

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**16526** *Resolución de 28 de junio de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Éibar, por la que se deniega la inscripción de una resolución de contrato vitalicio.*

En el recurso interpuesto por doña María Dolores García Aranaz, notaria de Éibar, contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Éibar, doña Gemma María Celdrán Canto, por la que se deniega la inscripción de una resolución de contrato vitalicio.

#### Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 13 de febrero de 2023 por la notaria de Éibar, doña María Dolores García Aranaz, se resolvía una cesión que los cónyuges don A. U. A. y doña R. E. E. habían realizado a su hija doña M. I. U. E. mediante escritura de cesión onerosa a cambio de alimentos otorgada el día 9 de enero de 2008 ante el notario de Elgoibar, don Jorge Aramburu Soraluze, que constaba inscrita sobre dos fincas registrales de Mutriku. La resolución se motivaba en que los padres aseveraban que su hija, doña M. I. U. E., había incumplido reiteradamente las obligaciones mencionadas en la estipulación primera de la escritura de cesión.

En la citada escritura de cesión onerosa a cambio de alimentos, los cedentes cedieron la nuda propiedad de las fincas a sus hijos, doña M. I. y don E. U. E., que adquirieron por mitad y proindiviso las citadas fincas, de manera que dicha cesión se hallaba condicionada a la obligación de los cesionarios a prestar alimentos a los cedentes, con arreglo a las siguientes estipulaciones: «Primera.–Los cónyuges don A. U. A. y doña R. E. E., reservándose el usufructo vitalicio para sí conjunto y sucesivo, para el último que sobreviva ceden a título oneroso a sus hijos, doña M. I. y don E. U. E., que reciben y adquieren, en nuda propiedad, y por mitad y en proindivisión, las fincas descritas (...) a cambio de prestar a sus padres, hasta el fallecimiento del último de ellos, asistencia, sustento, habitación, vestido y prestación médico-farmacéutica, según su posición social. En el supuesto de que los cedentes por su voluntad, o por razones de salud ingresen en una residencia los cesionarios se harán cargo de los gastos que generen. Segunda.–El incumplimiento de sus obligaciones por parte de cualquiera de los cesionarios actuará como condición resolutoria de la transmisión. Si los cedentes no hubiesen interpuesto en vida demanda de resolución, se considerarán cumplidas aquellas condiciones y extinguida la condición resolutoria; y si en el plazo de seis meses, contados desde el fallecimiento del último de los cedentes, se hubiese anotado preventivamente la demanda, podrán solicitar los cesionarios, por sí y de forma conjunta, la constatación registral de dicha extinción».

Mediante acta de manifestaciones y requerimiento otorgada el día 30 de marzo de 2023 ante la misma notaria de Éibar, fue notificada la resolución a doña M. I. U. E. En la diligencia de notificación constaba que, a través de la notaria de Pamplona doña María Pilar Chocarro Ucar, el día 14 de febrero de 2023, le fue practicada personalmente la notificación a doña M. I. U. E., quien, en su contestación al requerimiento citado, manifestó su plena conformidad a la resolución del contrato de vitalicio, con lo que el día 17 de abril de 2023, causó la reinscripción en el Registro de la Propiedad de la mitad indivisa de la nuda propiedad de la finca a favor de los cedentes.

## II

Presentada el día 13 de marzo de 2023 la referida escritura de resolución de vitalicio en el Registro de la Propiedad de Éibar, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«La Registradora que suscribe, previa calificación conforme al art. 18 de la L.H. del documento que luego se dirá, y de los antecedentes del Registro, ha acordado suspender la inscripción de la resolución de contrato de cesión, en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

## Hechos.

1) El presente documento, escritura de resolución de vitalicio, otorgada en Éibar, ante la Notario Doña María Dolores García Aranaz, el trece de febrero de dos mil veintitrés, número 186 de protocolo, fue presentado en este Registro el día trece de marzo de dos mil veintitrés, Asiento 963 Diario 43.

2) En dicha escritura se resuelve la cesión que los cónyuges don A. U. A., y doña R. E. E., realizaron a su hija doña M. I. U. E., en escritura de cesión onerosa a cambio de alimentos, otorgada en Elgoibar, ante el notario don Jorge Aramburu Soraluze, el día nueve de enero de dos mil ocho, protocolo 34, que causó las inscripciones 4.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup>, de las fincas 5.720 y 5.721 de Mutriku, respectivamente. En dicha escritura los cónyuges don A. U. A., y doña R. E. E., cedieron la nuda propiedad de citadas fincas, a sus hijos doña M. I. y don E. U. E., que adquirieron por mitad y proindiviso. Dicha cesión se hallaba condicionada a la obligación de los cesionarios a prestar alimentos a los cedentes, con arreglo a las siguientes estipulaciones, que la notario transcribe literalmente: “Primera.–Los cónyuges (...), reservándose el usufructo vitalicio para sí conjunto y sucesivo, para el último que sobreviva ceden a título oneroso a sus hijos (...), que reciben y adquieren, en nuda propiedad, y por mitad y en proindivisión, las fincas descritas (...) a cambio de prestar a sus padres, hasta el fallecimiento del último de ellos, asistencia, sustento, habitación, vestido y prestación médico farmacéutica según su posición social. (...) Segunda.–El incumplimiento de sus obligaciones por parte de cualquiera de los cesionarios actuará como condición resolutoria de la transmisión. Si los cedentes no hubiesen interpuesto en vida demanda de resolución, se considerarán cumplidas aquellas condiciones y extinguida la condición resolutoria; y si en el plazo de seis meses, contados desde el fallecimiento del último de los cedentes, se hubiese anotado preventivamente la demanda, podrán solicitarlos cesionarios por sí y de manera conjunta, la constatación de dicha extinción.”

En el expositivo III de la escritura presentada para su calificación, los cedentes, debidamente representados por su hijo, cotitular de la nuda propiedad, aseveran que su hermana, ccesionaria, ha incumplido reiteradamente la obligación impuesta en la estipulación primera de la citada escritura de cesión onerosa a cambio de alimentos y, comparecen para resolver el contrato de cesión respecto a su hija en cuanto a la nuda propiedad de la mitad indivisa de las fincas inventariadas.

Se procede, por la notario autorizante, a expedir copia autorizada electrónica de la escritura para remitirla a la notario competente territorial, a los efectos de notificar y requerir a la ccesionaria.

La parte requerida comparece manifestando que tiene conocimiento de la notificación y que se presta a que le sea practicada en ese acto y en el despacho.

Leída el acta le hace entrega de una copia simple, a modo de cédula de notificación, constando el derecho a contestar y plazo, advertencias que hace también de palabra. Dicha señora se hace cargo de la cédula y manifiesta quedar enterada.

Transcurrido el plazo previsto por el Reglamento Notarial, no se ha personado en la notaría ninguno de los notificados para ejercitar su derecho de contestación.

Se solicita de la señora registradora que practique las oportunas operaciones registrales.

Fundamentos de Derecho.

A la vista de los documentos presentados, se suspende la resolución de la cesión pretendida por concurrir los siguientes defectos:

No se acredita el consentimiento expreso del cesionario al procedimiento iniciado por la cedente de forma unilateral, y sin estar pactado en el contrato, ni el consentimiento expreso a la resolución de su derecho. Requerirle a través de un acta posterior a instancia de la otra parte contratante (cedente), sólo implica darle conocimiento del inicio de un procedimiento no pactado en el contrato.

Como titular registral (cesionario), cuya titularidad se quiere resolver, es preciso su consentimiento expreso. “En el ámbito del Registro de la Propiedad el registrador, a la hora de calificar, no puede tomar en cuenta los consentimientos tácitos o presuntos” (Rs.DGRN 8-10-2013; 21-06-2016; 9-5-2017; 21-9-2018).

En reiteradas resoluciones, la DGRN, hoy DGSJFP, admite este procedimiento de resolución del contrato, previsto en el 1504 CC, siempre que se haya previsto en el mismo, habiendo prestado su consentimiento al procedimiento a seguir para la resolución, ambas partes contratantes. En el documento presentado a calificación falta el consentimiento expreso e indubitado de la titular registral. (art. 20 L.H., 24 CE).

Si en el contrato inicial se hubiera pactado por ambas partes el procedimiento para la resolución del contrato conforme al 1504 CC y se hubiera acreditado el incumplimiento de la parte requerida (cesionaria), podríamos contemplar cierta analogía. Sin embargo, el contrato guarda silencio al respecto. Exigir por parte del registrador todas las garantías y exigencias que el Derecho establece, no es dejar vacío de contenido el 1504 CC y la facultad resolutoria, vía requerimiento notarial. Al contrario, se trata de salvaguardar la seguridad jurídica consagrada en los arts. 38 LH y 20 LH.

“La causa del incumplimiento probado no es necesario que sea una voluntad deliberadamente rebelde al cumplimiento, basta que patentice voluntad obstativa al cumplimiento por parte del obligado, a lo convenido, que pueda justificar la resolución del contrato, por frustrar las legítimas esperanzas de la otra parte.” (STS, 26-1-1988; 22-3-1993 y otras) La mera aseveración de un hecho, no permite acreditarlo.

RSDGRN, 10-12-2010, aduce que el cesionario no ha contestado al requerimiento y que el 1504 CC opera en un caso de permuta con condición resolutoria, señalando que basta el acta notarial, aunque no haya contestación, siempre que no haya oposición. Sin embargo, no cabe analogía ya que en el caso que nos ocupa, las partes han omitido, por las razones que fueran, regular el procedimiento a seguir para el caso de incumplimiento.

El art. 204 del RN, contempla el derecho a contestar del requerido, que a *sensu* contrario implica también el derecho a no hacerlo, sin que por eso se infiera un consentimiento tácito a la resolución y consiguiente cancelación del asiento que constata su titularidad.

En reiteradas ocasiones, la DG aprecia que para hacer valer el 1504 CC y la resolución por incumplimiento de la condición, se haya pactado en el contrato de cesión, el procedimiento a seguir, para ejercitar la facultad resolutoria. En el documento presentado para su inscripción, no concurre este requisito.

El TS en sentencia de 31 de julio de 1995, no admite la analogía entre el art. 1504 y la permuta, (art. 1541 CC), directamente. El art. 1504 C.C, señala el TS, se considera un desarrollo específico del 1124 CC y hay entre ellos diferencias patentes para los contratos bilaterales y la compraventa, lo que impide una identificación indiscriminada con otros contratos, por el hecho de ser onerosos y bilaterales.

La DGSJFP en diversas resoluciones, señala que, si se ha pactado el art. 1504 CC para resolver una cesión a cambio de alimentos, sí puede inscribirse. A *sensu* contrario, hay que entender que, si no se pacta, no puede aplicarse el 1504 CC, que es el caso que nos ocupa. No se discute la esencia del art. 1504 CC, sino la ausencia de pactos sobre el procedimiento de resolución del contrato en el documento ahora presentado.

La RSDG 19-5-2015, admitió la resolución del contrato al estar contemplado en la cláusula III el procedimiento a seguir, contando con el consentimiento de todas las partes

al tiempo del otorgamiento. ("El incumplimiento por los cesionarios de la obligación de asistencia, dará lugar a la resolución de pleno derecho de la transmisión operada, recuperando el cedente la nuda propiedad (...). El incumplimiento podrá acreditarse por cualquier medio admitido en Derecho y, especialmente por el requerimiento fehaciente de resolución por incumplimiento que haga la parte cedente a la obligada a la asistencia, si esta no se opusiere a dicha resolución en el plazo de diez días contados desde la notificación.")

La aseveración de las partes no es suficiente para destruir la legitimación registral del artículo 38 de la Ley Hipotecaria, ni el artículo 20 LH ni el 24 CE. El contrato se debe cumplir en los términos pactados y no puede acudir unilateralmente y sin previo pacto, el cedente, a la resolución del contrato, en base a unas aseveraciones. Es necesario el consentimiento del cesionario y no puede considerarse implícito en el contrato de cesión, ahora calificado, ya que nada pactaron al respecto. Tampoco puede inferirse por hacer uso de su derecho a no contestar al Acta una vez requerido (art. 204 RN)

El artículo 20 de la LH dispone: "Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos."

Los principios de salvaguardia judicial de los asientos, legitimación registral y de tracto sucesivo y el mismo principio constitucional de tutela judicial efectiva del 24 CE, impiden menoscabar la situación registral de los que aparecen como titulares en el Registro, si no es por la correspondiente resolución judicial dictada en procedimiento en que el titular registral haya sido parte, al no constar acuerdo previo expreso de las partes sobre el procedimiento a seguir para el ejercicio de la facultad resolutoria contemplada en el contrato, en su caso.

Los asientos practicados quedan bajo la salvaguardia de los Tribunales y producirán plenos efectos de acuerdo con los artículos 1,17,20,32,34,38,41 de la Ley Hipotecaria.

En RsDG de 17 de noviembre de 1978 se dispone que "El enérgico sistema de autotutela que supone la facultad resolutoria pactada a favor del vendedor, ha de ser examinada en su aplicación con todo tipo de cautelas, a fin de salvaguardar los derechos de todos los interesados, y evitar en lo posible que el vendedor pueda, sin intervención de los tribunales, decidir unilateralmente una cuestión tan delicada". "La facultad resolutoria ha de ser interpretada restrictivamente" (RSDG 10-7-2013; 2-12-2015; 16-9-2020).

Teniendo en cuenta los citados hechos y fundamentos de Derecho, se deniega la inscripción de la resolución de contrato, por los defectos señalados.

La presente calificación negativa lleva consigo, la prórroga de la vigencia del asiento de presentación en cuanto a la cláusula denegada en los términos establecidos en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria.

Las calificaciones negativas del Registrador podrán (...)

Éibar, a treinta y uno de marzo de dos mil veintitrés La registradora de la Propiedad Firmado Doña Gemma Celdrán Canto, registradora de la Propiedad de Éibar.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, doña María Dolores García Aranz, notaria de Éibar, interpuso recurso el día 25 de abril de 2023 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Sobre el vitalicio: El contrato de cesión de bienes a cambio de alimentos o vitalicio es un contrato aleatorio, oneroso y sinalagmático; por tanto, es de esencia a tal condición que en caso de incumplimiento contractual por parte del cesionario (alimentista) pueda el cedente resolverlo a fin de evitar la situación de claro desequilibrio contractual por falta de equivalencia de prestaciones, que de otra forma se produciría.

Así, las partes garantizaron la prestación de los alimentos y obligaciones de los cesionarios con condición resolutoria explícita; esta posibilidad de garantizar las

prestaciones del contrato de alimentos con una condición resolutoria viene expresamente admitida en el artículo 1797 del Código Civil.

No obstante, dicha posibilidad ya venía siendo admitida por el Centro Directivo (vgr RR 16 de octubre de 1989 y 26 de abril de 1991).

El carácter sinalagmático aparece claramente reconocido en la sentencia del Tribunal Supremo de 11 de febrero de 2000 que literalmente indica que es un “contrato autónomo, innominado, sin tipificación específica, cuya validez se fundamentaba en el principio de autonomía de la voluntad (art. 1255 CC), y al que podían ser aplicables las normas contenidas en el Código civil que regulan la análoga institución de la renta vitalicia con la que, por su índole aleatoria, presenta ciertas semejanzas, pero sin olvidar sus diferencias, lo que permite aplicar al vitalicio la facultad resolutoria tácita del artículo 1124 del Código Civil para caso de incumplimiento, dada su naturaleza de contrato bilateral o sinalagmático. Por tanto, rechazar la posibilidad de pactar la resolución sólo beneficiaría a una de las partes, justamente a la que infringe, en todo o en parte, sus compromisos, a pesar de que las prestaciones debidas son vitales para la otra parte contratante”.

Tampoco cabe desconocer que el enérgico sistema de autotutela que supone la facultad resolutoria pactada en favor del cedente, no deja desamparado al adquirente, pues precisamente su protección reside, en defecto de otro pactado más específicamente, en el procedimiento que al efecto establece el artículo 202 del Reglamento Notarial en vía extrajudicial; y en los procedimientos jurisdiccionales correspondientes si media oposición o se prefiere optar directamente por esta vía.

Así, la reinscripción a favor del cedente sólo podrá tener lugar previa la notificación de quedar resuelto el contrato tanto si se efectúa por vía judicial o notarial, según la doctrina jurisprudencial que respecto de la condición resolutoria explícita ex artículo 1504 del Código Civil ha fijado el Tribunal Supremo en la Sentencia de 4 de julio de 2011 (que rechaza la notificación resolutoria realizada por burofax), cuyos principios son trasladables al presente caso, y que por su interés se transcribe: “...Ese requerimiento es una declaración de carácter receptivo (Sentencia del Tribunal Supremo de 28 de septiembre de 2001 recurso n.º 1011/1996), consistente en la notificación de la voluntad del vendedor de tener por resuelto el contrato por incumplimiento del comprador del pago del precio (Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de octubre de 2004, recurso número 2880/1998). Se ha venido considerando como un acto jurídico complejo integrado por una declaración unilateral y recepticia de voluntad a la que la Ley añade determinadas consecuencias en orden a posibilitar judicialmente la resolución de la compraventa por impago del precio de unos plazos. Precisamente tal carácter recepticio impone que el citado requerimiento llegue a poder y conocimiento del requerido, si bien es cierto también que se entiende cumplido este requisito cuando es el propio comprador requerido quien, recibido el requerimiento, voluntariamente no toma conocimiento de su contenido. En cuanto a la forma de llevar a cabo el requerimiento, partiendo del tenor literal del artículo 1504 del Código Civil, que habla de requerimiento judicial o mediante acta notarial, la jurisprudencia ha declarado tradicionalmente que tales formas, en las que se incluye el acto de conciliación (Sentencias del Tribunal Supremo de 31 de enero de 2008, recurso número 1208/2001; de 11 de julio de 2008, recurso n.º 1761/2001; y de 8 de mayo de 2008, recurso n.º 1902/2001 entre otras), son las únicas fehacientes y garantizadoras de la realidad del hecho notificado (Sentencias del Tribunal Supremo de 27 de mayo de 1985 y 26 de mayo de 1992); por continuar siendo imprescindible en la actualidad –el legislador ha tenido oportunidad de mitigar el rigor del precepto y no lo ha hecho– que el conocimiento fehaciente del hecho notificado cuente con la singular garantía que le otorga la supervisión de la autoridad judicial o de un fedatario público notarial”.

Llegados a este punto surge la cuestión de qué es o qué naturaleza tiene el “pacto o cláusula resolutoria expresa”.

Se han elaborado innumerables estudios sobre esta cuestión, a nuestro juicio, existen diferencias entre la facultad resolutoria tácita, –que sería una facultad jurídica no autónoma que carece de la entidad de un derecho subjetivo y que es estela de la causa



en los contratos sinalagmáticos y que podemos ver en la dicción del artículo 1124 CC–, y el convenio o pacto resolutorio expreso del artículo 1504 CC, –que participando de la naturaleza del anterior, pues tiene su razón de ser en el nexo de interdependencia entre los deberes de prestación en las obligaciones sinalagmáticas; supone un extra que sitúa en nuestro caso a los progenitores cedentes en un plano superior, pues el pacto resolutorio expreso dota a la resolución derivada del mismo de una eficacia reforzada. Los efectos resolutorios no son los mismos se pacte o no la cláusula resolutoria expresa, el pacto resolutorio expreso dota a los cedentes, de un derecho potestativo (de poder resolutorio con autonomía jurídica, lo califica R. J.) sobre los cesionarios, para resolver el contrato en caso de incumplimiento; e inscrita la cláusula resolutoria expresa en el Registro de la Propiedad, tiene eficacia real sobre subsiguientes adquirentes y titulares de derechos y cargas posteriores. La inscripción tiene efecto en la oponibilidad del derecho.

En su extensa y fundamentada nota de calificación, la señora Registradora de la Propiedad de Éibar niega la posibilidad de reinscripción a favor de los cedentes; no obstante, y con el máximo respeto que merece, la Notario que suscribe, no puede compartir su criterio, en base a los siguientes argumentos:

Primero.–Dicho criterio, implica dejar vacío de contenido el artículo 1504 del Código Civil, amén del artículo 202 del Reglamento Notarial; los cuales diseñan un procedimiento específico de actuación, que se aplica (como es habitual en nuestro ordenamiento jurídico), en defecto de pacto específico distinto por parte de los interesados; ergo, si nada diferente se establece ad hoc, se aplica supletoriamente el procedimiento legalmente establecido en los citados preceptos; sin que sea menester pactar nada más.

Además, dicho criterio, es contrario al sentado por la Dirección General, en múltiples resoluciones; así, ya la Resolución de 3007-92 afirmaba rotundamente, que “La acreditación del incumplimiento puede resultar de la falta de oposición del perjudicado al requerimiento notarial en que se le notifique tal incumplimiento.”

Y del mismo modo, la Resolución de 10 de diciembre de 2010, rechazando el criterio del Registrador que invocaba como defecto que el cesionario no había contestado al requerimiento; señala que basta el acta notarial, aunque no haya contestación siempre y cuando no haya oposición (lo que abocaría necesariamente a un procedimiento judicial).

A mayor abundamiento, la reciente Resolución de 21 de febrero de 2023, afirma, citando las Resoluciones de 6 de marzo y 10 de junio de 2020 y 15 de enero de 2021; que la reinscripción en favor del vendedor, cuando es consecuencia del juego de la condición resolutoria expresa pactada –referido al artículo 1504 del Código Civil–, está sujeta a rigurosos controles que salvaguardan la posición jurídica de las partes, los cuales se pueden sintetizar de la siguiente forma: “(...) segundo, la notificación judicial o notarial hecha al adquirente por el transmitente de quedar resuelta la transmisión, siempre que no resulte que el adquirente requerido se oponga a la resolución invocando que falta algún presupuesto de la misma. Formulada oposición por el adquirente, deberá el transmitente acreditar en el correspondiente proceso judicial los presupuestos de la resolución, esto es, la existencia de un incumplimiento grave (Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de septiembre de 1993), que frustre el fin del contrato por la conducta del adquirente, sin hallarse causa razonable que justifique esa conducta (Sentencias del Tribunal Supremo de 18 de diciembre de 1991, 14 de febrero y 30 de marzo de 1992, 22 de marzo de 1993 y 20 de febrero y 16 de marzo de 1995); (...) En cuanto al segundo de los defectos señalados, esto es, la formulación de oposición por parte del adquirente, ciertamente, la facultad resolutoria se ejercita de forma unilateral, pero su eficacia (que en el orden registral alcanza a la reinscripción de la titularidad dominical a favor del que activa la resolución) depende del aquietamiento de la otra parte ante tal decisión. La resolución presupone el incumplimiento grave del adquirente (sin que, según la jurisprudencia, sea exigible una reiterada y demostrada voluntad rebelde en el incumplimiento de las obligaciones contractuales, sino atender al dato objetivo de la injustificada falta de cumplimiento, siempre que tenga la entidad suficiente para originar

la frustración del fin del contrato –cfr. Sentencias del Tribunal Supremo de 2 de febrero de 2005, 9 de julio de 2007, 13 de febrero de 2009 y 14 de junio y 4 de octubre de 2011–)

Como contrapeso de aquel ejercicio unilateral, la norma exige que se practique un requerimiento (notarial o judicial, según el artículo 1504 del Código Civil), que cumple una doble función: sirve para comunicar de forma fehaciente la decisión del transmitente de haber optado por la resolución, en el caso de que el adquirente, o el deudor de la contraprestación, no haya cumplido lo que le incumbe, incluso tras haber expirado el plazo, antes de que le llegue la comunicación de tal decisión. Pero al propio tiempo también constituye un mecanismo de defensa; sirve para consignar –en el mismo documento, desactivando su eficacia resolutoria inmediata– la oposición del contratante a quien se imputa el incumplimiento.

Segundo.–El requerimiento correctamente efectuado ex artículo 202 del Reglamento Notarial tutela a ambas partes:

Como señala la Resolución de 15 de abril de 2021 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, la regulación que los Reglamentos Hipotecario y Notarial hacen respecto de los requerimientos y notificaciones, ha de interpretarse de acuerdo con las exigencias de los preceptos constitucionales que garantizan el derecho a la tutela judicial efectiva en los términos que la misma es interpretada por el Tribunal Constitucional: necesidad de diligencia en procurar el conocimiento personal por parte del afectado (vid. Sentencia de 7 de mayo de 2012, por todas); a efectos de notificación, se debe considerar suficiente el acta notarial acreditativa del envío por correo certificado con aviso de recibo del documento, siempre que la remisión se haya efectuado al domicilio designado por las partes, y resulte del acuse de recibo que el envío ha sido debidamente entregado en dicho domicilio (cfr. Resolución de 21 de noviembre de 1992).

El procedimiento previsto en el artículo 202 del Reglamento Notarial, garantiza el principio constitucional de tutela efectiva; máxime en este supuesto en que la notificación de la Resolución se practica personalmente por Notario territorialmente competente, mediante: (1) la comparecencia de la propia interesada en la Notaría, donde tras la lectura efectuada por la Notario, ésta le hace entrega de la cédula de notificación con expresión del derecho reglamentario a contestar y su plazo; de todo lo cual manifiesta quedar enterada (2) mediante la remisión a su consorte de la correspondiente cédula de notificación, mediante carta certificada con acuse de recibo.

Todo ello, comporta que la notificación se tiene por bien hecha, impidiendo la indefensión de los destinatarios y garantizando como ya se ha indicado, el principio constitucional de tutela efectiva; dado que la intervención notarial inviste a lo actuado de fehaciencia y presunción de legalidad.

Tercero.–En la escritura de resolución, se indica expresamente que la resolución se produce por reiterado incumplimiento por parte de doña M. I. U. E., quien comparece personalmente en la notaría y no se opone.

La requerida comparece motu proprio en la Notaría, la Notario le identifica por su DNI, y le lee íntegramente el texto; y por tanto la aseveración formulada por sus padres y cedentes de que ella ha incumplido reiteradamente las obligaciones impuestas en la cláusula Primera del vitalicio, le hace entrega de copia simple de la misma con expresión del derecho reglamentarlo a contestar, y plazo para contestar; advertencias que le formula así mismo de palabra; se hace cargo de la cédula y manifiesta quedar enterada Nadie mejor que nuestra Dirección General ha explicado la trascendencia que tal actitud comporta: “Como contrapeso de aquel ejercicio unilateral, la norma exige que se practique un requerimiento (notarial o judicial, según el artículo 1504 del Código Civil), que cumple una doble función: sirve para comunicar de forma fehaciente la decisión del transmitente de haber optado por la resolución, en el caso de que el adquirente, o el deudor de la contraprestación, no haya cumplido lo que le incumbe, incluso tras haber expirado el plazo, antes de que le llegue la comunicación de tal decisión. Pero al propio tiempo también constituye un mecanismo de defensa; sirve para consignar –en el mismo

documento, desactivando su eficacia resolutoria inmediata– la oposición del contratante a quien se imputa el incumplimiento”.

Cuarto.–Indefensión. Con el criterio sostenido por la señora Registradora, los cedentes, quienes, también ostentan la condición de titulares registrales de la facultad resolutoria, y por tanto también son merecedores de la protección de su titularidad registral; se ven ahora limitados en el ejercicio de sus derechos, en contra del principio de legitimación registral, ya que el Registro ha publicado y publica su derecho a la readquisición, en caso de incumplimiento contractual, desde el momento de inscripción del vitalicio con condición resolutoria explícita. Así, a los cedentes, que han observado íntegramente el procedimiento legalmente establecido sin mediar oposición alguna por parte del cesionario, se les niega la readquisición de la propiedad a su favor, con el consiguiente riesgo y merma de sus derechos.»

#### IV

Mediante escrito, de fecha 25 de abril de 2023, la registradora de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo. En dicho informe afirmaba que, mediante acta de manifestaciones y requerimiento de fecha 30 de marzo de 2023, fue notificada la resolución a la cesionaria; en la diligencia de notificación constaba que, el día 14 de febrero de 2023, le fue practicada por la notaria personalmente la notificación, y que, en su contestación al requerimiento citado, manifestó su plena conformidad a la resolución del contrato de vitalicio, por lo que el día 17 de abril de 2023, causó la reinscripción en el Registro de la Propiedad de la mitad indivisa de la nuda propiedad de la finca a favor de los cedentes.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 6, 3, 647, 1115, 1123, 1154, 1259 y 1504 del Código Civil; 156 y 157 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 1, 3, 18 de la Ley Hipotecaria; 56.2 de la Ley Orgánica del Notariado; 13, 59, 82 y 175.6.<sup>a</sup> del Reglamento Hipotecario; 202 del Reglamento Notarial; las Sentencias del Tribunal Supremo de 13 y 31 de julio de 1995, 10 de mayo de 2001, 14 de febrero de 2003, 2 de febrero de 2005, 9 de julio y 27 de septiembre de 2007, 13 de febrero de 2009 y 14 de junio, 4 de julio y 4 de octubre de 2011; las Resoluciones de la Dirección General de Registros y del Notariado 17 de noviembre de 1978, 29 de diciembre de 1982, 16 y 17 septiembre de 1987, 19 de enero y 4 de febrero 1988, 29 de abril y 16 de octubre de 1991, 19 de julio de 1994, 28 de marzo de 2000, 8 de mayo de 2003, 19 de junio de 2007, 8 de marzo, 11 de noviembre y 10 de diciembre de 2010, 25 de enero, 15 y 26 de noviembre y 13 de diciembre de 2012, 6 de mayo y 10 de julio de 2013, 6 de octubre de 2014, 16 de enero, 1 de octubre y 12 y 16 de noviembre de 2015, 10 de febrero y 6 de octubre de 2016 y 16 de enero y 6 de agosto de 2019, y la Resoluciones de esta Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 19 de febrero, 6 de marzo y 10 de junio de 2020, 15 de enero, 16 de marzo y 28 de septiembre de 2021 y 21 de febrero de 2023 (3.<sup>a</sup> y 4.<sup>a</sup>).

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de «resolución de vitalicio» respecto de la cual son relevantes los hechos y circunstancias siguientes:

– En escritura de cesión onerosa a cambio de alimentos, otorgada el día 9 de enero de 2008 que consta inscrita, los propietarios de determinadas fincas cedieron la nuda propiedad de las mismas a sus dos hijos, que adquirieron por mitad y pro indiviso, de manera que dicha cesión se hallaba condicionada a la obligación de los cesionarios a prestar alimentos a los cedentes, con arreglo a las siguientes estipulaciones: «Primera.– Los cónyuges don A. U. A. y doña R. E. E., reservándose el usufructo vitalicio para sí conjunto y sucesivo, para el último que sobreviva ceden a título oneroso a sus hijos, doña M. I. y don E. U. E., que reciben y adquieren, en nuda propiedad, y por mitad y en



proindivisión, las fincas descritas (...) a cambio de prestar a sus padres, hasta el fallecimiento del último de ellos, asistencia, sustento, habitación, vestido y prestación médico-farmacéutica, según su posición social. En el supuesto de que los cedentes por su voluntad, o por razones de salud ingresen en una residencia los cesionarios se harán cargo de los gastos que generen. Segunda.—El incumplimiento de sus obligaciones por parte de cualquiera de los cesionarios actuará como condición resolutoria de la transmisión. Si los cedentes no hubiesen interpuesto en vida demanda de resolución, se considerarán cumplidas aquellas condiciones y extinguida la condición resolutoria; y si en el plazo de seis meses, contados desde el fallecimiento del último de los cedentes, se hubiese anotado preventivamente la demanda, podrán solicitar los cesionarios, por sí y de forma conjunta, la constatación registral de dicha extinción».

– Mediante la escritura calificada, de fecha 13 de febrero de 2023, se resuelve la referida cesión. La resolución se motiva en que los padres aseveran que su hija ha incumplido reiteradamente las obligaciones mencionadas en la estipulación primera de la escritura de cesión.

– Mediante acta de notificación y requerimiento de 14 de febrero de 2023, fue notificada la resolución a la hija, al día siguiente, dándose ésta por enterada.

La registradora suspende la inscripción de la resolución de la cesión porque señala como defecto que no se acredita el consentimiento expreso del cesionario al procedimiento iniciado por la cedente de forma unilateral, y sin estar pactado en el contrato, ni el consentimiento expreso a la resolución de su derecho. Añade que requerirle a través de un acta posterior a instancia de la otra parte contratante (cedente), sólo implica darle conocimiento del inicio de un procedimiento no pactado en el contrato.

La notaria recurrente alega lo siguiente: que basta el conocimiento fehaciente del hecho notificado, ya que cuenta con la singular garantía que le otorga la supervisión de la autoridad judicial o de un fedatario público notarial; que se aplica supletoriamente el procedimiento legalmente establecido en el artículo 1504 del Código Civil, sin que sea menester pactar nada más; que cuando la facultad resolutoria se ejercita de forma unilateral su eficacia (que en el orden registral alcanza a la reinscripción de la titularidad dominical a favor del que activa la resolución) depende del aquietamiento de la otra parte ante tal decisión; que no ha habido oposición tras la notificación; que se ha practicado diligentemente la notificación, la requerida ha comparecido dándose por notificada y ha sido realizada con todas las garantías para evitad la indefensión, por lo que se han cumplido todos los parámetros exigidos por la ley; que, en definitiva, los cedentes, han observado íntegramente el procedimiento legalmente establecido sin mediar oposición alguna por parte del cesionario por lo que procede la reinscripción a su favor.

2. Este Centro Directivo ha admitido, ya en Resoluciones de 16 de octubre de 1989 y 26 de abril de 1991, que, en caso de transmisión de bienes a cambio de alimentos, el cumplimiento de la obligación del alimentante se garantiza mediante condición resolutoria explícita análoga a la referida en los artículos 1504 del Código Civil y 11 de la Ley Hipotecaria.

Entre otros argumentos, entendió que la fundamentación jurídica de la resolución en la recíproca condicionalidad de las prestaciones respectivas (pues frustrado el fin negocial por el incumplimiento de una de las partes, ha de posibilitarse a la otra de desvinculación de sus respectivos compromisos); la libertad de estipulación reconocida en nuestro ordenamiento, dentro de los límites legales del artículo 1255 del Código Civil; la admisión del juego real de las condiciones impuestas (cfr. artículos 9 y 23 de la Ley Hipotecaria) y la admisión de la revocación de las donaciones por incumplimiento de cargas (cfr. artículo 647 del Código Civil), toda vez que los bienes se habían transmitido condicionándolos al cumplimiento de la contraprestación; determinan la procedencia de la condición resolutoria explícita en esos otros contratos onerosos siempre que, dada la eficacia *erga omnes* de tal cautela, quede delimitada en su alcance y operatividad por el mismo contrato o por la Ley. Según añadían tales Resoluciones: «El que el contrato no sea puramente oneroso sino aleatorio y el que las obligaciones no sean de tracto único sino de tracto sucesivo y que en parte pueden estar cumplidas cuando, habiendo corrido

una etapa del tiempo en que juega el alea casual, se produzca el incumplimiento, no constituyen características incompatibles con el efecto resolutorio, en particular cuando al amparo del principio de libertad de contratación (cfr. artículos 1255 y 1152 y siguientes del Código Civil), las partes, al constituir la pensión, precisan el alcance de las devoluciones en la hipótesis de resolución, sin perjuicio, en su caso, de las facultades moderadoras del Juez si el adquirente se opone a la efectividad de la resolución en los términos convenidos. Rechazar la posibilidad de pactar la resolución sólo beneficiaría a una de las partes, justamente a la que infringe, en todo o en parte, sus compromisos, a pesar de que las prestaciones debidas son vitales para la otra parte contratante».

El artículo 1797 del Código Civil, después de su modificación por la Ley 41/2003, dispone que «cuando los bienes o derechos que se transmitan a cambio de los alimentos sean registrables, podrá garantizarse frente a terceros el derecho del alimentista con el pacto inscrito en el que se dé a la falta de pago el carácter de condición resolutoria explícita, además de mediante el derecho de hipoteca regulado en el artículo 157 de la Ley Hipotecaria».

El mismo criterio siguió en Resolución de 19 de mayo de 2015, al admitir que la transmisión de inmueble a cambio de la obligación de los cesionarios de prestar al transmitente asistencia personal quedara sujeta a condición resolutoria explícita en unos términos que se ajustaban a la doctrina de este Centro Directivo sobre la reinscripción a favor del vendedor en caso de resolución de la compraventa conforme al artículo 1504 del Código Civil.

En este sentido, añadió esta Resolución, respecto de la eficacia y operativa de las condiciones resolutorias explícitas inscritas, que debe tenerse en cuenta la doctrina de esta Dirección General (cfr., entre otras, las Resoluciones de 19 de junio de 2007, 10 de diciembre de 2010, 10 de julio de 2013 y 12 de febrero de 2015, y, entre las más recientes, las de 6 de marzo y 10 de junio de 2020, 15 de enero de 2021 y 21 de febrero de 2023), según la cual los requisitos exigidos para obtener la reinscripción a favor del transmitente, como consecuencia del ejercicio de la facultad resolutoria explícita del artículo 1504 del Código Civil, son los siguientes: a) debe aportarse el título del vendedor (cfr. artículo 59 del Reglamento Hipotecario), es decir, el título de la transmisión del que resulte que el transmitente retiene el derecho de reintegración sujeto a la condición resolutoria estipulada; b) la notificación judicial o notarial hecha al adquirente por el transmitente de quedar resuelta la transmisión, siempre que no resulte que el adquirente requerido se oponga a la resolución invocando que falta algún presupuesto de la misma. Formulada oposición por el adquirente, deberá el transmitente acreditar en el correspondiente proceso judicial los presupuestos de la resolución, esto es, la existencia de un incumplimiento grave (Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de septiembre de 1993), que frustre el fin del contrato por la conducta del adquirente, sin hallarse causa razonable que justifique esa conducta (Sentencias del Tribunal Supremo de 18 de diciembre de 1991, 14 de febrero y 30 de marzo de 1992, 22 de marzo de 1993 y 20 de febrero y 16 de marzo de 1995), y, c) el documento que acredite haberse consignado en un establecimiento bancario o caja oficial el importe percibido que haya de ser devuelto al adquirente o corresponda, por subrogación real, a los titulares de derechos extinguidos por la resolución (artículo 175.6.<sup>a</sup> del Reglamento Hipotecario). Este requisito se justifica porque la resolución produce, respecto de una y otra parte, el deber de «restituirse lo que hubiera percibido», en los términos que resultan del artículo 1123 del Código Civil. Se trata de un deber que impone recíprocas prestaciones y que, como ocurre en la ineficacia por rescisión, uno de los contratantes sólo estará legitimado para exigir del otro la devolución cuando cumpla por su parte lo que le incumba (cfr. artículo 175.6.<sup>a</sup> del Reglamento Hipotecario). Y este requisito no puede dejar de cumplirse bajo el pretexto de una cláusula mediante la que se haya estipulado que para el caso de resolución de la transmisión por incumplimiento, el que la insta podrá quedarse con lo que hubiese prestado o aportado la contraparte, por cuanto puede tener lugar la corrección judicial prescrita en el artículo 1154 del Código Civil (Resoluciones de 29 de diciembre de 1982, 16 y 17 de septiembre de 1987, 19 de enero y 4 de febrero

de 1988 y 28 de marzo de 2000), sin que quepa pactar otra cosa en la escritura (Resolución de 19 de julio de 1994; si bien, conforme la jurisprudencia y doctrina expuesta en la Resolución de 29 de agosto de 2019, la moderación de la cláusula penal es renunciable cuando se trata de compraventa entre empresarios o profesionales, no consumidores).

En vía de principios, habida cuenta del fundamento de tales requisitos, serán éstos exigibles respecto de la resolución del contrato de alimentos como consecuencia del pacto de condición explícita inscrito en el Registro (cfr. el artículo 1795 del Código Civil, en cuyo párrafo primero establece la aplicación de las reglas generales de las obligaciones recíprocas en caso de resolución del contrato por incumplimiento de la obligación de alimentos). Pero, indudablemente, no puede desconocerse que los contratos como el documentado en el título objeto de la calificación impugnada tienen unas características propias de las que pueden derivarse algunas modalizaciones o especialidades, justificadas por el hecho de ser normalmente el cedente-alimentista la persona más necesitada de protección (generalmente de avanzada edad, con discapacidad o dependencia –vid. el apartado VIII de la Exposición de Motivos de la Ley 41/2003–). Precisamente, el mismo legislador establece algunas limitaciones –en determinados casos, sujetas a decisión del juez– a la obligación de restitución del bien cedido en caso de resolución por incumplimiento del alimentante (vid. artículos 1795, párrafo segundo, y 1796 del Código Civil).

3. En el presente caso, la registradora se opone a la inscripción de la resolución de la transmisión porque considera que, al no haberse pactado expresamente el procedimiento que debe seguirse para dicha resolución por incumplimiento, no es suficiente el requerimiento notarial practicado sino que es necesario que preste su consentimiento el cesionario o la correspondiente resolución judicial dictada en procedimiento en que el titular registral haya sido parte.

Frente a esta objeción, debe tenerse en cuenta que no hay norma alguna que exija el pacto explícito sobre el procedimiento de resolución. Así, una vez pactada expresamente la condición resolutoria del contrato de cesión a cambio de alimentos por incumplimiento del alimentista, debe aplicarse la norma del artículo 1504 del Código Civil, que – adviértase– establece únicamente que «aun cuando se hubiera estipulado que por falta de pago del precio en el tiempo convenido tendrá lugar de pleno derecho la resolución del contrato, el comprador podrá pagar, aun después de expirado el término, ínterin no haya sido requerido judicialmente o por acta notarial».

Admitida la aplicación de este precepto legal y practicado el requerimiento judicial o notarial no puede exigirse el consentimiento del alimentista.

Como puso de relieve este Centro Directivo en la citada Resolución de 19 de mayo de 2015, ciertamente, la facultad resolutoria se ejercita de forma unilateral, pero su eficacia (que en el orden registral alcanza a la reinscripción de la titularidad dominical a favor del que activa la resolución) depende del aquietamiento de la otra parte ante tal decisión. La resolución presupone el incumplimiento grave del adquirente (sin que, según la jurisprudencia más reciente, sea exigible una reiterada y demostrada voluntad rebelde en el incumplimiento de las obligaciones contractuales, sino atender al dato objetivo de la injustificada falta de cumplimiento, siempre que tenga la entidad suficiente para originar la frustración del fin del contrato –cfr. Sentencias del Tribunal Supremo de 2 de febrero de 2005, 9 de julio de 2007, 13 de febrero de 2009 y 14 de junio y 4 de octubre de 2011–); por lo que si éste formula su oposición a la misma, será el transmitente quien habrá de acreditar en el correspondiente proceso judicial los presupuestos de la resolución (Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de septiembre de 1993), que frustren el fin del contrato por la conducta del adquirente, sin que concurra causa razonable que la justifique (vid. las ya citadas Sentencias del Tribunal Supremo de 18 de diciembre de 1991, 14 de febrero y 30 de marzo de 1992, 22 de marzo de 1993 y 20 de febrero y 16 de marzo de 1995). Como contrapeso de aquel ejercicio unilateral, la norma exige que se practique un requerimiento (notarial o judicial, según el artículo 1504 del Código Civil), que cumple una doble función: sirve para comunicar de

forma fehaciente la decisión del vendedor de haber optado por la resolución, en el caso de que el comprador, o el deudor de la contraprestación, no haya cumplido lo que le incumbe, incluso tras haber expirado en plazo, antes de que le llegue la comunicación de tal decisión. Pero al propio tiempo también constituye un mecanismo de defensa; sirve para consignar –en el mismo documento, desactivando su eficacia resolutoria inmediata– la oposición del contratante a quien se imputa el incumplimiento.

En el caso a que se refiere dicha Resolución se había pactado que «el incumplimiento podrá acreditarse por cualquier medio admitido en Derecho, y especialmente por el requerimiento fehaciente de resolución por incumplimiento que haga la parte cedente a la obligada a la asistencia, si ésta no se opusiere a dicha resolución en el plazo de diez días contados desde la notificación».

Debe tenerse en cuenta que, a diferencia de lo que ocurre con el pago del precio en la compraventa, en el caso de contratos como el de cesión por alimentos concurren muy diversas circunstancias que pueden impedir tanto la apreciación indubitada del cumplimiento o incumplimiento de la obligación, por ejemplo, en casos de cumplimiento parcial o en forma distinta a la pactada, o de retraso en las prestaciones sucesivas, como la restitución de las prestaciones por parte del alimentista. Dichas circunstancias en la mayoría de los casos sólo pueden apreciarse si hay pacto entre las partes o por vía judicial.

En la misma Resolución se concluye lo siguiente:

«En el presente caso se facilita la prueba de los hechos que son de más complicada demostración, relacionados con el incumplimiento de los cesionarios, pues se permite a estos oponerse expresamente a la resolución pretendida y, tal y como ha sido expresamente pactado por las partes libremente, desvirtuar así la prueba del incumplimiento. Tampoco cabe desconocer que el enérgico sistema de autotutela que supone la facultad resolutoria pactada en favor del cedente, no deja desamparado al adquirente, pues el trámite previsto de oposición impide que el primero pueda decidir, sin posibilidad de defensa alguna de la contraparte, una cuestión tan delicada.

Es cierto que en la cláusula debatida no se explicita la necesidad de que la notificación sobre la resolución sea notarial o judicial; y, como ha expresado recientemente este Centro Directivo en Resolución de 12 de febrero de 2015, para un caso en el que se apreció analogía con el supuesto en que se ejercite la facultad resolutoria ex artículo 1504 del Código Civil, que comporta la recuperación del bien por el primitivo transmitente –con la correlativa pérdida para el adquirente– y la reinscripción a favor de aquél, debe entenderse que la notificación de quedar resuelto el contrato sólo es válida si se efectúa por vía judicial o notarial, según la doctrina jurisprudencial que respecto de la condición resolutoria explícita ex artículo 1504 del Código Civil ha fijado el Tribunal Supremo en la Sentencia de 4 de julio de 2011 (que rechaza la notificación resolutoria realizada por burofax), cuyos principios son trasladables al presente caso (...)

Pero el hecho de que en el presente caso se limite a exigir “requerimiento fehaciente de resolución por incumplimiento” no puede impedir la inscripción solicitada, toda vez que dicha estipulación debe interpretarse en el sentido más adecuado para que produzca efecto (artículo 1284 del Código Civil), de suerte que será en el ulterior desenvolvimiento de dicha cláusula, a los efectos de que, en caso de producirse la resolución, el cedente obtenga la reinscripción de los derechos cedidos, cuando procederá la aplicación analógica del artículo 59 del Reglamento Hipotecario al que se refiere la nota de calificación y, por ende, la exigencia de acreditación de que dicho requerimiento resolutorio se ha efectuado por vía notarial o judicial.»

4. En el supuesto del presente recurso es determinante la concreta redacción del pacto de condición resolutoria explícita: «El incumplimiento de sus obligaciones por parte de cualquiera de los cesionarios actuará como condición resolutoria de la transmisión. Si los cedentes no hubiesen interpuesto en vida demanda de resolución, se considerarán cumplidas aquellas condiciones y extinguida la condición resolutoria (...).»

Por aplicación del primer inciso de esta cláusula, no cabría exigir el consentimiento de la cesionaria o la correspondiente resolución judicial sino aplicar analógicamente el citado artículo 59 del Reglamento Hipotecario, por lo que, según la doctrina de este Centro Directivo antes referida, habría que admitir la inscripción de la resolución, toda vez que se ha practicado un requerimiento notarial por el que se ha comunicado de forma fehaciente la decisión de los cedentes de resolver la cesión; la notificación ha sido realizada personalmente, de manera que la requerida ha comparecido en la notaría para darse por notificada y enterada de la resolución; no ha existido oposición de la cesionaria a quien se imputa el incumplimiento.

Lo que ocurre es que, según el segundo inciso de la misma cláusula, interpretado a «sensu contrario» se infiere que en caso de incumplimiento habría de interponerse la correspondiente demanda de resolución, sin que sea suficiente el requerimiento notarial. Por ello, el recurso no puede ser estimado.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, en los términos que resultan de los anteriores fundamentos jurídicos.

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, 28 de junio de 2023.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.