

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

17780 *Resolución de 3 de octubre de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Avilés n.º 2 a inscribir una escritura de constitución de hipoteca.*

En el recurso interpuesto por don Gerardo von Wichmann Rovira, notario de Alcobendas, contra la negativa del registrador de la Propiedad de Avilés número 2, don Francisco Javier Vallejo Amo, a inscribir una escritura de constitución de hipoteca.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 2 de junio de 2022 por el notario de Alcobendas, don Gerardo von Wichmann Rovira, con el número 2.276 de protocolo, se formalizó un préstamo garantizado con hipoteca sobre una finca urbana, con superficie de 614 metros cuadrados, sita en el concejo de Castrillón, dentro de la cual «existe una casa de construcción anterior al año mil novecientos treinta, de planta baja comercial y dos pisos, señalada con el número (...) de la calle (...), que linda por todas sus partes con la finca en donde se enclava».

II

Presentada la indicada escritura en el Registro de la Propiedad de Avilés número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Notario autorizante: don Gerardo Von Vichmann Rovira.
Fecha del documento: 2 de junio de 2022.
Protocolo número: 2.276.
Presentado a las 10 horas 33 minutos del día 2 de junio de 2022.
Asiento de presentación 3608 Diario 51 Entrada: 2022/7.587.

Se hace constar que el precedente documento ha tenido las siguientes incidencias:

1. Acreditada autoliquidación del impuesto el día 16 de junio de 2022.

En el procedimiento registral instado para la inscripción del documento arriba referenciado, previo examen de los antecedentes del Registro y teniendo en cuenta los siguientes:

Hechos.

1.º En el documento de referencia Banco de Sabadell, SA, concede a don J. B. M. R. y doña A. L. F, un préstamo con garantía hipotecaria sobre la finca registral número 15.872 del concejo de Castrillón.

Fundamentos de Derecho.

Vistos: El artículo 98.3 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular.

La norma reseñada ha introducido la necesidad de hacer una declaración expresa sobre la realización, o no, de actividades potencialmente contaminantes de suelo. Si bien el

objeto susceptible de contaminación es el suelo, la actividad potencialmente contaminante puede ser realizada en este o en las edificaciones sobre él existentes. Es por ello, que se introduce, para la inscripción de cualquier derecho real sobre bienes inscritos, la obligación de declarar, en el título en el que se formalice el acto jurídico, si se ha realizado, o no, en la finca transmitida alguna actividad potencialmente contaminante del suelo.

En la calificada no se hace ninguna declaración.
Por ello suspendo la inscripción.

La presente nota de calificación podrá (...)

El Registrador, Firmado con firma electrónica reconocida por don Francisco Javier Vallejo Amo, Registrador del Registro de la Propiedad número Dos de Avilés. Avilés, a veintiuno de junio de dos mil veintidós.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don Gerardo von Wichmann Rovira, notario de Alcobendas, interpuso recurso el día 7 de julio de 2022 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«I. (...).

II. En efecto, al Artículo 98 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular señala "(...) 3. Las personas físicas o jurídicas propietarias de fincas están obligadas, con motivo de la transmisión de cualquier derecho real sobre los mismos, a declarar en el título en el que se formalice la transmisión si se ha realizado o no en la finca transmitida alguna actividad potencialmente contaminante del suelo. Dicha declaración será objeto de nota marginal en el Registro de la Propiedad. Esta manifestación sobre actividades potencialmente contaminantes habrá de realizarse también por el propietario en las declaraciones de obra nueva por cualquier título. Este apartado será también de aplicación a las operaciones de aportación de fincas y asignación de parcelas resultantes en las actuaciones de ejecución urbanística (...)"

III. No obstante, la calificación plantea ciertas cuestiones respecto de las cuales sería deseable un pronunciamiento expreso del Centro Directivo.

1. La primera cuestión reside en determinar a qué inmuebles se refiere el citado artículo cuando habla de "fincas", y para ello parece obligado atender al objeto y finalidad de la Ley, que no es otro que determinar el régimen jurídico aplicable a los suelos contaminados.

La ley define el "suelo contaminado" considerándolo como "aquel cuyas características han sido alteradas negativamente por la presencia de componentes químicos de carácter peligroso procedentes de la actividad humana en concentración tal que comporte un riesgo inaceptable para la salud humana o el medio ambiente, de acuerdo con los criterios y estándares que se determinen por el Gobierno" (art. 2), y remite, en cuanto a su régimen, al título VIII (art. 3), el cual lleva la rúbrica "suelos contaminados" y alude a suelo y parcelas, es decir, a terrenos, pero no a las edificaciones que se levanten sobre ellos, lo que, además, es coherente con lo indicado en el art. 98.3, pues si la manifestación sobre actividades potencialmente contaminantes debe realizarse también por el propietario en las declaraciones de obra nueva, en tales títulos figurará ya la citada declaración en cuanto a los terrenos sobre los que se levantarán las edificaciones, sin que parezca que sea conforme con el espíritu de la ley que los dueños de las edificaciones destinadas a vivienda tengan que realizar declaración alguna sobre el suelo.

Además, tal ámbito de aplicación es el que se acoge en la Ley 4/2015, de 25 de junio, del País Vasco, que tiene por objeto "la protección del suelo de la Comunidad Autónoma del País Vasco" (art. 1) definiendo el suelo, a los efectos de la ley, como "la parte sólida de la corteza terrestre desde la roca madre hasta la superficie" (art. 3) y exigiendo una declaración específica sólo en caso de transmisión de suelos, al señalar en el art. 17

que “1. Las personas físicas o jurídicas propietarias de suelos están obligadas a declarar en caso de transmisión inter vivos, si estos soportan o han soportado algunas de las actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo.”

2. Un segundo aspecto a tener en cuenta, es el de los actos jurídicos a que se refiere la ley cuando alude a “la transmisión de cualquier derecho real sobre los mismos” (nótese que aquí se habla de los mismos refiriéndose claramente a suelos más que a fincas en sentido registral).

Según la calificación registral la ley “introduce, para la inscripción de cualquier derecho real sobre bienes inscritos, la obligación de declarar, en el título en el que se formalice el acto jurídico, si se ha realizado o no en la finca transmitida alguna actividad potencialmente contaminante del suelo”.

Aquí el señor registrador hace decir a la Ley lo que no dice, pues la manifestación sobre actividades contaminantes no se exige para la inscripción de un derecho real sobre bienes inscritos, sino sólo en el título de transmisión de derechos reales sobre el suelo, por lo que teniendo en cuenta el carácter constitutivo de la inscripción registral respecto de la existencia de la hipoteca, no parece posible aplicar el art. 98.3 a los préstamos hipotecarios, como hace el registrador, pues llevaría al absurdo de aplicarlo a la supuesta transmisión de un derecho que todavía no está válidamente establecido (vid. art. 145 LH), lo que parece muy alejado del objeto y finalidad de la ley.

3. Finalmente, un aspecto de especial importancia es el de si la ausencia de la manifestación en los títulos de transmisión a que se refiere el art. 98. 3 determina o no que dicho título no sea inscribible.

En este punto debe tenerse en cuenta que, en la tramitación de la Ley, la enmienda número 233 del Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV), propuso dar al art. 98 una redacción semejante a la que consta en el art. 17 de la Ley 4/2015, de 25 de junio, del País Vasco, de modo que respecto a la transmisión de suelos potencialmente contaminados:

“a) Las personas físicas o jurídicas propietarias de suelos están obligadas a declarar en caso de transmisión inter vivos, si estos soportan o han soportado algunas de las actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo.

b) Las notarias y notarios no autorizarán la escritura pública de transmisión de suelos sin que se haga constar en la escritura la manifestación a que se refiere el apartado anterior.

c) Las registradoras y registradores de la propiedad no practicarán la inscripción de los títulos de transmisión de suelos sin que conste la manifestación a que se refiere el apartado primero. Asimismo, en caso de constar que dicho suelo soporta o ha soportado alguna actividad o instalación potencialmente contaminante del suelo, esta circunstancia será objeto de nota al margen de la finca correspondiente.

d) Las obligaciones anteriores serán asimismo aplicables a las operaciones de aportación de fincas y asignación de parcelas resultantes en las actuaciones de ejecución urbanística”.

Es decir, que el propósito de la enmienda era que la ausencia de la citada manifestación impidiera la práctica de la inscripción de los títulos de transmisión de suelos. No obstante, tal enmienda fue rechazada, manteniéndose, como se hacía en el art. 33 de la Ley 22/2011, de 28 de julio, que la manifestación del propietario constituye una mera obligación del mismo, con dos importantes consecuencias: 1.^a que el incumplimiento de tal obligación supone únicamente una infracción administrativa, y así resulta del Artículo 108 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, conforme al cual “1. Las acciones u omisiones que contravengan esta ley y sus normas de desarrollo tendrán el carácter de infracciones administrativas, sin perjuicio de las que puedan establecer las comunidades autónomas como desarrollo de la misma, salvo que las mismas fueran de carácter o naturaleza penal”; y 2.^a que teniendo tal carácter, es claro que la ausencia de la manifestación puede dar lugar a una sanción administrativa, pero no afecta a la plena validez civil y eficacia de los títulos de transmisión, por lo que nada debería oponerse a su inscripción registral.»

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo el día 11 de julio de 2022.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3 del Código Civil; 9, 18 y 21 de la Ley Hipotecaria; 2, 98, 99, 100, 101, 102 y 103 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular; 51 y 98 del Reglamento Hipotecario; el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 12 de agosto y 14, 20, 26 y 27 de septiembre de 2022.

1. Mediante la escritura cuya calificación es impugnada se formalizó un préstamo garantizado con hipoteca sobre una finca urbana, con superficie de 614 metros cuadrados, en la que «existe una casa de construcción anterior al año mil novecientos treinta, de planta baja comercial y dos pisos, señalada con el número (...) de la calle (...), que linda por todas sus partes con la finca en donde se enclava».

El registrador suspende la inscripción solicitada porque, a su juicio, el artículo 98.3 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, ha introducido para la inscripción de cualquier derecho real sobre bienes inscritos, la obligación de declarar, en el título en el que se formalice el acto jurídico, si se ha realizado o no en la finca transmitida alguna actividad potencialmente contaminante del suelo; y en la escritura calificada no se hace ninguna declaración.

Frente al criterio del registrador, el notario recurrente alega: a) que la referencia contenida en dicha norma a las «fincas» debe interpretarse atendiendo al objeto y finalidad de la ley, que no es otro que determinar el régimen jurídico aplicable a los suelos contaminados, sin que parezca que sea conforme con el espíritu de la ley que los dueños de las edificaciones destinadas a vivienda tengan que realizar declaración alguna sobre el suelo; b) que, respecto de los actos jurídicos a que se refiere la ley, esta alude a «la transmisión de cualquier derecho real sobre los mismos», refiriéndose claramente a suelos más que a fincas en sentido registral, por lo que la manifestación sobre actividades contaminantes no se exige para la inscripción de un derecho real sobre bienes inscritos, sino sólo en el título de transmisión de derechos reales sobre el suelo, y, por tanto, no a la constitución de hipoteca, y c) que la ausencia de la manifestación referida puede dar lugar a una sanción administrativa, pero no afecta a la plena validez civil y eficacia de los títulos de transmisión, por lo que nada debería oponerse a su inscripción registral.

2. El referido artículo establece: «Las personas físicas o jurídicas propietarias de fincas están obligadas, con motivo de la transmisión de cualquier derecho real sobre los mismos, a declarar en el título en el que se formalice la transmisión si se ha realizado o no en la finca transmitida alguna actividad potencialmente contaminante del suelo. Dicha declaración será objeto de nota marginal en el Registro de la Propiedad. Esta manifestación sobre actividades potencialmente contaminantes habrá de realizarse también por el propietario en las declaraciones de obra nueva por cualquier título. Este apartado será también de aplicación a las operaciones de aportación de fincas y asignación de parcelas resultantes en las actuaciones de ejecución urbanística».

La Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados, incorporó al ordenamiento jurídico interno la Directiva Marco de residuos, a la vez que revisó la regulación en la materia existente en España que databa del año 1998.

En el año 2015, la Comisión Europea aprobó el plan de acción de la UE para la economía circular [COM (2015) 614 final], que incluía un compendio de medidas entre las que se encontraba la aprobación de un paquete normativo que revisara las piezas clave de la normativa de la Unión Europea relativa a residuos.

Así, en 2018 se aprueba la Directiva (UE) 2018/851 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 30 de mayo de 2018, por la que se modifica la Directiva 2008/98/CE sobre los residuos. Esta Directiva revisa algunos artículos de la Directiva Marco de residuos con el objetivo de avanzar en la economía circular, armonizar, mejorar la información y trazabilidad de los residuos y reforzar la gobernanza en este ámbito.

La Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, incorpora a nuestro ordenamiento jurídico la Directiva aprobada en 2018, con las modificaciones que esta introduce en la Directiva Marco de residuos. En su título VIII se recoge la regulación del régimen jurídico de los suelos contaminados.

En este ámbito, el legislador ha considerado oportuno servirse de las funciones de notarios y registradores de la Propiedad, en coordinación con las actuaciones que deben desplegar las Administraciones Públicas, respecto del control de suelos afectados por actividades potencialmente contaminantes. Y es que el Registro de la Propiedad constituye una herramienta enormemente útil, tanto para cualquier tercero que puede así conocer la posible afectación de una determinada finca por la realización de este tipo de actividades potencialmente contaminantes, como para la propia Administración, que puede obtener una información esencial sobre la existencia de suelos contaminados.

En esta materia, la actuación de notarios y registradores tiene pleno encaje en el cometido que, en pro de la seguridad jurídica preventiva y en el marco del deber de colaboración con la Administración competente, deben desempeñar como funcionarios públicos; colaboración que se produce tanto en el ámbito urbanístico, como agrario, tributario y, ahora también, en materia de residuos y suelos contaminados para una economía circular, en aras de la función social de la propiedad privada que delimita su contenido, de acuerdo con las leyes.

De este modo, una de las medidas que introduce el título VIII de la Ley 7/2022 es la recogida en el artículo 98.3, antes transcrito, que impone al propietario transmitente la obligación de declarar en el título en el que se formalice la transmisión si se ha realizado o no en la finca transmitida alguna actividad potencialmente contaminante del suelo; obligación cuyo cumplimiento debe exigir el notario, pues conforme al artículo 17 bis, apartado a), de la Ley del Notariado, debe velar por que «el otorgamiento se adecúe a la legalidad»; y según el artículo 24 de esta misma ley, los notarios en su consideración de funcionarios públicos deberán velar por la regularidad no sólo formal sino material de los actos o negocios jurídicos que autoricen o intervengan.

Asimismo, el citado artículo 98.3 de la Ley 7/2022 establece la obligación de practicar, respecto de dicha declaración –sea esta de sentido positivo o negativo–, una nota marginal en el Registro cada vez que se transmita un derecho real sobre una finca.

Tales obligaciones habrán de cumplirse también cuando se realice una declaración de obra nueva, u operaciones de aportación de fincas y de asignación de parcelas resultantes en las actuaciones de ejecución urbanística.

Por su parte, el artículo 103.1 impone una nueva obligación de colaboración de los registradores con las Administraciones Públicas para el cumplimiento de los objetivos de la ley, al disponer que «el registrador de la propiedad estará obligado a comunicar de modo telemático a la comunidad autónoma correspondiente, con carácter anual antes del 31 de enero de cada año, las siguientes circunstancias: a) La manifestación de las fincas donde se haya realizado una actividad potencialmente contaminante».

3. Esta Dirección General (vid. Resoluciones de 12 de agosto y 14, 20, 26 y 27 de septiembre de 2022) ha tenido oportunidad de interpretar la norma en que se basa la calificación a fin de fijar su sentido y alcance, para lo cual hay que seguir los criterios hermenéuticos del artículo 3 del Código Civil: «1. Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas».

Para determinar el concepto de «suelo contaminado» al que se refiere la Ley 7/2022, de 8 de abril, debe partirse de lo establecido en el artículo 2 (precepto que contiene una serie de importantes definiciones): «ax) “Suelo contaminado”: aquel cuyas características

han sido alteradas negativamente por la presencia de componentes químicos de carácter peligroso procedentes de la actividad humana en concentración tal que comporte un riesgo inaceptable para la salud humana o el medio ambiente, de acuerdo con los criterios y estándares que se determinen por el Gobierno».

Esta definición, que sin duda se ha de tener muy presente a la hora de fijar el alcance del artículo 98.3, es casi la misma que la del artículo 3 («Definiciones») de la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados, si bien ésta tenía un párrafo final que ahora no está presente: «x) “Suelo contaminado”: aquel cuyas características han sido alteradas negativamente por la presencia de componentes químicos de carácter peligroso procedentes de la actividad humana, en concentración tal que comporte un riesgo inaceptable para la salud humana o el medio ambiente, de acuerdo con los criterios y estándares que se determinen por el Gobierno, y así se haya declarado mediante resolución expresa».

Debe remarcarse que la contaminación de un suelo exige la «presencia de componentes químicos de carácter peligroso en concentración tal que comporte un riesgo inaceptable para la salud humana o el medio ambiente».

El artículo 98.1 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, establece que «reglamentariamente el Gobierno aprobará, actualizará y publicará una lista de actividades potencialmente contaminantes de los suelos». Y de acuerdo con la disposición final cuarta («Habilitación para el desarrollo reglamentario»), número 1: «Se faculta al Gobierno para dictar, en el ámbito de sus competencias, las disposiciones reglamentarias necesarias para el desarrollo y aplicación de esta ley y, en particular, para: g) Establecer la lista de actividades potencialmente contaminantes de los suelos y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, de acuerdo con los artículos 98.1 y 99.1, así como el procedimiento de anotación marginal en el Registro de la Propiedad de los suelos declarados contaminados, conforme al artículo 99».

Cabe añadir que sigue vigente el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, y la Orden PRA/1080/2017, de 2 de noviembre, por la que se modifica el anexo I del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados. Debe destacarse que el artículo 2.e) del citado Real Decreto dispone que son actividades potencialmente contaminantes del suelo «aquellas actividades de tipo industrial o comercial en las que, ya sea por el manejo de sustancias peligrosas ya sea por la generación de residuos, pueden contaminar el suelo. A los efectos de este real decreto, tendrán consideración de tales las incluidas en los epígrafes de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas según el Real Decreto 1560/1992, de 18 de diciembre, por el que se aprueba la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE-93), modificado por el Real Decreto 330/2003, de 14 de marzo, mencionadas en el anexo I, o en alguno de los supuestos del artículo 3.2». Y ciertamente se antoja difícil la realización de una de tales actividades recogidas en esta norma (cuya enumeración se contiene en Anexo I y que aluden siempre a una actividad industrial o comercial) en una entidad que forme parte de una división horizontal.

4. Así, la «ratio» del precepto base de la calificación es evidente si se tiene en cuenta la definición del artículo 2.ax); que el número primero del artículo se refiere a «suelos»; y el número dos de suelos contaminados («los titulares de estas actividades deberán remitir periódicamente a la comunidad autónoma correspondiente los informes en los que figure la información que pueda servir de base para la declaración de suelos contaminados»).

Por ello es enteramente razonable concluir que cuando el número 3 establece la obligación de declarar «si se ha realizado o no en la finca transmitida alguna actividad potencialmente contaminante del suelo», se está refiriendo a actividades (recuérdese lo antes expuesto a propósito del Real Decreto 9/2005) que puedan afectar al suelo, pues,

de hecho, el número anterior se refiere a la obligación de remitir, por los titulares de actividades, información que pueda servir de base para la declaración de suelos contaminados. Y este es el «contexto» en el que se encuentra esta norma: declaración de «actividades potencialmente contaminantes del suelo» (título del artículo 98). Dentro del Título VIII («Suelos contaminados»), y seguido del artículo 99 («Declaración de suelos contaminados»), del artículo 100 («Sujetos responsables de la descontaminación y recuperación de suelos contaminados»), del artículo 101 («Descontaminación y recuperación de suelos contaminados»), del artículo 102 («Recuperación voluntaria de suelos contaminados») y del artículo 103 («Inventario de declaraciones de suelos contaminados y de descontaminaciones voluntarias»).

Por consiguiente, debe concluirse que la norma en la que se basa la calificación en modo alguno puede afectar a entidades independientes, o cuotas de entidades (pensemos en aparcamientos o trasteros así transmitidos), pues solo se proyectan idealmente sobre el suelo –elemento común– de un edificio en régimen de propiedad horizontal (por descender a la realidad, se antoja realmente difícil, por no decir imposible, admitir que, por ejemplo, evacuar por los desagües restos de productos de limpieza encaje en la citada definición y en la intención del legislador). Por ello y respecto de tales entidades independientes (o cuotas de las mismas) no cabe imponer esa declaración a la vista del artículo 98.3 citado, en referencia a los negocios jurídicos que detalla; entre otras razones, porque en una finca en la que hay cuota de participación sobre el suelo, pero no suelo propiamente dicho, no es dado realizar actividad alguna (recordemos el concepto de actividad potencialmente contaminante) que sirva de base para la declaración de suelo contaminado.

Por contra, sí que se aplica el precepto en casos que por sí resultan evidentes, tales como transmisión de terrenos (suelo) de la especie que sea (rústico o urbano); o naves o instalaciones, industriales o comerciales. Se podría dudar si afecta a las transmisiones de viviendas unifamiliares o aisladas, en las que no se realice una actividad comercial o industrial (al modo que indica la citada definición); pero el hecho de que, aquí, el dominio se proyecta sobre el suelo directamente y no de una forma ideal (cuota parte de un elemento común), como sucede respecto de las entidades en régimen de propiedad horizontal, avala su inclusión junto a los supuestos –de inclusión– anteriores.

En resumen y para precisar aún más, la norma en cuestión (artículo 98.3) sólo afecta al propietario, transmita la propiedad o cualquier otro derecho real, pero no al titular de cualquier derecho real (por ejemplo, usufructo) que dispusiera de su derecho, ni a los actos de gravamen. Sí, e indiscriminadamente, a actos gratuitos y onerosos, y también a las transmisiones «mortis causa», por razón de la posición de los sucesores «mortis causa», los herederos en tanto que continuadores de las relaciones del causante (recordemos que, por el contrario, el legatario no es un sucesor sino un adquirente). Y también a todo tipo de declaración de obra nueva, sea por antigüedad (artículo 28.4 de la Ley estatal de Suelo) o con licencia (artículo 28.1 de la misma ley); tanto iniciada como terminada.

En el presente caso no se transmite la propiedad ni ningún derecho real, sino que se constituye hipoteca sobre la finca descrita. Por ello, la objeción que opone el registrador no puede ser confirmada.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación impugnada.

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