

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

9720 *Resolución de 26 de julio de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Valencia n.º 15, por la que se suspende la inscripción de una homologación judicial de una transacción relativa a la extinción de una comunidad de bienes.*

En el recurso interpuesto por doña M. J. M. Q., contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Valencia número 15, don Jaime Pedro Núñez Jiménez, por la que se suspende la inscripción de una homologación judicial de una transacción relativa a la extinción de una comunidad de bienes.

Hechos

I

Mediante testimonio judicial, expedido por el Juzgado de Primera Instancia número 26 de Valencia el día 2 de diciembre de 2016, del auto aprobatorio de una homologación de transacción judicial consistente en la extinción de una situación de proindivisión, se solicitó, entre otras operaciones ajenas al distrito hipotecario en cuestión, la inscripción de una finca en el Registro de la Propiedad de Valencia número 15.

II

Presentado dicho testimonio judicial en el Registro de la Propiedad de Valencia número 15, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Calificado en el día de hoy, el precedente testimonio dictado en el procedimiento de división de bienes en Comunidad ordinaria indivisa seguido en el Juzgado de Primera Instancia n.º 26 de Valencia con el número 469/2014, presentado en esta Oficina, el día veinticuatro de marzo del año dos mil diecisiete, causando el asiento 1389 el Diario 10. El Registrador ha resuelto denegar la adjudicación solicitada, en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Hechos.—Se presenta Testimonio emitido por el Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de primera Instancia Número 26 de Valencia de Auto nº 358/16, de fecha de 20 de octubre de 2016, dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 26 de Valencia, derivada del auto de división bienes en Comunidad Ordinaria indivisa n.º 1.596/2014, mediante la cual se homologa la transacción acordada entre doña M. J. M. Q. y don F. G. M. Si bien, la transacción judicial aun homologada judicialmente, no altera el carácter privado del documento, pues se limita acreditar la existencia del acuerdo entre las partes, poniendo fin a al procedimiento sin realizar el Juez una valoración sobre el fondo del asunto, ni, en su caso, valoraciones de pruebas pertinentes ni pronunciamiento sobre las pretensiones de las partes. Por ello, no reúne los requisitos exigidos en el Principio de Titulación auténtica conforme el Artículo 3 de Ley Hipotecaria, siendo necesarios para su inscripción la correspondiente protocolización. Fundamentos de Derecho.—Elo, de conformidad con el principio de titulación auténtica, recogido en el artículo 3 de Ley hipotecaria, así como Resolución de la Dirección General del Registro y del Notariado de 21 de Diciembre de 2016, entre otras. No se toma anotación de suspensión por no solicitarse. Contra la presente nota (...) Valencia, a dieciocho de abril de dos mil diecisiete (firma ilegible).—El Registrador, don Jaime Pedro Núñez Jiménez».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. J. M. Q. interpuso recurso el día 9 de mayo del año 2017 en virtud de escrito y en base a los siguientes argumentos: «(...) Antecedentes de hecho: Primero.—Con fecha 20 de octubre de 2016, la Juez del Juzgado de Primera Instancia de Valencia n.º 26 (juzgado especializado de Familia), dictó Auto Homologando la transacción judicial acordada entre la parte demandante, doña M. J. M. Q., y la parte demandada, D. F. G. M. respecto de la Acción de División de Comunidad Ordinaria Indivisa n.º 1596/2014 como consecuencia del divorcio Nº 469/2013, tramitado ante dicho Juzgado. Conforme se deriva de la citada reseña del Procedimiento que consta literalmente en dicha resolución judicial, la acción de división fue ejercitada acumuladamente en un procedimiento de Divorcio, al amparo de lo establecido por la excepción 4.ª del apartado 4 del artículo 437 LEC (antes art. 438.4.º), que permite la acumulación objetiva de acciones en los juicios verbales relativos a los procedimientos de separación, divorcio o nulidad y en los que tienen por objeto obtener la eficacia civil de las resoluciones o decisiones eclesiásticas y faculta a los cónyuges para el ejercicio simultáneo de la acción de división de cosa común respecto de los bienes que tengan en comunidad ordinaria. Segundo.—Con fecha el 02.12.2016 la Letrado de la Administración de Justicia del indicado Juzgado de Familia, expidió Testimonio Literal de la referida resolución judicial que fue presentada ante el Registrador encargado del Registro de la Propiedad n.º 15 de Valencia, en fecha 24.03.2017, en solicitud de inscripción de la adjudicación a la compareciente del 100% en pleno dominio de la finca 60.951. Tercero.—El indicado Sr. Registrador calificó el citado Testimonio, denegando la solicitada inscripción por entender que “no reúne los requisitos exigidos en el Principio de Titulación Auténtica conforme al art. 3 de la Ley Hipotecaria, siendo necesario para su inscripción la correspondiente protocolización”. Cuarto.—Entendiendo esta parte, dicho sea con el debido respeto, que la mencionada calificación es improcedente, se formula. el presente recurso, por los motivos que seguidamente se exponen (...) Motivos recurso: 1) El precepto (art. 3 LH) invocado por el Sr. Registrador como fundamento de la denegación de la inscripción no exige protocolización notarial, bastando “documento auténtico expedido por la Autoridad Judicial” ni tampoco exige “sentencia” a la que se refiere la RDGRN de 21 de diciembre de 2016 que cita el Sr. Registrador en su calificación. I. De conformidad con lo establecido por los artículos 245.1b) de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 2016 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, los autos son resoluciones judiciales. II. De conformidad con lo establecido por los artículos 281 de la LOPJ, 145 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 1216 del Código Civil, el Testimonio Literal del auto presentado para la inscripción denegada, es un documento público expedido por la Letrado de la Administración de Justicia (antes Secretaría Judicial) del Juzgado de Familia (Primera Instancia) n.º 26 de Valencia, a quién corresponde dar fe con plenitud de efectos de las actuaciones realizadas ante la misma o ante dicho órgano judicial. III. Nos encontramos, además, ante una resolución judicial definitiva con carácter ejecutivo y de “cosa juzgada”, conforme se deriva del propio texto del Testimonio Literal presentado a inscripción y de los artículos 415.2 y 517.1.3.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 1816 del Código Civil. Queda, por tanto, sobradamente satisfecha la exigencia del art. 3 de la Ley Hipotecaria. 2) Pero es que, además, como se ha anticipado, el acuerdo cuya inscripción registral se pretende, ha sido alcanzado en el seno de un proceso de crisis matrimonial, concretamente, tiene su origen en un proceso de Divorcio y el artículo 755 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, establece el Principio de Accesibilidad a cualquier Registro Público de las sentencias y “demás resoluciones” dictadas en los procedimientos matrimoniales. 3) A lo anterior debe añadirse que, por tratarse de un convenio acordado en sede matrimonial, el acuerdo fue ratificado a presencia judicial, conforme consta en el Antecedente de Hecho Segundo del Auto cuya inscripción se pretende, haciendo las partes la precisión que consta en dicho Antecedente Segundo así como en el Fundamento Jurídico Segundo y aprobando (homologando) la juzgadora dicho convenio, con una precisión que hace la propia juzgadora respecto del apartado 7, según consta en el Fundamento de Derecho Segundo y en la Parte Dispositiva de dicho Auto. 4) Habiendo sido ratificado el convenio a presencia judicial, en el seno de

un proceso matrimonial, contando las partes con el asesoramiento de sus respectivos Letrados y habiendo valorado la juzgadora el acuerdo conforme a su criterio introduciendo con tal objeto las rectificaciones que consideró oportunas, queda por completo excluida la posibilidad de hablar de “error, dolo, violencia o falsedad de documentos” a que se refiere el art. 1817 del Código Civil, de cara a su posible impugnabilidad y que señala la RDGRN de 21 de diciembre de 2016 que cita el Sr. Registrador en su calificación. A mayor abundamiento, en esta resolución de la DGRN, se hace referencia expresa a los supuestos específicos de acuerdos alcanzados en procesos de crisis matrimonial, como supuesto diferente a los alcanzados en otro tipo de procesos. 5) Conforme señala otra Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de la misma fecha que la anterior, 21 de diciembre de 2016, “la calificación registral tiene un alcance limitado (art. 18 LH), especialmente cuando se trata de documentos judiciales (art. 100 del Reglamento Hipotecario)”. 6) No sobra indicar que el Registro de la Propiedad (...) sirve con objetividad a los intereses generales y con pleno sometimiento a la Ley, según exige el artículo 103.1 de la Constitución (Ss TS 27 de febrero y 23 de abril de 1990 y 13 de junio 1997), que no debe perjudicar los derechos de los interesados con interpretaciones sesgadas y restrictivas de dicha legalidad y que, en el caso que nos ocupa, serían de gran entidad y gravedad para la suscribiente, no solo por lo complicada y larga que ha sido la tramitación judicial (simultaneidad de acciones de Divorcio y División de la comunidad ordinaria entre los cónyuges) a lo largo de la cual los cónyuges perdieron los inmuebles inventariados en los números 3 y 4 del apartado I) Inventario de Bienes, sino porque la compareciente carece de posibilidades económicas para afrontar los gastos de una protocolización notarial. A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes Fundamentos de Derecho I. Los invocados a lo largo del antecedente expositivo de este escrito, apartado “Motivos”».

IV

El registrador notificó la interposición del recurso al Juzgado de Primera Instancia número 26 de Valencia con fecha 16 de mayo de 2017, el cual no emitió escrito de alegaciones, suscribió informe el día 23 de mayo de 2017 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 2, 3, 18 y 326 de la Ley Hipotecaria; 19, 71, 72, 73, 415, 437 y 787 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 90 y 1816 del Código Civil; 100 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de enero de 2006, 29 de octubre de 2008, 5 de diciembre de 2012, 9 de julio y 5 de agosto de 2013, 25 de febrero de 2014, 3 de marzo y 2 de octubre de 2015, 4 y 5 de mayo, 19 de julio y 6 de septiembre de 2016 y 17 y 18 de mayo de 2017.

1. Es objeto de este recurso resolver acerca de la posibilidad de inscribir en el Registro de la Propiedad un escrito de transacción judicial, objeto de aprobación por el juez competente, dentro de ciertas circunstancias determinantes:

– En primer lugar, el documento objeto de presentación y calificación consiste en un acuerdo privado de extinción de comunidad por transacción entre los interesados, que tras su presentación al organismo judicial, y habiendo concurrido el acuerdo de las partes en cuanto a su contenido, es objeto de homologación o aprobación judicial.

– En segundo lugar, el proceso de división trae causa de una crisis matrimonial, tal y como resulta del encabezamiento del título judicial objeto de presentación. Los interesados manifiestan en el escrito de recurso que la acción de división del patrimonio común obedece a razones de economía procesal, por lo que, al amparo del artículo 437 de la Ley de Enjuiciamiento Civil han decidido acumular la acción de división de la cosa común al proceso matrimonial de divorcio.

– El bien objeto de liquidación y adjudicación –que por otro lado, no puede considerarse como la vivienda habitual de los esposos– resulta constar inscrito en su favor por mitades y con carácter privativo, por haber sido adquirido por ambos cónyuges en estado de casados, al ser el régimen económico-matrimonial que regía su matrimonio el de separación de bienes pactado en capitulaciones matrimoniales.

– En conclusión, se trata de una acción de división de la cosa común, aparentemente acumulada al procedimiento de divorcio entre los condueños, en la que se lleva a cabo la liquidación de la comunidad ostentada sobre uno o varios bienes de carácter matrimonial, y que tras el acuerdo de las partes presentan al Juzgado una propuesta de acuerdo de extinción que es objeto de homologación por parte de la autoridad judicial, constando inscrito por mitades indivisas en régimen económico matrimonial de separación de bienes.

2. Partiendo de los hechos que se acaban de analizar, debe estudiarse la naturaleza del título objeto de presentación.

Tal y como resulta de los argumentos expuestos por los interesados en su escrito de recurso, el negocio recogido en el título presentado contempla –en la parte que aquí nos afecta– la división de un patrimonio común, compuesto por varios bienes de naturaleza privativa, ostentados en cotitularidad ordinaria entre los cónyuges, los cuales, aprovechando el desarrollo del proceso judicial de divorcio han llevado a cabo, según manifiestan los recurrentes, el ejercicio acumulado de la acción de división de dicho caudal común, que si bien pudiera resultar ajeno al adquirido durante el matrimonio, la norma procesal civil permite, por razones de economía procesal, ejercitar la correspondiente opción de su liquidación en unión al régimen económico matrimonial.

Sin embargo, dicha aseveración relativa a la acumulación de acciones no resulta acreditada del título objeto de presentación, el cual, a tenor de lo preceptuado en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria es –a su vez– el ámbito y límite que en estos términos dispone el registrador en su calificación y que por ello, el recurso debe igualmente ceñirse a dichos extremos, por lo que dicha acumulación como pretensión de los recurrentes, al no haber quedado debidamente justificada en la fase de presentación y calificación, no puede servir de fundamento para su resolución.

No obstante, y a pesar de su inaplicabilidad al caso en cuestión, resulta apropiado señalar que el artículo 437 de la Ley de Enjuiciamiento Civil establece lo siguiente: «4.ª En los procedimientos de separación, divorcio o nulidad y en los que tengan por objeto obtener la eficacia civil de las resoluciones o decisiones eclesiásticas, cualquiera de los cónyuges podrá ejercer simultáneamente la acción de división de la cosa común respecto de los bienes que tengan en comunidad ordinaria indivisa. Si hubiere diversos bienes en régimen de comunidad ordinaria indivisa y uno de los cónyuges lo solicitare, el tribunal puede considerarlos en conjunto a los efectos de formar lotes o adjudicarlos».

3. Una vez considerada la inaplicabilidad del supuesto de acumulación de acciones, por no constar en el título presentado a inscripción, debe procederse al estudio del contenido del documento presentado, para ponerlo en relación con el valor formal –a efectos de su inscripción en el Registro– del mismo.

De esta manera, se configura un proceso de liquidación del patrimonio, el cual se desarrolla inventariando y adjudicando entre los exesposos bienes que, si bien ostentaban en cotitularidad ordinaria, se habían adquirido durante la vigencia del matrimonio, al estar sujetos al régimen económico matrimonial de separación de bienes.

En casos materialmente similares, ha tenido ocasión de pronunciarse este Centro Directivo en Resoluciones como las de 5 de diciembre de 2012 y 5 de mayo de 2016, reconociendo al convenio regulador de la nulidad, separación o el divorcio como medio hábil –a efectos de su consideración como título apto para su acceso al Registro de la Propiedad– para dividir y adjudicar los bienes existentes y habidos durante el matrimonio.

Sin embargo, nos encontramos formalmente ante un procedimiento de división de un patrimonio, conectado con dicha situación de crisis matrimonial –tal y como resulta del propio documento presentado– pero sin configurarse formal y nominalmente como un convenio regulador propiamente, cuando, analizando su contenido, podría haberse integrado o incorporado a dicho convenio regulador.

El auto ahora presentado, como se ha señalado, contiene una relación de bienes, que una vez inventariados y valorados son objeto de reparto y adjudicación entre los interesados mediante la formación de lotes proporcionales a sus derechos en el caudal. Tras las cláusulas de liquidación, se presenta el convenio privado de las partes al organismo jurisdiccional, el cual homologa y aprueba el acuerdo de los interesados, los cuales, si bien habían iniciado el procedimiento de manera contenciosa por medio de demanda, con posterioridad y por vía de la transacción, disponen del objeto del pleito en los términos previstos en el artículo 19 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y lo convierten en un acuerdo privado entre ellos, obtenido de manera libre y voluntaria.

Esta Dirección General, ha analizado en numerosas ocasiones el valor de la homologación judicial de la transacción como título inhábil para su acceso al Registro de la Propiedad.

Tal y como ya ha quedado resuelto en pronunciamientos previos, la transacción supone un acuerdo por el que las partes, dando, prometiendo o reteniendo alguna cosa evitan la provocación de un pleito o ponen término al que hubiesen ya comenzado, adquiriendo tal acuerdo carácter de cosa juzgada entre ellos tal y como se prevé en los artículos 1809 y 1816 del Código Civil; mientras que su homologación o aprobación judicial, según lo previsto en el artículo 19 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, implica una revisión del organismo jurisdiccional en cuanto al poder de disposición de las partes en relación al objeto del pleito, pero no implica un verdadero análisis y comprobación del fondo del acuerdo que supone la transacción.

En estos supuestos, por tanto, se debe acudir a lo señalado en el artículo 787 de la Ley de Enjuiciamiento Civil: «Aprobación de las operaciones divisorias. Oposición a ellas. 1. El Secretario judicial dará traslado a las partes de las operaciones divisorias, emplazándolas por diez días para que formulen oposición. Durante este plazo, podrán las partes examinar en la Oficina judicial los autos y las operaciones divisorias y obtener, a su costa, las copias que soliciten. La oposición habrá de formularse por escrito, expresando los puntos de las operaciones divisorias a que se refiere y las razones en que se funda. 2. Pasado dicho término sin hacerse oposición o luego que los interesados hayan manifestado su conformidad, el Secretario judicial dictará decreto aprobando las operaciones divisorias, mandando protocolizarlas. 3. Cuando en tiempo hábil se hubiere formalizado la oposición a las operaciones divisorias, el Secretario judicial convocará al contador y a las partes a una comparecencia ante el Tribunal, que se celebrará dentro de los diez días siguientes. 4. Si en la comparecencia se alcanzara la conformidad de todos los interesados respecto a las cuestiones promovidas, se ejecutará lo acordado y el contador hará en las operaciones divisorias las reformas convenidas, que serán aprobadas con arreglo a lo dispuesto en el apartado 2 de este artículo».

De manera expresa se ha pronunciado la Resolución de 6 de septiembre de 2016 para un supuesto similar al aquí estudiado: «(...) la transacción, aun homologada judicialmente no es una sentencia y por ello carece de su contenido y efectos por cuanto, al carecer de un pronunciamiento judicial sobre el fondo del asunto, nada impide su impugnación judicial en los términos previstos en la Ley (artículo 1817 del Código Civil). El auto de homologación tampoco es una sentencia pues el Juez se limita a comprobar la capacidad de los otorgantes para transigir y la inexistencia de prohibiciones o limitaciones derivadas de la Ley (artículo 19 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), pero sin que lleve a cabo ni una valoración de las pruebas ni un pronunciamiento sobre las pretensiones de las partes (artículo 209 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). No cabe en consecuencia amparar las afirmaciones del escrito de recurso que pretenden equiparar el supuesto de hecho al de presentación en el Registro de la Propiedad del testimonio de una sentencia recaída en procedimiento ordinario. Esta Dirección General ha tenido ocasión de manifestar recientemente (cfr. Resolución de 9 de julio de 2013) que 'la homologación judicial no altera el carácter privado del documento pues se limita a acreditar la existencia de dicho acuerdo. Las partes no podrán en ningún caso negar, en el plano obligacional, el pacto transaccional alcanzado y están obligados, por tanto, a darle cumplimiento'. Si bien es cierto que en virtud del principio de libertad contractual es posible alcanzar dicho acuerdo

tanto dentro como fuera del procedimiento judicial, no es menos cierto que para que dicho acuerdo sea inscribible en el Registro de la Propiedad deberán cumplirse los requisitos exigidos por la legislación hipotecaria (...). También ha tenido ocasión de señalar esta Dirección General que en los procesos judiciales de división de herencia que culminan de manera no contenciosa se precisa escritura pública, por aplicación del artículo 787.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (cfr. Resolución de 9 de diciembre de 2010). La protocolización notarial de la partición judicial, siempre y cuando haya concluido sin oposición, viene impuesta como regla general por el artículo 787.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Este criterio, además, es compartido unánimemente por la doctrina, para quienes la referencia a la sentencia firme contenida en el artículo 14 de la Ley Hipotecaria se limita a las particiones judiciales concluidas con oposición. En efecto, el artículo 787.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil determina que la aprobación de las operaciones divisorias se realiza mediante decreto del secretario judicial, hoy letrado de la Administración de Justicia, pero en cualquier caso ordenando protocolizarlas».

Por ello, y fuera de los supuestos en que hubiese habido oposición entre las partes y verdadera controversia, el acuerdo de los interesados que pone fin al procedimiento de división de un patrimonio no pierde su carácter de documento privado, que en atención al principio de titulación formal previsto en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, exige el previo otorgamiento de escritura pública notarial a los efectos de permitir su acceso al Registro de la propiedad.

4. Sin embargo, una vez hechas todas estas consideraciones, el registrador, en el ejercicio de su función calificador, debe analizar la verdadera naturaleza del documento y cuestionar su posible acceso al Registro.

Debe estudiarse el iter procedimental del documento presentado para intentar establecer –o descartar– una similitud en las formas que asegure el cumplimiento de los requisitos mínimos de equivalencia con el convenio regulador.

Partiendo, entre otros principios, del que configura la fuerza legal entre los contratos o los pactos voluntariamente obtenidos en relación a los contrayentes de los mismos, así como el de conservación de los actos procesales que no incurran en nulidad, debe recordarse que el convenio regulador de los efectos del divorcio, en su esfera patrimonial, se inicia en caso de acuerdo entre los contrayentes, tal y como se señala en el artículo 777 de la Ley Enjuiciamiento Civil por medio de demanda, que tras la ratificación ante el organismo judicial, y siempre que no existan menores cuyo interés exija la intervención del ministerio fiscal, y cuando no se precise la práctica de prueba alguna solicitada por las partes o solicitada por el propio organismo judicial, será objeto de aprobación por la entidad jurisdiccional competente.

En caso de la división de patrimonios, tal y como se constata en los artículos 782 y siguientes de la ley procesal civil, el procedimiento se resume, en términos similares a los ya previstos, en la presentación de demanda, y en caso de acuerdo entre los partícipes, éstos firmarán un convenio o acuerdo que será sometida a aprobación judicial, debiendo ser después objeto de protocolización, tal y como analizamos antes.

Esta última división de patrimonios, sin embargo, no puede ostentar *per se* la misma capacidad a efectos de inscripción que un convenio regulador, siendo preciso, para ello, una relación con un proceso de crisis matrimonial, que resulte acreditada.

En este sentido se ha pronunciado la reciente Resolución de este Centro Directivo, de 18 de mayo de 2017, que analizando una disolución de sociedad conyugal en acuerdo homologado ante la autoridad judicial impide su inscripción por haberse otorgado abstrayéndose de una situación de crisis matrimonial. Literalmente se resolvió que: «(...) La falta de conexión entre la acción entablada que conlleva a la liquidación de la sociedad conyugal con una situación de crisis matrimonial despojan a este documento de su excepcional habilitación para el acceso al Registro del mismo, al no poder ser considerado como parte del convenio inicialmente propuesto pero no realizado (...).»

5. En el supuesto contemplado en el presente expediente, debe considerarse que nos encontramos ante una resolución judicial de división de un patrimonio, relativo a una vivienda adquirida en pro indiviso por ambos cónyuges, en régimen de separación de

bienes, objeto de aprobación u homologación judicial, y cuya relación con el procedimiento de divorcio que implica la disolución del matrimonio queda perfectamente establecida en el título objeto de presentación, al referirse a «Procedimiento: División Bienes en Comunidad Ordinaria indivisa –001596/2014– como consecuencia del divorcio n.º 469/2013-C», por lo que, de acuerdo con lo establecido en el anterior fundamento de Derecho, el documento ahora presentado es susceptible de inscripción registral, por lo que debe estimarse el recurso.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar 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, 26 de julio de 2017.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.