (aunque sea innecesario ya que el testimonio de la Sentencia tiene firma auténtica de un fedatario público). Únicamente de forma verbal por el Registro se nos requirió que aportásemos la sentencia. Esta parte aportó la demanda y la Sentencia, ésta por medio de testimonio con firma autógrafa del Sr. LAJ, y por toda respuesta se nos notifica la calificación desfavorable, en la que se afirma gratuitamente que no hemos demostrado la autenticidad de la sentencia.

Tercero. La relación procesal está bien constituida.

El segundo argumento que esgrime el Sr. Registrador es que, examinada la situación registral de la finca urbana 2482, resulta que de la inscripción de la finca se desprende que, además de las personas demandadas, existen otros titulares registrales no demandados. Concretamente, el Registrador se refiere a:

- J. L. S. O. D., con una cuota de 1,33333% de nuda propiedad.
- M. A. S. O., con una cuota de 1,33333% de pleno dominio.
- M. A. L. P. con una cuota de 2,2222 en usufructo, en la inscripción 6.^a y otro 6,66666% en la inscripción 15.^a

Pues bien, al Sr. Registrador también se le aportó la demanda del Procedimiento Ordinario, y en ella queda bien claro, hecho admitido y juzgado y resuelto por sentencia, los hechos siguientes que se contienen en la demanda:

"Por tanto, aunque doña M. J. S. S. aparece en el Registro con un porcentaje de 0,444444% en pleno dominio, sin embargo, en realidad es propietaria en total de 1,7777777% en pleno dominio y de otro 1,333333% en nuda propiedad. Estas participaciones le vienen atribuidas de la siguiente forma:

1. El 1,333333% del pleno dominio, por herencia de doña M. A. S. D., cuya adjudicación y aceptación está autorizada en escritura pública de fecha 30/05/2013, ante el notario de Plasencia don Juan Luis Mancha Moreno, con protocolo 696. Participación no registrada.
2. 1,333333% de la nuda propiedad, por herencia de don J. L. S. D., cuya adjudicación y aceptación está autorizada en escritura pública de fecha 30/05/2013, ante el notario de Plasencia don Juan Luis Mancha Moreno, protocolo 697. Participación no registrada.

Es manifiesto que en el procedimiento judicial hemos demostrado:

a) Que la titular registral doña M. A. S. D. había fallecido y que dicha participación pertenecía a doña M. J. S. S. (demandada) en virtud de escritura de adjudicación de herencia, que no había accedido al Registro. Por tanto, se ha demandado a la verdadera titular, causahabiente de una titular registral que había fallecido y se había producido la transmisión del bien en documento público, pero que no había accedido al Registro.

b) Que igualmente don J. L. S. D. había fallecido, y que su participación se le había adjudicado a su causahabiente doña M. J. S. O. S. O. (demandada) en virtud de escritura de aceptación de herencia de 30 de mayo de 2013, que no había accedido al Registro.

Por ende, se ha demandado a los causahabientes de los titulares registrales fallecidos, ya que, como es lógico, no puede demandarse a personas fallecidas, y menos cuando consta fehacientemente la transmisión.

3. En cuanto al usufructo de doña M. A. L. P. sobre el 6,666670%, también en la demanda se dice que a esta señora no se la demanda, porque como tal titular de un derecho real limitado, no le afecta la extinción de la comunidad, de conformidad con lo

previsto en el artículo 405 CC, y al considerar que tampoco subsiste ya dicho usufructo (...)

En consecuencia, el Sr. Registrador de la Propiedad Inmobiliaria de Plasencia cuestiona la relación procesal establecida en el procedimiento y pretende afirmar que adolece de defectos porque no se ha demandado a todos los titulares registrales, cuando se ha acreditado en el procedimiento que estos habían fallecido y se demandó a sus causahabientes.

Todas estas cuestiones se resolvieron en el juicio ordinario núm. 49/2016 seguido ante el Juzgado de Primera Instancia, que concluyó con la sentencia estimando íntegramente la demanda y ordenando la venta en pública subasta de la finca en su integridad.

Por tanto, escapa a la competencia del Sr. Registrador fiscalizar la labor judicial, tal como analizamos en el siguiente motivo de este recurso."

Cuarto. La función jurisdiccional no es revisable por un registrador. Estado de cosa juzgada formal de la sentencia (art. 207 LEC).

El Sr. Registrador del Registro de la Propiedad Inmobiliaria de Plasencia pretende revisar la labor realizada por el poder judicial con clara inversión de la legalidad proclamada en nuestro Estado de Derecho, ya que quien controla la función registral es la función jurisdiccional y no a la inversa.

Parece desconocer el Sr. Registrador que la adjudicación se ha realizado por Sentencia firme, la cual ha declarado bien constituida la relación procesal y ha estimado la demanda, salvando las posibles discordancias que existen entre Registro y realidad. La sentencia no se ha discutido por nadie y es firme. Y tiene efecto de cosa juzgada formal, esto es, es inatacable (art 207 LEC).

En otras palabras, el Juzgado de Primera Instancia núm. 3 de Plasencia, después de seguir el trámite procesal establecido para los juicios ordinarios, con emplazamiento de los verdaderos propietarios de la finca (no de los fallecidos), con la práctica de prueba pertinente, entre ellas la documental, dicta Sentencia por la que declara extinguido el condominio sobre la finca en cuestión y ordena, para la liquidación del condominio, su venta en pública subasta al ser indivisible.

Posteriormente se lleva a efecto la ejecución de Sentencia y, en el curso de la cual, se procede a la venta judicial en subasta pública, adjudicándose la totalidad de la finca a don A. I. J., adjudicación recogida en el Decreto de 29 de abril de 2021, que también es firme.

Esta adjudicación por compraventa en subasta judicial es el verdadero título que debe inscribirse, habiéndose desarrollado el procedimiento judicial con total garantía.

Es clara la doctrina de la DGRN al proclamar que el examen registral debe limitarse a aquellos aspectos funcionales del Registro, pero no en lo que afecta a motivos de fondo, ya que "Las facultades calificadoras del Registrador respecto de los documentos judiciales no le autorizan para examinar el fondo de los asuntos ni los fundamentos de las resoluciones, porque con ello invadiría las atribuciones judiciales y realizaría una revisión de los expedientes, cuya decisión es de la privativa incumbencia y responsabilidad del Juez, quien calificará las pruebas por la crítica racional, según expresamente preceptúa el artículo 201 de la repetida Ley, y al resolver declarará justificados o no los extremos comprendidos en el escrito inicial, por auto que será, en su caso, título bastante para la inscripción solicitada» (RDGRN de 25 mayo 1948).

La resolución judicial es firme. Por tanto, el Sr. Registrador no puede entrar a valorar la labor jurisdiccional del Juzgador que, en un procedimiento tramitado conforme a Derecho, ha llegado a una conclusión que no es discutible por el Sr. Registrador, ya que ello supone excederse de sus competencias.

Quinto. El artículo 40 LH permite la rectificación registral por resolución judicial.

El mandamiento del Juzgado tiene por objeto que se inscriba la totalidad de la finca a favor de don A. I. J., en virtud de adjudicación en subasta pública por Decreto de 29 de abril de 2021.

La Sentencia 132/2016, recaída en el Procedimiento Ordinario 49/2016, ordena la venta de la finca (la totalidad) en subasta pública, ya que habla quedado acreditado en el juicio que los demandados eran todos los propietarios reales de la finca, salvando la discordancia entre Registro y realidad.

El mandamiento y las resoluciones judiciales en que se apoya son totalmente ajustadas a Derecho y procede, por tanto, el cumplimiento del mandamiento.

En efecto, el art. 40 de LH, en su apartado a), 3.º, permite la rectificación registral por resolución judicial. El Juzgado ha comprobado la transmisión a espaldas del Registro de varias participaciones, por lo que resuelve al respecto dictando una resolución judicial (Sentencia) que decreta la extinción de la comunidad de bienes sobre todas las participaciones, y ha ordenado su venta en pública subasta. Después ha adjudicado mediante Decreto la titularidad de la totalidad de la finca a don A. I. J., que resultó adjudicatario del bien en pública subasta.

Por consiguiente, en virtud de lo dispuesto en los artículos 2, 3 y 40 de la Ley Hipotecaria procede la inscripción de la totalidad de las participaciones de las que no era titular a favor de don A. I. J., que ha adquirido la totalidad la finca en virtud de resolución judicial.

La utilización del Juicio ordinario para la inscripción o inmatriculación o rectificación de inscripciones sobre fincas se encuentra amparado en el art. 40 de la L.H. (resolución judicial), habiéndolo así reconocido la Dirección General de Registros, en Resolución de 24 de enero de 1963, según la cual «en ninguna parte aparece que haya de acudirse con preferencia al expediente de dominio... y de ahí que el interesado pueda elegir indistintamente y libremente el que crea más adecuado (de los medios previstos en tal precepto), sin tener que atenerse al orden establecido en dicho artículo que, por ser simplemente enunciativo, comienza por el más sencillo y termina por el Juicio Declarativo».

En el presente caso, es obvio que el Juzgado de Primera Instancia es competente para resolver una acción judicial y resolver sobre la propiedad de una finca y ordenar la rectificación registral pertinentes implícitas en el juicio ordinario (art. 40 LH). El Juzgado desarrolla su función jurisdiccional y ha resuelto la cuestión.

Sexto. Llama también poderosamente la atención de la nota de calificación del Sr. Registrador –lo que demuestra aún más su falta de fundamentación jurídica– que, siendo las participaciones que afectan a los titulares inscritos supuestamente no demandados un 2,6666% del pleno dominio, no haya procedido a una calificación desfavorable parcial con inscripción del resto de participaciones a favor del recurrente, ya que, en todo caso, para el resto la adquisición –según interpreta el Sr. Registrador–, está plenamente acreditada.

Pero, por el contrario, se ha demostrado que esas participaciones pertenecen a titulares demandados en virtud de sucesión mortis causa, y así se ha probado en el juicio, por tanto, la argumentación del Sr. Registrador carece de fundamento.

Séptimo. Recapitulación.

El Sr. Registrador dicta nota de calificación desfavorable sobre inscripción de finca a favor del hoy recurrente basándose en dos motivos que carecen de fundamento jurídico y fáctico. En efecto:

1. El primer motivo hace referencia a que no se ha aportado un documento que permita verificar la autenticidad de la Sentencia que declara la extinción de la comunidad. Este argumento es fútil e inconsistente, ya que se ha aportado al Registro un testimonio de dicha Sentencia firmado de puño y letra por Sr. Letrado de la Administración de Justicia, que en si evidencia su autenticidad, amén de que la aportación de la sentencia es innecesaria en este expediente registral, habida cuenta que el título bastante para la inscripción es el Decreto de adjudicación en subasta pública (art. 670.8 LEC).

2. El segundo motivo que esgrime el Sr. Registrador alude a que no se han demandado a algunos titulares registrales. Se ha acreditado en el procedimiento que los mismos hablan fallecido, y que había tenido lugar la transmisión de sus participaciones a otros titulares registrales en virtud de sucesión hereditaria, los cuales si han sido demandados. Por tanto, la relación jurídico procesal está bien constituida. El Juez ha resuelto la cuestión y ha estimado en su totalidad la demanda. Esta resolución judicial es firme y produce efecto de cosa juzgada (art. 207 LEC). Por tanto, un Registrador no puede cuestionar el procedimiento judicial, ni entrar en el fondo del asunto ni cuestionar resoluciones judiciales.

A los motivos anteriores son de aplicación los siguientes:

Fundamentos de Derecho.

I) Procedimiento.

Permite el recurso gubernativo el art. 324 de la Ley Hipotecaria, que establece que las calificaciones negativas del Registrador podrán recurrirse potestativamente ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en la forma y según los trámites que prevén los artículos siguientes.

II) Legitimación.

Concorre legitimación en el compareciente, tanto en su condición de persona física, adquirente de la finca, y persona que tiene interés en la inscripción registral, al amparo de lo dispuesto en el art. 325, apartado a), de la Ley Hipotecaria.

III) Trámites.

El presente recurso se ha interpuesto dentro del plazo de un mes a contar desde la fecha de notificación de la calificación, y contempla los requisitos que a tal fin exige el art. 326 de la Ley Hipotecaria, designándose a efectos de notificaciones el domicilio de la persona a la que deberá notificarse, o subsidiariamente al compareciente en la dirección que figura en el encabezamiento.

IV) Representación.

Resulta de aplicación lo dispuesto, en su caso, en los artículos 1709 y ss. Código Civil, relativos al contrato de mandato.

V) Requisitos sustantivos.

A) Son de aplicación los artículos 1445, ss. y 1489 y concordantes del CC, sobre la compraventa y demás preceptos sobre adquisición del dominio.

B) Arts. 24 y 38 Constitución Española y arts. 348 ss. y concordantes del Código Civil sobre la propiedad.

C) Artículo 405 CC y arts. 609 y concordantes del CC sobre formas de adquirir el dominio.

D) Artículos 2, 3, 40 y concordantes de la Ley Hipotecaria. Arts. 100 y concordantes del Reglamento Hipotecario.

E) Artículos 207, 670 y concordantes de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

F) arts. 23 y concordantes de la Ley de Servicios de la Sociedad de la Información y Comercio Electrónico.

G) Doctrina de la DGRyN:

– Ya la añeja Resolución de 25 de mayo de 1948 declaró que «Las facultades calificadoras del Registrador respecto de los documentos judiciales no le autorizan para examinar el fondo de los asuntos ni los fundamentos de las resoluciones, porque con ello invadiría las atribuciones judiciales y realizaría una revisión de los expedientes, cuya

decisión es de la privativa incumbencia y responsabilidad del Juez, quien calificará las pruebas por la crítica racional, según expresamente preceptúa el artículo 201 de la repetida Ley, y al resolver declarará justificados o no los extremos comprendidos en el escrito inicial, por auto que será, en su caso, título bastante para la inscripción solicitada».

– En el mismo sentido, la Resolución de 5 de julio de 1993 señala que, como establece el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, el Registrador no puede revisar la bondad intrínseca de las decisiones adoptadas por el Juez en el procedimiento seguido, ni tampoco el cumplimiento de cada uno de los trámites procedimentales específicos que la Ley establece en cada caso, si consta ya que en las actuaciones se ha hecho la debida citación a los interesados. Y en este caso consta en la resolución judicial tal citación en forma.

– Como ya señalara la Resolución de 31 de diciembre de 1981, el Reglamento Hipotecario en su artículo 100, al fijar los límites de la función calificadora respecto de los documentos judiciales incluye expresamente la competencia del Juzgado o Tribunal que ordena la práctica del asiento, por lo que el examen registral debe limitarse a aquellos aspectos funcionales del Registro, pero no en lo que afecta a motivos de orden privado, por cuanto de otro modo se erigiría el Registrador en defensor de los intereses de éstos, que pueden ejercitar en la forma que estimen más oportuna.

H) Cualquier otro precepto que sea aplicable en virtud del principio jurídico "da mihi factum dabo tibi ius".

En su virtud,

Solicito del Sr. registrador de la Propiedad Inmobiliaria de Plasencia: que, habiendo por presentado este escrito, con los documentos que se acompañan, se sirva admitirlos; darles la tramitación correspondiente y elevar este escrito con los documentos adjuntos a la a la [sic] Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, a la que también

Solicito: Tenga por interpuesto recurso gubernativo frente a la calificación desfavorable o negativa del Sr. Registrador de la Propiedad de Plasencia, en relación al mandamiento del 16 de junio de 2021, por el que se ordena proceder al cumplimiento del Decreto de 29 de abril de 2021, del Juzgado de Primera Instancia núm. 3 de Plasencia, recaído en la ETJ 114/2021, correspondiente a la ejecución de la Sentencia de 12 de mayo de 2020 [sic] (autos PO 49/2016), de dicho Juzgado, al que se ha hecho referencia en el presente recurso, darle la tramitación correspondiente, y, en su virtud, se sirva dictar Resolución estimando el recurso y anulando o modificando la calificación registral desfavorable, llevando a cabo la resolución de que procede la inscripción registral respecto de la finca urbana número 2482, de Plasencia, a favor de don A. I. J., de conformidad con lo resuelto en mentado Decreto y en los términos interesados en el mismo.»

IV

El registrador de la propiedad emitió informe confirmando su calificación y formó expediente que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 1, 3, 17, 18, 20, 38, 40 y 326 de la Ley Hipotecaria; 100 y 117 de su Reglamento; la Sentencia número 266/2015, de 14 de diciembre, de la Sala Segunda del Tribunal Constitucional; las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 28 de junio y 21 de octubre de 2013 y 21 de noviembre de 2017, relativas al alcance de la calificación, y la Sentencia de 4 de junio de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de octubre de 1968, 20 de septiembre de 1990, 17 de noviembre de 1999, 19 de febrero de 2000,

14 de noviembre de 2003, 21 de septiembre de 2005, 10 de abril de 2017 y 28 de noviembre de 2018.

1. Se presenta en el Registro mandamiento expedido el día 16 de junio de 2021 por el letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 3 de Plasencia, comprensivo del decreto de adjudicación de fecha 29 de abril de 2021 dictado dentro del procedimiento de ejecución de títulos judiciales número 114/2016 interpuesto en ejecución de sentencia firme de fecha 12 de mayo de 2016, en la que, ejercitada la «actio communi dividundo» sobre una finca indivisible, se saca la misma a pública subasta, adjudicándose al actor, hoy recurrente.

El registrador en su nota señala como cuestión previa que la sentencia de la que deriva el mandamiento y que fue solicitada al presentante no se aportó de forma fehaciente y, por ello, no es objeto de calificación conforme establece el artículo 3 de la Ley hipotecaria, ya que se presenta la fotocopia de la sentencia sin que conste ningún código seguro de verificación que permita verificar su autenticidad.

Y señala como defecto que, de los antecedentes de hecho recogidos en el decreto, resulta que no se han demandado a la totalidad de los titulares registrales y, por aplicación del artículo 20 en relación con el artículo 38 de la Ley Hipotecaria, respecto a la cuota de esos titulares Registrales, se produce una falta de tracto y una falta de legitimación registral para adjudicar esas cuotas.

Finalmente, añade que si de la sentencia no resultase que esas personas no han intervenido en el procedimiento el defecto se subsanaría aportando la documentación de donde resulte que esos titulares ya no lo son y que sus cuotas han pasado a los intervinientes en el procedimiento e inscribiendo previamente esas transmisiones.

El interesado recurre alegando que se ha aportado al Registro un testimonio de dicha sentencia firmado de puño y letra por la letrada de la Administración de Justicia, que evidencia su autenticidad y que se ha acreditado en el procedimiento que los titulares registrales que no intervinieron en el procedimiento habían fallecido, por lo que había tenido lugar la transmisión de sus participaciones a otros titulares registrales en virtud de sucesión hereditaria, los cuales si han sido demandados y añade que la resolución judicial es firme y produce efecto de cosa juzgada (artículo 207 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). Por tanto, un registrador no puede cuestionar el procedimiento judicial, ni entrar en el fondo del asunto ni cuestionar resoluciones judiciales.

2. En primer lugar, y en cuanto al alcance de la calificación registral de los documentos judiciales, es doctrina reiterada de este Centro Directivo que los registradores tienen dentro de su ámbito de competencia la calificación de documentos judiciales (ex artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 100 del Reglamento Hipotecario), por lo que pueden revisar si la resolución judicial es congruente o no con el procedimiento seguido. No se trata de discutir el fondo de la resolución judicial, sino de exigir el cumplimiento de las normas estructurales de nuestro procedimiento registral.

Conforme doctrina reiterada de este Centro Directivo, apoyada en la de nuestro Tribunal Supremo en las Sentencias relacionadas en «Vistos», el registrador tiene, en relación a los documentos judiciales la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales no está el fondo de la resolución, pero sí el de examinar si en el procedimiento han sido emplazados aquellos a quienes el Registro concede algún derecho que podría ser afectado por la sentencia, con objeto de evitar su indefensión proscrita, como se ha dicho, por nuestra Constitución (cfr. artículo 24 de la Constitución Española), ya que precisamente el artículo 100 del Reglamento Hipotecario permite al registrador calificar del documento judicial «los obstáculos que surjan del Registro».

Como bien recuerda la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 2013, el registrador «(...) debía tener en cuenta lo que dispone el art. 522.1 LEC, a saber, todas las personas y autoridades, especialmente las encargadas de los Registros públicos, deben acatar y cumplir lo que se disponga en las sentencias constitutivas y atenerse al estado o situación jurídicos que surja de ellas, salvo que existan obstáculos derivados del propio Registro conforme a su legislación específica. Y como tiene proclamado esta Sala, por todas, la STS núm. 295/2006, de 21 de marzo,

«no puede practicarse ningún asiento que menoscabe o ponga en entredicho la eficacia de los vigentes sin el consentimiento del titular o a través de procedimiento judicial en que haya sido parte»».

También hay que citar entre los fallos más recientes la Sentencia del Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de noviembre de 2017 que, de una forma contundente, afirma lo siguiente: «Esta función revisora debe hacerse en el marco de la función calificadoras que con carácter general le confiere al registrador el art. 18 LH, y más en particular respecto de los documentos expedidos por la autoridad judicial el art. 100 RH. Conforme al art. 18 LH, el registrador de la propiedad debe calificar, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas por lo que resulte de ellas y de los asientos registrales. Y, en relación con la inscripción de los mandamientos judiciales, el art. 100 RH dispone que la calificación registral se limitará a la competencia del juzgado o tribunal, a la congruencia del mandamiento con el procedimiento o juicio en que se hubiera dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro. Esta función calificadoras no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento de cancelación, esto es no puede juzgar sobre su procedencia. Pero sí comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro cuya cancelación se ordena por el tribunal».

Esta misma doctrina se ha visto reforzada por la Sentencia número 266/2015, de 14 de diciembre, de la Sala Segunda del Tribunal Constitucional, que reconoce el derecho a la tutela judicial efectiva sin indefensión (artículo 24.1 de la Constitución Española) y al proceso con todas las garantías (artículo 24.2 de la Constitución Española) de la demandante, titular registral, en los siguientes términos: «(...) el reconocimiento de circunstancias favorables a la acusación particular (...) no puede deparar efectos inaudita parte respecto de quien, ostentando un título inscrito, no dispuso de posibilidad alguna de alegar y probar en la causa penal, por más que el disponente registral pudiera serlo o no en una realidad extra registral que a aquel le era desconocida. El órgano judicial venía particularmente obligado a promover la presencia procesal de aquellos terceros que, confiando en la verdad registral, pudieran ver perjudicados sus intereses por la estimación de una petición acusatoria que interesaba hacer valer derechos posesorios en conflicto con aquellos, con el fin de que también pudieran ser oídos en defensa de los suyos propios».

Resulta por tanto incontestable que es competencia y obligación del registrador de la Propiedad comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro cuya cancelación se ordena por el tribunal, así como la constancia de los requisitos exigidos por la legislación hipotecaria para practicar la inscripción (artículos 9 y 51 del Reglamento Hipotecario).

3. Entrando en el fondo del asunto, respecto del primer defecto, el recurrente cuestiona la solicitud del registrador de que sea aportada al procedimiento la sentencia cuya ejecución se llevó a cabo a través del procedimiento del que deriva el mandamiento se recoge el decreto dictado por la letrada de la Administración de Justicia, doña S. C. L., de fecha 29 de abril de 2021, en el que se documenta adjudicación de la finca 2.482 a don A. I. J.

Para poder ser inscrito, el título presentado ha de tener transcendencia jurídico-real inmobiliaria, por imponerlo así la definición legal del contenido y objeto del Registro de la Propiedad (cfr. artículos 2 de la Ley Hipotecaria y 7 y 9 de su Reglamento). Para que la modificación jurídico real tenga lugar es preciso que el negocio documentado reúna los requisitos sustantivos exigidos por el ordenamiento y que aparezcan debidamente recogidos en el título formal objeto de presentación.

No otra cosa exige el artículo 33 del Reglamento Hipotecario (en relación al artículo 3 de la Ley Hipotecaria) cuando afirma: «Se entenderá por título, para los efectos de la inscripción, el documento o documentos públicos en que funde inmediatamente su derecho la persona a cuyo favor haya de practicarse aquélla y que hagan fe, en cuanto al contenido que sea objeto de la inscripción, por sí solos o con otros complementarios, o mediante formalidades cuyo cumplimiento se acredite».

En el supuesto de este expediente, el título presentado justifica la transmisión de la finca a favor del recurrente y si bien, como éste afirma, el título de adjudicación no lo constituye la sentencia en sí misma, ya que esta resolución judicial lo que ordena es la venta en pública subasta del bien inmueble en cuestión, no es menos cierto que la habilitación para proceder a la extinción de la comunidad por esa vía procede de aquella.

En este caso, del mandamiento presentado resulta que no figuran como demandados, ni en el mandamiento ni en el decreto de adjudicación contenido en éste, determinados titulares registrales, obstáculo que surge del Registro y que es objeto de calificación registral, por ello la solicitud de que se acompañe la sentencia como documento complementario está justificada a fin de examinar si de sus antecedentes y fundamentos resulta acreditada la condición de causahabientes de los titulares registrales de los demandados.

No obstante, su oposición, el propio recurrente en su escrito de recurso, se apoya en la sentencia y en el escrito de la demanda de interposición del procedimiento originario que acompaña, para justificar acreditada la condición de causahabientes de los titulares registrales de los demandados, considerando que la relación jurídico procesal está bien constituida, datos estos de los que el registrador no puede tener conocimiento con el solo examen del título presentado.

Además, añade el recurrente que, en cuanto a la aportación de documentos complementarios o necesarios al Registro, existe un conjunto de deberes de coordinación, colaboración e interrelación entre diferentes administraciones de forma que eviten dilaciones o duplicidades y se favorezca la práctica de la inscripción, citando las Resoluciones de 23 de abril de 2014 y 9 de abril de 2015 respecto a la posible obtención de información de forma directa por el Registrador.

Pero la posibilidad de obtención de información por parte del registrador en ningún caso llega al punto de tener acceso al contenido de los procedimientos judiciales, dicha posibilidad se extiende a determinados registros públicos y al Catastro a través de acceso autorizado por vía telemática, de forma que pueda complementarse la documentación presentada para facilitar la práctica de los asientos solicitados.

4. No obstante lo anterior, señala el recurrente que aportó testimonio expedido por la letrada de la Administración de Justicia en formato papel y con firma manuscrita, y que dicho testimonio es un documento autentico, objetando que el registrador sostiene que para acreditar su autenticidad el documento debe tener el código seguro de verificación del certificado digital.

Cabe destacar que en nuestro ordenamiento no existe duda sobre la equivalencia de valor jurídico de la firma electrónica y la firma manuscrita como ya ha señalado este Centro Directivo desde la Resolución de 1 de octubre de 2015 reiterada por otras posteriores, pero, en contra de lo interpretado por el recurrente no es ese el sentido del defecto consignado en la nota de calificación.

En contra de la afirmación del recurrente, expone el registrador en su informe que lo que se presentó junto con el mandamiento para su calificación fue una mera fotocopia de la sentencia, junto con un escrito de la abogada doña V. V. C. La citada fotocopia se aportó sin código seguro de verificación que permitiera verificar la autenticidad de su contenido motivo por el que en la nota de calificación dichos documentos no fueron tenidos en cuenta.

Alega, asimismo, que el testimonio con la firma manuscrita es de fecha 26 de octubre de 2021, cuando la nota de calificación es del día 5 de octubre de 2021, habiéndose aportado el repetido testimonio en el momento de interposición del recurso. Es por ello

que a tenor del artículo 326 de la Ley Hipotecaria ese documento no pudo ser tenido en cuenta para emitir la calificación.

Según reiterada jurisprudencia hipotecaria, en los recursos solo cabe tener en cuenta los documentos presentados en tiempo y forma, es decir, que hayan sido calificados por el registrador (sin que sea admisible que se aporten al interponer el recurso); sin perjuicio de que los interesados puedan volver a presentar los títulos cuya inscripción no se admitió, en unión de los documentos aportados durante la tramitación del recurso para su nueva calificación por el registrador.

No obstante, lo anterior, nada obsta a que vuelva a presentarse el testimonio de la sentencia con firma manuscrita del letrado de la Administración de Justicia a efectos de obtener una nueva calificación.

5. Queda por examinar el defecto consistente en que no hayan sido demandados la totalidad de los titulares registrales. El recurso en este punto no puede prosperar.

De la documentación presentada no resulta de forma indubitada la sucesión de los titulares registrales que se dicen fallecidos. En este sentido, tampoco puede admitirse lo que se presenta como escrito de demanda pues, en este caso, no reúne ninguno de los requisitos que pudieran aseverar su validez, siendo un mero documento privado, sin perjuicio de que pudiera testimoniarse judicialmente para que quedara acreditado que es el escrito de demanda presentado ante el Juzgado.

Pero, aun en este supuesto, deberían ser objeto de presentación para su calificación e inscripción las escrituras de partición previas, no inscritas, que se señalan como título de los demandados. De esta forma quedará debidamente restablecido el tracto y la correcta intervención en el procedimiento de los titulares registrales. Esta es la forma de proceder para la rectificación del Registro conforme al artículo 40. La rectificación del Registro sólo podrá ser solicitada por el titular del dominio o derecho real que no esté inscrito, que lo esté erróneamente o que resulte lesionado por el asiento inexacto, y se practicará con arreglo a las siguientes normas:

«a) Cuando la inexactitud proviniera de no haber tenido acceso al Registro alguna relación jurídica inmobiliaria, la rectificación tendrá lugar: primero, por la toma de razón del título correspondiente, si hubiere lugar a ello; segundo, por la reanudación del tracto sucesivo, con arreglo a lo dispuesto en el Título VI de esta Ley, y tercero, por resolución judicial, ordenando la rectificación.»

En este caso la resolución judicial no se produce en orden a la rectificación de un asiento registral, como parece indicar el recurrente, sino que se limita a dictar sentencia por allanamiento de los demandados sobre la forma de extinguir un condominio que no se corresponde con el que consta inscrito.

Lo que procede, según los antecedentes de la documentación presentada, es tomar razón del título intermedio.

Y ello no implica extralimitación del registrador, como se ha dicho anteriormente, sino necesario cumplimiento del principio de tracto sucesivo, cuya interrupción supone un obstáculo registral y sin que ello implique discusión en cuanto al fallo judicial.

Como ha afirmado con reiteración esta Dirección General (vid., por todas, la Resolución de 10 de abril de 2017) es principio básico de nuestro Derecho hipotecario, íntimamente relacionado con los de salvaguardia judicial de los asientos registrales y el de legitimación, según los artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria, el de tracto sucesivo, en virtud del cual, para inscribir un título en el Registro de la Propiedad se exige que esté previamente inscrito el derecho del transmitente (artículo 20 de la Ley Hipotecaria). La presunción «iuris tantum» de exactitud de los pronunciamientos del Registro, así como el reconocimiento de legitimación dispositiva del titular registral llevan consigo el cierre del Registro a los títulos otorgados por persona distinta de dicho titular.

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, 9 de marzo de 2022.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.