

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

13610 *Resolución de 30 de octubre de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Majadahonda nº 1, por la que se suspende la inscripción de una escritura de cancelación de hipoteca.*

En el recurso interpuesto por don Augusto Gómez-Martinho Cruz, notario de Madrid, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Majadahonda número 1, doña María Beatriz Corredor Sierra, por la que se suspende la inscripción de una escritura de cancelación de hipoteca.

Hechos

I

Mediante escritura de cancelación de hipoteca autorizada ante el notario de Madrid, don Augusto Gómez-Martinho Cruz, el día 17 de mayo de 2017, con el número 1.263 de protocolo, la entidad «Bankia, S.A.», por medio de su representante, declaraba que el préstamo hipotecario concedido en su día por «Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante» había sido íntegramente satisfecho, otorgando por ello completa y eficaz carta de pago, y consintiendo la cancelación de la hipoteca que gravaba la finca registral número 4.452 del término municipal de Villanueva del Pardillo. En concreto, en dicha escritura, en la intervención, manifiesta el notario autorizante que «Bankia, S.A.» ha adquirido la operación de préstamo hipotecario, concedida inicialmente por «Caja de Ahorros y Monte de Piedad Madrid», mediante sucesión universal, en virtud del proceso de segregación de los negocios bancarios de las cajas de ahorro integrantes del S.I.P. a favor de «Bankia, S.A.», previa segregación a favor de «Banco Financiero y de Ahorros, S.A.». En consecuencia, desde el 23 de mayo de 2011, «Bankia, S.A.» ha sucedido a «Caja de Ahorros y Monte de Piedad Madrid», que inicialmente concedió el préstamo, y a «Banco Financiero y de Ahorros, S.A.», que lo recibió posteriormente, en la posición contractual y jurídica que ostentaban las entidades anteriormente citadas.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Majadahonda número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Documento: Escritura pública. Notario: Augusto Gómez-Martinho Cruz Fecha: 17/05/2017. Nº de protocolo: 1263/2017. Hechos.../... Calificado el documento arriba mencionado, que fue presentado en este Registro de la Propiedad por doña R. M., el día 5 de junio de 2017 con el número de entrada 2.024/2017, causando el asiento número 138 del Diario 69, por el que Bankia, S.A., como sucesora de Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid, cancela la hipoteca constituida sobre la finca registral 4.452 de Villanueva del Pardillo, por la inscripción 4ª, ampliada y modificada por la inscripción 5ª, se suspende su inscripción por los siguientes: Fundamentos de Derecho. El artículo 18 de la Ley Hipotecaria en su párrafo 1º establece que “Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas por lo que resulte de ellas, y de los asientos del Registro”. Resulta del Registro que la hipoteca que se pretende cancelar, aparece inscrita en el Registro a favor de la Caja de Ahorros de Valencia,

Castellón y Alicante, Bancaja, entidad distinta de la que se hace constar en el documento como transferente del crédito. Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid, quien la transmitió a Banco Financiero y de Ahorros, S.A., y posteriormente a Bankia, S.A., en cuya representación actúa el compareciente. En aplicación del principio de tracto sucesivo, para que la inscripción del título presentado pueda practicarse, es necesaria la previa inscripción de las sucesivas transmisiones de la Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante, Bancaja, hasta la actual titular Bankia S.A, con manifestación expresa de que el préstamo hipotecario objeto de cancelación no se encuentra en la lista de activos remanentes no transmitidos a Bankia S.A. El artículo 20 de la Ley Hipotecaria establece que “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. En el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los Registradores denegarán la inscripción solicitada”. Dicho defecto es subsanable. No se ha practicado anotación de suspensión por no haber sido solicitada por el presentante, conforme al artículo 65 de la Ley Hipotecaria. Contra la presente calificación puede interponerse: (...) Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Beatriz Corredor Sierra registrador/a de Registro Propiedad de Majadahonda nº 1 el dieciséis de Junio del año dos mil diecisiete».

III

Solicitada calificación sustitutoria, la misma correspondió al registrador de la Propiedad interino de Madrid número 35, don Alberto Muñoz Calvo, quien emitió la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad número treinta y cinco de Madrid Presentada en este Registro con fecha 30 de junio de 2017, instancia suscrita en Madrid el día 28 de junio de 2017 por don Augusto Gómez-Martinho Cruz, Notario de Madrid, solicitando calificación sustitutoria de la escritura de cancelación de hipoteca ante él otorgada el día 16 [sic] de mayo de 2017, subsanada por diligencia extendida por el mismo Notario el día 20 de junio de 2017, que fue objeto de calificación desfavorable por la Registradora titular del Registro de la Propiedad número 1 de Majadahonda, con fechas 16 y 23 de junio de 2017. El Registrador que suscribe, de conformidad con los artículos 18 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, confirma la calificación desestimatoria en base a los siguientes: Fundamentos de Derecho En aplicación del principio de tracto sucesivo es necesario que conste en la inscripción de las transmisiones de la Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante, Bancaja hasta la entidad que consiente la cancelación, Bankia S.A, que el préstamo hipotecario objeto de cancelación no se encuentra en la lista de activos remanentes no transmitidos a Bankia, S.A. El artículo 20 de la Ley Hipotecaria establece que para inscribir títulos que extingan derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito el derecho de la persona que consienta la cancelación. Por lo expuesto no se accede a lo solicitado y se confirma la calificación desestimatoria (...) Madrid, 11/07/2017 El registrador interino (firma ilegible) Fdo.: Alberto Muñoz Calvo».

IV

Contra la nota de calificación sustituida, don Augusto Gómez-Martinho Cruz, notario de Madrid, interpuso recurso el día 1 de agosto de 2017 en virtud de escrito en el que, resumidamente, señala lo siguiente: «Primero.–(...) La escritura de cancelación no adolece de defecto alguno y cumple todos los requisitos necesarios para acceder al Registro de la Propiedad. En dicha escritura se consiente en la cancelación de la hipoteca que garantizaba un préstamo hipotecario. Existe un pleno consentimiento formal del titular del derecho para la cancelación. Segundo.–Como razón fundamental, cabe argumentar que si la escritura de cancelación ha sido firmada por apoderados de “Bankia, S.A.”, (en este caso dos apoderados mancomunados), después de realizar haber realizado las comprobaciones oportunas y de ser aportado el correspondiente certificado de cancelación económica expedido por la propia entidad “Bankia S.A.”, no puede haber duda de que el

“activo” es de “Bankia, S.A.” como consecuencia de la fusión. Si no lo fuera, la escritura de cancelación la habrían firmado los apoderados de la entidad a que correspondiera. Entiende el notario autorizante que los apoderados al firmar la cancelación están reconociendo que el préstamo a cancelar es, en este caso, de “Bankia. S.A.” y no es necesaria ninguna manifestación adicional. Tercero.–Es asimismo de aplicación el principio de legitimación registral recogido en el artículo 38 de la Ley Hipotecaria según el cual “A todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos”, de manera que la inscripción está protegida por la fuerte presunción derivada del principio de legitimación registral, extendiendo a todos los efectos legales la presunción de que el derecho inscrito existe y pertenece a su titular en la forma establecida en el asiento respectivo. Asimismo, los claros términos del párrafo tercero del artículo 1 de la Ley Hipotecaria no dejan lugar a dudas en cuanto a que los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los tribunales, lo que constituye una manifestación del principio hipotecario de legitimación registral; esto supone, que los asientos producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos por la Ley. Cuarto.–El notario ha autorizado diversas escrituras de cancelación de préstamo de la entidad “Bancoja” firmadas por apoderados de Bankia, idénticas y sin hacer la manifestación expresa que en este caso se reclama y las mismas se han inscrito sin ningún problema ni calificación negativa, hasta el momento».

V

La registradora suscribió informe el día 11 de agosto de 2017 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 6, 9, 16, 18, 19 bis, 20, 21, 82, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; 22, 46, 47, 68, 69, 71, 73, 81 y 89.2 de la Ley 3/2009, de 2 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles; la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero; los artículos 39, 51 y 425 del Reglamento Hipotecario; el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros; el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, para el reforzamiento del sistema financiero; el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de octubre de 1998, 22 de enero, 28 de septiembre y 31 de octubre de 2001, 12 de enero de 2002, 20 de mayo de 2005, 20 de julio de 2006, 14 de abril y 14 de diciembre de 2010, 26 de enero de 2011, 12 de enero, 29 de febrero y 20 de julio de 2012, 3 de junio, 5 de julio y 11 de octubre de 2013, 18 de febrero, 16 de septiembre y 9 de octubre de 2014, 11 de diciembre de 2015, 17 de mayo de 2016 y 26 de junio de 2017.

1. Debe decidirse en este expediente si puede o no inscribirse una escritura de cancelación de hipoteca otorgada por el representante de «Bankia, S.A.», concedida inicialmente por «Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante», mediante «sucesión universal», en virtud del proceso de «segregación de los negocios bancarios» de las cajas de ahorro integrantes del S.I.P. a favor de «Bankia, S.A.» previa «segregación de dichos negocios bancarios» a favor de «Banco Financiero y de Ahorros, S.A.», sin necesidad de ninguna aclaración adicional.

La registradora calificante suspende la inscripción señalando que para que la inscripción del título presentado pueda practicarse, es necesaria la previa inscripción de las sucesivas transmisiones de «Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante», «Bancoja», hasta la actual titular «Bankia, S.A.», con «manifestación expresa de que el

préstamo hipotecario objeto de cancelación no se encuentra en la lista de activos remanentes no transmitidos a Bankia S.A.».

A estos efectos debe dejarse constancia que en la escritura calificada se señala, en su intervención, que la entidad «Bankia, S.A.» adquirió el préstamo hipotecario de referencia por títulos de «sucesión universal» con el iter negocial que consta en el párrafo primero de este fundamento de Derecho; por lo que, se dice en otro párrafo de la intervención, «ha sucedido a la «Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante» -Bancaja-, (...) y al «Banco Financiero y de Ahorros S.A.» (...) en la posición contractual y jurídica que ostentaban las entidades anteriormente citadas».

2. La cuestión planteada debe resolverse según la doctrina de este Centro Directivo a propósito de la constancia registral de los cambios de titularidad de derechos (de activos inmobiliarios y/o créditos y préstamos hipotecarios) producidos como consecuencia de operaciones de fusión, absorción escisión total o parcial y cesión de ramas de negocio, en general, y de modificaciones estructurales de entidades bancarias y financieras, en particular, con aplicación del artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

Como ha tenido ocasión de señalar esta Dirección General en sus Resoluciones de 9 de octubre de 2014, 17 de mayo de 2016 y 26 de junio de 2017, tales modificaciones estructurales de las sociedades, «a través de las operaciones de fusión, escisión total o parcial o cesión global de activos, producen, en sus respectivos ámbitos, una sucesión universal en un patrimonio, o en partes de patrimonio, de una sociedad por otra (cfr. artículos 22, 68, 69 y 81 de la Ley 3/2009, de 2 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles). En todos estos supuestos la eficacia de la transformación respectiva se produce con la inscripción en el Registro Mercantil (cfr. artículos 47, 73 y 89.2 de la reseñada Ley 3/2009), y con ello el efecto legal de la transmisión en bloque de todos los bienes, derechos y obligaciones de las sociedades absorbidas, extinguidas, y también de las segregadas a favor de las sociedades beneficiarias. En este sentido no hay duda del carácter constitutivo de la inscripción de tales operaciones en el Registro Mercantil, tal y como ha declarado la Sentencia del Tribunal Supremo (Sala Tercera) de 21 de mayo de 2012, con cita de otras anteriores: (...) Por tanto, la inscripción (en este caso en su modalidad de cesión global de activos) en el Registro Mercantil provoca «ope legis» el efecto del traspaso en bloque y por sucesión universal del patrimonio de la sociedad cedente a favor de la sociedad cesionaria (cfr. artículo 89, número 2, de la citada Ley 3/2009). En su traslación al Registro de la Propiedad de estos negocios, resulta aplicable el artículo 16 de la Ley Hipotecaria, conforme al cual «los dueños de bienes inmuebles o derechos reales por testamento u otro título universal o singular, que no los señale y describa individualmente, podrán obtener su inscripción, presentando dicho título con el documento, en su caso, que pruebe haberles sido aquél transmitido y justificando con cualquier otro documento fehaciente que se hallan comprendidos en él los bienes que traten de inscribir». Esta norma permite, pues, la inscripción a favor del adquirente de los bienes y derechos, cuando en los títulos respectivos no los señalen y describan individualmente, presentando dicho título con el documento, en su caso, que pruebe haberles sido aquél transmitido y justificando con cualquier otro documento fehaciente que se hallan comprendidos en la transmisión los bienes que se traten de inscribir».

Y añaden las mismas Resoluciones que «tratándose de sucesiones universales motivadas por operaciones de modificaciones estructurales de sociedades mercantiles previamente inscritas en el Registro Mercantil, sus requisitos y operativa de inscripción en el Registro de la Propiedad presenta singularidades, especialmente en relación con el título formal inscribible y con la modalización del principio del tracto sucesivo. La transmisión ya se ha producido en virtud de la inscripción de la operación en el Registro Mercantil, cuyos asientos están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen sus efectos mientras no se declare su inexactitud. Lo relevante es que el nuevo titular traslade al registrador de la Propiedad la voluntad de que se practique la inscripción a su favor del concreto bien o derecho de que se trate; que acredite que se trata de un supuesto de sucesión universal, y que identifique de modo claro el título traslativo, con expresión de todas las circunstancias que para la inscripción se reseñan en los artículos 9 de la Ley

Hipotecaria y 51 del Reglamento, relativas a titulares, derechos y fincas (cfr. artículo 21, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria), incluyendo los datos de su inscripción en el Registro de la Mercantil. El registrador no puede actuar de oficio sin aquella previa postulación, requisito básico con arreglo al artículo 16 expresado, que entronca con la norma general que en materia de inscripciones en el Registro de la Propiedad proclama el artículo 6 de la misma Ley Hipotecaria, del que deriva el principio general de rogación en la práctica de tales inscripciones (...) Por otro lado, en cuanto al requisito del tracto sucesivo, ningún inconveniente existe para aplicar en este ámbito el principio del tracto sucesivo en su modalidad de tracto abreviado o comprimido, como ya aceptó para un supuesto similar de cancelación de una hipoteca por parte de la entidad beneficiaria previa escisión de la titular registral, la Resolución de este Centro Directivo de 31 de diciembre de 2001, en la que se admitió que “acompañándose a la escritura de cancelación testimonio de los particulares del cambio de denominación y de la escritura de escisión, inscritas en el Registro Mercantil, ningún inconveniente hay en que, por el mecanismo del tracto abreviado, se haga constar la cancelación, previa la inscripción de la transmisión de la hipoteca causada por dicha escisión”. En los supuestos de sucesión de la entidad acreedora tratándose de operaciones societarias realizadas dentro del proceso de modificación de las estructuras de las entidades que integran el sistema financiero español, regulados por los Reales Decretos-ley 11/2010, de 9 de julio, 2/2011, de 18 de febrero, y 18/2012, de 11 de mayo, aquella solución del tracto abreviado ha cobrado carta de naturaleza normativa en virtud de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, la cual establece en su párrafo primero que “en los supuestos que se requiera la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se realizarán necesariamente en un solo asiento”. Ahora bien, hay que aclarar inmediatamente que los casos, como los citados, en que se admite la modalidad del tracto sucesivo abreviado o comprimido no constituyen en modo alguno una excepción al principio del tracto sucesivo en su sentido material o sustantivo, sino sólo a su vertiente formal o adjetiva, en virtud del cual se impone, como regla general, el requisito de la previa inscripción, de forma que, por vía de principio, cada acto dispositivo ha de constar en un asiento propio o destinársele una inscripción separada, sin que en un mismo asiento consten varias inscripciones concatenadas. Es este encadenamiento formal de los asientos (un asiento por acto registrable) el que está sujeto a excepciones, admitiéndose ciertos supuestos en que se permite que en una misma inscripción consten varios actos dispositivos, siendo el último de ellos el que determinará la titularidad registral vigente. Pero en estos casos de tracto abreviado, salvo en este limitado sentido formal, no se produce excepción alguna al principio del tracto, entendido en su vertiente material como la exigencia de un enlace o conexión entre el titular registral y el nuevo titular según el título que pretende su acceso al Registro, extremo que habrá de ser en todo caso calificado y exigido por el registrador».

3. Según las anteriores consideraciones, de acuerdo con las exigencias del tracto sucesivo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es necesario que la sucesión en la titularidad de la hipoteca se haga constar en el Registro, aunque sea por el mecanismo del tracto abreviado, pues sólo de esta forma se produce la conexión entre el titular registral originario de la hipoteca y el nuevo titular, otorgante de la escritura cuya inscripción se pretende.

Por ello, debe ahora determinarse si está suficientemente justificada la previa adquisición del derecho de hipoteca por la entidad otorgante de la escritura de cancelación para su constancia en el Registro.

En la escritura de cancelación se expresa que «Bankia, S.A.» «ha adquirido la operación de préstamo hipotecario (...) concedida inicialmente por la «Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante», mediante sucesión universal, en virtud del proceso de segregación de los negocios bancarios de las Cajas de Ahorro integrantes del S.I.P. (...) a favor de «Bankia, S.A.» previa segregación a favor del «Banco Financiero y de Ahorros, S.A.». Todo ello en virtud de la aprobación de los acuerdos sociales correspondientes,

formalizados y elevados a público mediante escrituras otorgadas el día 16 de mayo de 2011 ante el notario de Madrid, don Javier Fernández Merino, a favor de «Banco Financiero y de Ahorros, S.A.» y «Bankia, S.A.», e inscritas en el Registro Mercantil de Valencia y en el Registro Mercantil de Madrid, respectivamente.

Y es esta la cuestión que plantea la registradora en su nota de calificación, en el sentido de si es o no exigible acreditar que la hipoteca cuya cancelación se pretende se encuentra incluida en el negocio financiero objeto de cesión («perímetro de cesión») por la entidad titular registral a favor de la otorgante de la escritura de cancelación y previamente de la intermedia «Banco Financiero y de Ahorros, S.A.», por cuanto, al tratarse de un supuesto de cesión parcial, la sucesión universal no se predica respecto de la totalidad del patrimonio de la sociedad titular de la hipoteca sino tan sólo de parte de dicho patrimonio.

En base a lo expuesto, resulta que la segregación del negocio bancario se califica como una segregación de las previstas en el artículo 71 de la Ley 3/2009 sobre modificaciones estructurales de sociedades mercantiles, que regula dichas segregaciones como un «traspaso en bloque y por sucesión universal de una o varias partes del patrimonio de una sociedad, cada una de las cuales forme una unidad económica». De acuerdo con ello, se entienden segregados todos los activos y pasivos que forman parte, entre otros, del negocio bancario y que se hallan incluidos dentro de un «perímetro», del que a su vez se excluyen determinados elementos. Pues bien, este presupuesto se cumple sin lugar a dudas en la segregación del negocio bancario de «Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante» -«Bancaja»-, y «Banco Financiero y de Ahorros, S.A.», en que las escasas excepciones a la cesión de activos son ajenas al negocio bancario.

Ahora bien, la transmisión de activos de «Banco Financiero y de Ahorros, S.A.» a favor de «Bankia, S.A.», como es notorio y consta en el Registro Mercantil y en otras inscripciones en los Registros de la Propiedad, no constituyó, pese a lo que se manifiesta en la escritura, una sucesión universal propiamente dicha, un mero traspaso de esa rama íntegra del negocio bancario que aquél banco había adquirido de la caja titular registral de la hipoteca, sino que se excluyeron numerosos activos inmobiliarios y préstamos y crédito hipotecarios que se pormenorizaron en anexos a la escritura de transmisión, es cierto que la gran mayoría se correspondía con el suelo adjudicado y con la financiación de suelos en situación dudosa y subestándar, pero el «perímetro excluido de la transmisión» comprendía también operaciones incluidas en el listado que se refiere a edificaciones terminadas y en proceso de venta (comprensivo de los préstamos de particulares, o de consumidor final), y a la inversa, algunos suelos se transmitieron a «Bankia, S.A.». Además, dada la forma en que esos activos se encuentran identificados en los citados anexos (de más de 100 folios), los registros de la Propiedad se enfrentan con graves problemas de identificación a efectos registrales de esos préstamos y créditos hipotecarios aunque accedan telemáticamente a esos listados a través del Flei. Es por ello que los modelos empleados desde el principio por «Bankia, S.A.» para la cancelación de activos de las antiguas cajas en cuyo negocio bancario se ha subrogado y, también hoy, en la generalidad de las notarías, incorporan una «manifestación expresa» de que el activo no se encuentra en la lista de activos remanentes y, por consiguiente, que ha pasado efectivamente a «Bankia, S.A.», como requisito mínimo de identificación, y eso es precisamente lo que exige la registradora calificante.

Este criterio coincide plenamente con las Resoluciones antes citadas que, como se ha indicado en el fundamento de Derecho anterior, permiten la inscripción utilizando la figura del tracto abreviado, sin necesidad de otro documento fehaciente o manifestación expresa (a modo de certificación) que acredite o asevere que el activo concreto se halla comprendidos dentro de los transmitidos, cuando se trate de inscribir por este procedimiento una propia sucesión universal bien total o bien parcial con un «perímetro de segregación» autónomo y definido (así la Resolución de 26 de junio de 2017 de «Banco Mare Nostrum, S.A.» en favor de «Banco Sabadell, S.A.»). Pero que excluyen esa posibilidad cuando se trate de inscribir cesiones parciales de activos, por muy numerosos que éstos sean, que se identifiquen en listados enumerativos bien de los activos transmitidos o bien de múltiples activos excluidos (como el supuesto objeto de este recurso), sin que

ello responda a un criterio abstracto de diferenciación, por lo que de la consulta del contenido de la inscripción en el Registro Mercantil de las escrituras de transmisión resulta indicios que permiten entender que se puede tratar de algún activo excluido de la segregación pero no se puede llegar a verificar del examen de la misma tal circunstancia directamente por parte del registrador de la Propiedad.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora de la Propiedad.

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, 30 de octubre de 2017.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.