

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

15995 *Resolución de 13 de junio de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de El Rosario-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife, por la que se suspende la inscripción de una escritura de ratificación y elevación a público de documento privado de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don M. A. P. M. contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de El Rosario-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife, doña María Azucena Morales González, por la que se suspende la inscripción de una escritura de ratificación y elevación a público de documento privado de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura de ratificación y elevación a público de documento privado de compraventa, autorizada por la notaria de Güímar, doña Lucila Rojo del Corral, el día 28 de junio de 2022, con el número 561 de protocolo, don M. A. P. M. elevó a documento público el contrato privado suscrito el día 20 de septiembre de 2006 entre doña M. C. L. R. y aquél, al haberse condenado a la elevación del mismo según sentencia de fecha 13 de octubre de 2021 dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 6 de Santa Cruz de Tenerife en el procedimiento número 24/2021, donde se falló que, estimando la demanda interpuesta por don M. A. P. M. contra los desconocidos herederos de doña M. C. L. R., se condenaba a los demandados a que elevasen a escritura pública el contrato privado antes citado en el plazo de un mes desde la referida sentencia.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de El Rosario-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife, en unión de diversa documentación, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«María Azucena Morales González, registradora de la Propiedad de El Rosario, provincia de Santa Cruz de Tenerife, Tribunal Superior de Justicia de Canarias, Las Palmas de Gran Canaria.

Asiento: 2174/107 Entrada: 8727/2022.

Legajo.-62/2023.

Previa calificación del documento que antecede, escritura de Ratificación y Elevación a público de documento privado de compraventa, autorizada por la Notario de Güímar, doña Lucila Rojo Del Coral [sic], el día veintiocho de junio de dos mil veintidós, número 561 de protocolo, en unión de escrito dirigido al Registro de fecha nueve de enero de dos mil veintidós, debidamente firmado por don M. A. P. M., de testimonios de fecha nueve de enero de dos mil veintitrés, firmado por el letrado de la Administración de Justicia don P. D. S., con csv: (...) y (...), respectivamente, donde consta certificado de defunción, últimas voluntades y testamento otorgado ante el Notario de Santa Cruz de Tenerife don Juan Antonio Pérez Giralda, el día diecisiete de mayo de mil novecientos ochenta y nueve, protocolo 1454 de doña M. C. L. R., de certificado de defunción y últimas voluntades de doña I. R. F., contrato privado de fecha 20 de septiembre de 2006, entre doña M. C. L. R. y don M. A. P. M., de escrito dirigido al Juzgado de Primera

Instancia de Santa Cruz de Tenerife firmado digitalmente por don F. L. D. D. el 4 de enero de 2021, de diligencia del Juzgado de Primera Instancia N.º 6 de Santa Cruz de Tenerife, de fecha 5 de julio de 2021, n.º procedimiento n.º 24/2021, firmado electrónicamente por don P. D. S. G. como Letrado de la Administración de Justicia, de Sentencia de fecha 13 de octubre de 2021, del Juzgado de Primera Instancia n.º 6 de Santa Cruz de Tenerife, firmado electrónicamente por doña Noelia Gallo Merchán, Juez Magistrado, de diligencia del citado Juzgado n.º 6.ª de Santa Cruz de Tenerife de fecha 18 de octubre de 2021, firmado electrónicamente por don P. D. S. G., Letrado de la Administración de Justicia y de escrito dirigido al Juzgado de Primera Instancia n.º 6 de Santa Cruz de Tenerife de fecha 15 de diciembre de 2021, firmado digitalmente por don F. L. D. D., de testimonio del auto de ejecución de fecha 18 de enero de 2022, n.º procedimiento 9/2022, firmado electrónicamente el 19 de enero de 2022, de "Boletín Oficial del Estado" de fecha 26 de enero de 2022, y de testimonio del auto de fecha 31 de marzo de 2002, n.º procedimiento 9/2022, firmado electrónicamente por doña María Carmen Serrano Moreno Magistrado Juez de dicho juzgado; y de conformidad con la Resolución la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de fecha 21 de junio de 2019 en cuanto a la firmeza de la resolución judicial que se incorpora al título, la Registradora que suscribe de conformidad con los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 del Reglamento para su ejecución, ha resuelto reiterar parcialmente la calificación anterior, y suspender la inscripción del documento que antecede por los hechos a los que se aplican los fundamentos de derecho que se señalan:

Don M. A. P. M., eleva a documento público, el contrato privado suscrito el veinte de septiembre de dos mil seis, entre doña M. C. L. R. y el citado señor al haberse condenado a la elevación del mismo según sentencia de fecha trece de octubre de dos mil veintiuno, dictada por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 6 de Santa Cruz de Tenerife, número 0000024/2021, donde se falló que estimando la demanda interpuesta por don M. A. P. M. contra los desconocidos herederos de M. C. L. R., se condenan a los demandados a que eleven a escritura pública el contrato privado antes citado, otorgando escritura pública de la citada compraventa en el plazo de un mes desde la presente sentencia; que no habiéndose llevado a cabo el otorgamiento de la escritura de compraventa, en el plazo concedido, la parte ejecutante solicitó del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 6 de Santa Cruz de Tenerife, que se resolviera tener por emitida la declaración de voluntad a la que fue condenada la parte ejecutada; lo cual se realizó en auto, dictado de fecha treinta y uno de marzo de dos mil veintidós, por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 6 de Santa Cruz de Tenerife número 0000009/2022, en el que se acordó por tener emitida la declaración de voluntad objeto de la ejecución, descrita en dicha resolución. Sin embargo a la vista de la documentación incorporada al título calificado no resulta el nombramiento de administrador judicial o que al menos el llamamiento a esos desconocidos herederos se hizo a alguno de los que pudieran tener derecho a la herencia o bien que se hizo la comunicación al Estado o a la Comunidad Autónoma.

Tras la Sentencia del Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo número 590/2021, de 9 de septiembre, dictada como culminación de un juicio verbal tramitado para impugnar una nota de calificación registral, que ha sentado doctrina en la materia objeto de la presente calificación, debe señalarse, tal y como resulta de la reciente Resolución de 14 de octubre de 2021, que cuando se demanda a una herencia yacente caben dos posibilidades: a) Que se conozca o se tengan indicios de la existencia de concretas personas llamadas a la herencia. En este caso, habrá de dirigirse la demanda contra estos herederos, previa averiguación de su identidad y domicilio. b) Que no se tenga indicio alguno de la existencia de herederos interesados en la herencia yacente (casos de personas que han fallecido sin testamento y sin parientes conocidos con derecho a la sucesión intestada). En estos supuestos, además de emplazar a los ignorados herederos por edictos, se debe comunicar al Estado o a la Comunidad Autónoma llamada por la normativa civil aplicable a la sucesión intestada a

falta de otros, la pendencia del proceso, conforme al artículo 150.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Debe además recordarse que la notificación por vía edictal tiene carácter supletorio y excepcional y solo debe emplearse cuando se hayan agotado, razonablemente, las posibilidades de efectuar una notificación personal. Respecto de esto último, la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 6 de febrero de 2020 recuerda que “la jurisprudencia del Tribunal Constitucional y la de esta sala han puesto de relieve la importancia que tiene la correcta realización de los actos de comunicación procesal. Son el cauce a través del cual las partes y los interesados legítimos conocen la existencia del proceso y sus trámites esenciales, y de este modo pueden realizar las actuaciones procesales que consideren adecuadas para la defensa de sus derechos e intereses legítimos. Por eso los órganos jurisdiccionales tienen el deber específico de adoptar todas las cautelas y garantías que resulten razonablemente adecuadas para que la comunicación con el interesado sea real y efectiva y asegurar que esa finalidad no se frustre por causas ajenas a la voluntad de los sujetos a quienes afecte, sin que ello signifique exigirles el despliegue de una desmedida labor investigadora que pudiera conducir a la indebida restricción de los derechos de defensa de los restantes personados en el proceso”. Asimismo, la Sentencia número 26/2020, de 24 de febrero, de la sala Primera del Tribunal Constitucional ha vendido a recoger y concretar su doctrina a propósito de la vulneración del artículo 24.1 de la Constitución Española por las notificaciones por edictos, reiterando dicho carácter excepcional. Por tanto, la jurisprudencia prioriza la notificación personal, aunque sin descartar las fórmulas de notificación no personal, siempre que se cumplan determinados requisitos, un remedio que debiera limitarse a “aquellos supuestos en los que no conste el domicilio de quien haya de ser emplazado o bien se ignore su paradero” (STC 295/2005, de 21 de noviembre, FJ 3).

En el documento calificado nada consta respecto del emplazamiento de la herencia yacente, debiendo aclararse tal extremo y ajustarse a los términos expresados.

Contra la precedente nota (...)

El Rosario, treinta y uno de enero de dos mil veintitrés La registradora (firma ilegible)
Fdo.–María Azucena Morales González.»

III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma al registrador de la Propiedad de San Miguel de Abona, don Enrique Lozano Barrios, quien confirmó, mediante nota de fecha 18 de febrero de 2023, la calificación de la registradora de la Propiedad de El Rosario-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife.

IV

Contra la anterior nota de calificación, don M. A. P. M. interpuso recurso el día 13 de marzo de 2023 en base a los siguientes motivos:

«Primero. Antecedentes de hecho. Identificación del bien objeto de inscripción.

Que, con carácter previo a exponer los motivos del presente recurso, entendemos necesario la contextualización de los hechos objeto del mismo, así como de la identificación clara del bien inmueble del que se ha solicitado su inscripción ante el Registro de la Propiedad de El Rosario, sito en Santa Cruz de Tenerife. Así las cosas, si nos remitimos a los antecedentes de la titularidad del bien inmueble objeto de la inscripción suspendida, Doña M. C. L. R., era titular con carácter privativo del mismo el que, se describe a continuación:

- “A) Urbana. Apartamento Urbanización (...) Finca Registral 18021 (...)
- B) Urbana. Garaje. Urbanización (...) Finca Registral 21.662/37 (...)”

La titular registral, Doña M. C., fallece el día 3 de agosto de 2015 habiendo instituido previamente, como única heredera universal a su madre, Doña I. R. F., por Testamento ante el Sr. Notario Don Juan Antonio Pérez Giralda, con fecha 17 de mayo de 1989. Ahora bien, la única heredera declarada por el testamento antes descrito, Doña I. R. F., premuere a la testadora el 24 de febrero de 2009, sin otorgar testamento según el Certificado de últimas voluntades.

Si bien, resulta que con fecha 20 de septiembre de 2006, Doña M. C. (titular registral del bien inmueble descrito) procedió a vender a Don M. A. P. M. la vivienda de la que resultaba ser propietaria, estableciéndose en dicha transmisión reserva de usufructo vitalicio como requisito de la misma.

En el referido contrato privado de compraventa, las partes establecieron en la estipulación tercera que se obligaban a la formalización en escritura pública de la compraventa de la finca lo que, finalmente no pudo llevarse a término por el fallecimiento sobrevenido de Doña M. C.

Segundo. Del procedimiento ordinario 24/2021, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia n.º seis de Santa Cruz de Tenerife contra los desconocidos herederos para la elevación a público del documento de compraventa.

Asimismo, dada cuenta del fallecimiento de Doña M. C., dado el tiempo transcurrido y, ante la falta de otros herederos que, Don M. A. pudiera conocer, se planteó demanda de juicio ordinario ante el Juzgado de Primera Instancia N.º 6 de Santa Cruz de Tenerife a fin de que, se llevase a cabo la elevación a público del documento privado de compraventa que había suscrito con Doña M. C. L. R., acreditando que la heredera designada por la titular registral había fallecido sin otorgar testamento o designar otros herederos, por lo que se insta el procedimiento judicial.

Admitido a trámite la demanda se procedió por la oficina de notificaciones adscrita al partido judicial de Santa Cruz de Tenerife al emplazamiento de los desconocidos herederos en el último domicilio de la causante, resultando que, en varios intentos de emplazamiento, todos ellos resultaron negativos, tal y como se puede comprobar a continuación con los extractos de las Diligencias de Ordenación de 12 de abril de 2021, de fecha 21 de mayo de 2021 y, 31 de marzo de 2022 constando, todas ellas, en el procedimiento judicial: (...)

En Santa Cruz de Tenerife, a 12 de abril de 2021.

La anterior diligencia del Servicio Común de Notificaciones y Embargos con resultado negativo que tenían por objeto la práctica de la diligencia de comunicación al demandado, D./Dña. desconocidos herederos M. C. L. R., únase a los autos de su razón (...)

En Santa Cruz de Tenerife, a 21 de mayo de 2021.

1. El anterior escrito presentado por procurador Sr. L. P. L. únase a los autos de su razón, a las copias su destino legal.

2. Habiendo resultado negativa la comunicación en el domicilio designado al efecto por la parte actora, así como las gestiones realizadas para conocer el domicilio o residencia actual de la parte demandada desconocidos herederos M. C. L. R., de conformidad con lo dispuesto en los artículos 156.4 y 164 de la Ley de Enjuiciamiento Civil 1/2000, procédase a su práctica mediante edicto, que se fijará en tablón de anuncios de este Juzgado en el plazo legal (...)

En Santa Cruz de Tenerife, a 31 de mayo de 2022.

Habiendo resultado negativa la comunicación en el domicilio designado al efecto por la parte actora así como las gestiones realizadas para conocer el domicilio o residencia actual de la parte desconocidos herederos M. C. L. R., de conformidad con lo dispuesto en los artículos 156.4 y 164 de la Ley de Enjuiciamiento Civil 1/2000, procédase a su práctica mediante edicto, que se fijará en el Tablón Edictal Único conforme al artículo 236 de la LOPJ y al Real Decreto 327/2021, de 11 de mayo, por el que se modifica el Real

Decreto 181/2008, de 8 de febrero, de ordenación del diario oficial "Boletín Oficial del Estado", para adaptarlo al Tablón Edictal Judicial Único, por el plazo legal (...)

Por lo que, de conformidad con lo prevenido en el art. 150 LEC y, el dictado de la Diligencia de Ordenación por el Letrado de la Administración de Justicia de fecha 5 de julio de 2021, se declaraba a "los desconocidos herederos de M. C. L. R." en rebeldía procesal por cuanto no comparecieron en tiempo y plazo para la contestación, habiéndoseles emplazado para ello, por edictos, de acuerdo con las Diligencias de Ordenación de 12 de abril de 2021, 21 de mayo de 2021 y 31 de marzo de 2022, resultando negativo la comunicación en el domicilio designado.

De tal modo, se fija fecha para la celebración de la Audiencia Previa el día 13 de octubre de 2021, a las 11:00 horas a la que, le parte demandada no asiste por cuanto, como se ha dicho, en ningún momento se ha personado ninguna persona en nombre y representación de la comunidad hereditaria de Doña María C. L., a pesar de su emplazamiento

Finalmente, se dicta Sentencia de fecha 13 de octubre de 2021 por la que se estima la demanda interpuesta por Don M. y, se condena a la parte demandada a la elevación a público del contrato privado de fecha 20 de septiembre de 2006 fijando, para ello, un plazo de un mes a partir del dictado de la Sentencia.

La referida resolución, se publica en el Tablón Edictal único el 27 de octubre de 2021 (...)

Tercero. Sobre el despacho de ejecución de títulos judiciales 9/2022, seguido a instancias de don M. A. P. M. ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 6 de Santa Cruz de Tenerife.

Tras el dictado de la Sentencia de fecha 13 de octubre de 2021 sin que, por los demandados se lleve a cabo el cumplimiento del contenido del fallo, Don M. A. P. M. interpone Demanda de Ejecución el 15 de diciembre de 2021 solicitando al Juzgado que, se lleve a cabo la obligación de protocolización del contrato privado de compraventa suscrito con Doña M. C., en fecha 20 de septiembre de 2006.

En consecuencia, se dicta por el Juzgado Auto de 18 de enero de 2022 acordándose el despacho de ejecución del título judicial requiriendo a los desconocidos herederos de Doña M. C. L. R. para que procedan a cumplir los términos de la Sentencia en el plazo de un mes.

Nuevamente y, como consecuencia del incumplimiento del fallo de la Sentencia por la parte demandada quien, en ningún momento del procedimiento, ha comparecido, se publica en el "Boletín Oficial del Estado", con fecha 26 de enero de 2022, el meritado Auto a fin de que, de existir heredero alguno de Doña M. C., pudiera quedar notificado del procedimiento que se estaba llevando a cabo en el Juzgado, en aras de cumplir con las garantías debidas: (...)

Si bien, en este caso y transcurrido el plazo de publicación sin que nadie compareciese ante el Juzgado como parte o heredero de la causante, se dicta Auto de fecha 31 de marzo de 2022, en los términos de lo prevenido en el art. 708 LEC, con la siguiente parte dispositiva:

Acuerdo.

Tener por emitida la declaración de voluntad objeto de la presente ejecución descrita en la relación fáctica de la presente resolución que describe:

"Elevar escritura pública el contrato privado de fecha 20 de septiembre de 2006, otorgando escritura pública de la citada compraventa, debiendo reflejarse en dicha escritura los pactos y estipulaciones que se contienen en dicho contrato."

Adviértase al ejecutante que podrá pedir que el/la Letrado/a de la Administración de Justicia responsable de la ejecución libre, con testimonio de este auto, ordene expedir el oportuno mandamiento de anotación o inscripción en el Registro o Registros que correspondan.

Siendo, publicado, además, en el Boletín Oficial de fecha 8 de abril de 2022 a los efectos de que, nuevamente, se tenga conocimiento por parte de la "herencia yacente" de Doña M. C. L. R. de todas y cada una de las actuaciones judiciales llevadas a cabo: (...)

Cuarto. En cuanto a la solicitud de inscripción en el Registro de la Propiedad del Rosario de la escritura de ratificación y elevación a público de documento privado de compraventa, otorgada ante la Sr. Notario doña Lucila Rojo del Corral, al protocolo n.º 561, con fecha 28 de junio de 2022: suspensión de la inscripción por supuesta falta de emplazamiento a la herencia yacente.

Así las cosas, el Auto de 31 de marzo de 2022, a los efectos del art. 708 LEC, suple la voluntad de la vendedora a fin de proceder a la elevación a público y posterior inscripción de la compraventa privada suscrita entre la causante y Don M. A. en 2009 pudiendo, en consecuencia, Don A. otorgar por sí solo escritura de elevación a público con los testimonios de la Sentencia y el auto que suple la voluntad de Doña M. C.

El bien inmueble fue vendido por el propio causante a la actora, aunque fuera privadamente, lo que tiene como consecuencia inmediata su salida definitiva de su patrimonio desde ese preciso instante, lo que impide en atención a lo dispuesto en el art. 659 c.c. el que posteriormente pueda integrar el caudal hereditario y por consiguiente la herencia yacente y que consecuentemente los posibles herederos puedan usar, gozar y disponer ya sea material o jurídicamente de él.

Por ello, la elevación a público del documento privado por el que el vendedor transmitió el bien inmueble, ya fallecido el causante, no se trata de un acto de disposición sobre este que requiera inscripción registral, sino de un acto debido a que así se compeleron las partes intervinientes en el contrato privado de compraventa conforme a lo prescrito en el art. 1279 c.c., no teniendo cabida por tanto en los supuestos contenidos en el art. 20 de la Ley Hipotecaria.

En tal sentido, Don M. A., procede a otorgar Escritura de ratificación y elevación a público de documento privado de compraventa, ante la Sra. Notario Doña Lucila Rojo del Corral, bajo número de protocolo 561, el 28 de junio de 2022 la que, con posterioridad y una vez liquidada debidamente de impuestos, procede a solicitar su inscripción ante el Registro de la Propiedad de El Rosario el 29 de noviembre de 2022 (...)

Sin embargo, por parte de la Sra. Registradora del Registro de la Propiedad de El Rosario, se notifica el 28 de diciembre de 2022 nota de calificación con asiento 428/107 entrada 4858/2022 y legajo 401/2022 por la que, se acuerda la suspensión del documento referido en el hecho primero haciéndose constar lo siguiente:

"(...) cuando se demanda a una herencia yacente caben dos posibilidades: a) Que se conozca o se tenga indicios de la existencia de concretas personas llamadas a la herencia En este caso, habrá de dirigirse la demanda contra estos herederos, previa averiguación de su identidad o domicilio. b) Que no se tenga indicio alguno de la existencia de herederos interesados en la herencia yacente (casos de personas que han fallecido sin testamento y sin parientes conocidos con derecho a la sucesión intestada). En estos supuestos, además de emplazar a los ignorados herederos por edictos (...)

(...) En el documento calificado nada consta respecto del emplazamiento de la herencia yacente, debiendo aclararse tal extremo y ajustarse a los términos expresados."

Como consecuencia de lo anterior y, en aras de cumplir con el requerimiento efectuado por parte del Registro de la Propiedad de El Rosario, se presenta por Don M. escrito de alegaciones por el que, se pone de manifiesto el efectivo emplazamiento de los desconocidos herederos en el procedimiento judicial en todo momento, solicitándose además copia testimoniada expedida por el Juzgado de Primera Instancia N.º 6 de Santa Cruz de Tenerife (...)

Quinto. De la nota de calificación de 31 de enero de 2023 reiterando la suspensión de la inscripción de la escritura de ratificación y elevación a público del documento privado por falta de emplazamiento de la herencia yacente. Solicitud de calificación sustitutoria.

Sin perjuicio de lo expuesto, se notifica por parte de la Sra. Registradora del Registro de El Rosario, nota de calificación con asiento 2174/107, entrada 8727/2022 y legajo 62/2023, reiterando la suspensión de la inscripción con fundamentación nuevamente en el emplazamiento de la herencia yacente de igual modo que la suspensión anterior, con fecha 31 de enero de 2023:

“(…) cuando se demanda a una herencia yacente caben dos posibilidades: a) Que se conozca o se tenga indicios de la existencia de concretas personas llamadas a la herencia En este caso, habrá de dirigirse la demanda contra estos herederos, previa averiguación de su identidad o domicilio. b) Que no se tenga indicio alguno de la existencia de herederos interesados en la herencia yacente (casos de personas que han fallecido sin testamento y sin parientes conocidos con derecho a la sucesión intestada), En estos supuestos, además de emplazar a los ignorados herederos por edictos (…)

(…) En el documento calificado nada consta respecto del emplazamiento de la herencia yacente, debiendo aclararse tal extremo y ajustarse a los términos expresados.”

Así las cosas y, al amparo de lo prevenido en los arts. 19 bis y 275 bis de la LH y Decreto 1039/2003 de 1 de agosto, por el que se regula el derecho de los interesados para instar la intervención de registrador sustituto, con fecha 10 de febrero de 2023 se presenta solicitud de designación de registrador sustituto (…) ante el Registro de la Propiedad de El Rosario designándose el Registro al que me dirijo, por Oficio del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, vía cuadro de sustituciones (…)

Sexto. Falta de motivación debida de la nota de calificación emitida por el registrador sustituto confirmando la calificación negativa y suspendiendo la inscripción de la escritura de ratificación y elevación a público de documento privado de compraventa.

Como consecuencia de la designación de registrador sustituto vía cuadro de sustituciones del Colegio de Registradores, se designa al Sr. Don Enrique Lozano Barrios, Registrador de la Propiedad de San Miguel de Abona, de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife a fin de que, tras valoración previa de los documentos aportados con el título a inscribir y, los argumentos aducidos por la Registradora sustituida, resuelva sobre la calificación y, posterior inscripción del bien.

Si bien y, para sorpresa de esta parte, se emite nota de calificación de fecha 18 de febrero de 2023 la que (…) confirma la calificación negativa suspendiendo la inscripción, aduciendo los siguientes argumentos:

La calificación recurrida basa su negativa a la inscripción en la falta de un adecuado emplazamiento de la herencia yacente del causante, que debe confirmarse, en línea con la doctrina del Tribunal Supremo y de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, tal y como se detalla en la nota de calificación emitida por la registradora sustituida.

En virtud de todo ello, sin nada más que añadir, confirmo la calificación negativa, suspendiendo la inscripción en base a los hechos y fundamentos de derecho que resultan de la nota emitida por la registradora sustituida y en los términos que de ella resultan.

Notificada esta calificación sustitutoria al presentante y a la notario autorizante del título, a los a efectos de lo dispuesto en los artículos 322, 323 y 324 de la Ley Hipotecaria y Art.º 8 R.D. 1039/2003.

Ahora bien, lo cierto es que, el Registrador sustituto en modo alguno fundamenta la calificación que emite, y se remite a los mismos fundamentos que la Registradora sustituida, sin al menos explicar el motivo por el que considera que el emplazamiento realizado a la herencia yacente de la causante es inadecuado, o que resulta necesario para que sea adecuado, sin que se haya puesto de manifiesto el motivo por el que se considera que los diversos emplazamientos realizados a lo largo del procedimiento judicial resultan inadecuados a pesar de su acreditación documental y la publicación en el BOE.

En este sentido, los argumentos esgrimidos por el Registrador sustituto en la nota de calificación negativa, dicho con respeto, carece de motivación, o fundamentación jurídica donde, se reproducen de forma sistemática los que resultan de la calificación sustituida sin valorar más allá de los mismos. De tal modo, no se está permitiendo articular la defensa que supone la vía de la calificación sustitutoria más allá de confirmar la suspensión de la inscripción en base al emplazamiento de la herencia yacente el que, tal y como se desprende de la documentación aportada, se ha llevado a cabo con todas las garantías.

El motivo por el que se califica negativamente la inscripción, no responde al principio de seguridad jurídica, dado que la parte interesada en la inscripción ha acudido a la tutela judicial para hacer valer sus derechos, y se ha acreditado con el testimonio aportado como documental, que en la tramitación del procedimiento se ha llevado a cabo el emplazamiento a través del BOE.

Tal es así que, de lo argumentado queda justificado el cumplimiento del art. 150 de la LEC, precepto que ha regido en el procedimiento, ya que fundamentar la falta de inscripción precisamente en la no aplicación de la norma procesal, daría pie a cuestionar que el procedimiento judicial no se ha tramitado cumpliendo todas las garantías o que el juzgador ha vulnerado el derecho a la tutela judicial efectiva.

De este modo y habiéndose cumplido con las exigencias previstas en la jurisprudencia que, la propia Registradora sustituida esgrime en las calificaciones negativas de la inscripción de la escritura de ratificación y elevación a público y que, por ende, el Registrador sustituto hace suyas, esto es, la Sentencia del Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo 590/2021, de 9 de septiembre, así como la Resolución del 14 de octubre de 2021 en materia objeto de calificación, cuando se interponga una demanda contra una herencia yacente y, no se conozcan las personas llamadas a la herencia, habrá de emplazarse a los ignorados herederos por edictos, así como lo previsto en el art. 150 de la LECivil, de modo que no entienda el dicente que la calificación por el Registrador de la Propiedad de San Miguel de Abona resulte, nuevamente negativa, cuando en el procedimiento judicial se dio cumplimiento.

A mayor abundamiento y, a efectos polémicos, se hace necesario traer a colación algunas de las resoluciones de la Dirección General de Seguridad y Fe Pública a la que me dirijo como, es el ejemplo de la Resolución de 26 de abril de 2017 la que, estima el recurso interpuesto contra la calificación negativa del registrador de la propiedad en la que se establece lo siguiente en cuanto al debido emplazamiento de la herencia yacente:

“(…) Posteriormente, manifestando las partes que desconocían otro posible domicilio de los herederos, y ante el resultado infructuoso de la notificación en el domicilio consignado en escritura pública como establece la ley, se solicitó la comunicación edictal, admitida en derecho en estos supuestos (...).

(...) Por tanto, habiendo señalado el juzgado que se ha llevado a cabo la notificación al domicilio fijado en la escritura y desconociéndose el posible domicilio de los herederos, se ha procedido a la notificación edictal, por lo que no cabe apreciar una situación de indefensión que justifique la suspensión de la práctica de los asientos solicitados.”

Séptimo. Entiende esta parte que en el presente supuesto, el bien inmueble fue vendido por el propio causante a la actora, aunque fuera privadamente, lo que tiene como consecuencia inmediata su salida definitiva de su patrimonio desde ese preciso instante, lo que impide en atención a lo dispuesto en el art. 659 CC, el que posteriormente pueda integrar el causal hereditario y, por consiguiente la herencia yacente y que consecuentemente los posibles herederos puedan usar, gozar y disponer ya sea material o jurídicamente de él.

Por ello, la elevación a público del documento privado por el que el vendedor transmitió el bien inmueble, ya fallecido el causante, no se trata de un acto de disposición sobre este que requiera inscripción registral, sino de un acto debido a que así se compelieron las partes intervinientes en el contrato privado de compra-venta

conforme a lo prescrito en el art. 1279 CC, no teniendo cabida por tanto en los supuestos contenidos en el art. 20 de la Ley Hipotecaria, y por ende el Registrador no puede exigir ni el emplazamiento de la herencia yacente, como tampoco calificar si en la tramitación del procedimiento judicial no se ha procedido a emplazar adecuadamente a los desconocidos herederos (sin perjuicio que en el procedimiento judicial referido y con aplicación del art. 150 de la LECivil se procedió a su emplazamiento por los medios jurídicamente establecidos), para que la inscripción solicitada tenga efectividad, por la sencilla razón de que el Registrador, entraría a “juzgar” una cuestión exclusivamente otorgada a los órganos judiciales sobrepasando lo que les está permitido por aplicación del art. 100 del R. H., y en cualquier caso porque en el momento del fallecimiento del vendedor ya no correspondía el inmueble a su haber hereditario.

En conclusión no resultan aplicables los arts. 20 L.H y 100 R.H., así como la doctrina de la antigua D.G.R.N expuesta en la resolución recurrida, al título por el que está legitimado el adquirente para su otorgamiento, consistente en una escritura notarial para elevar a público un documento privado al que constan unidos los testimonios judiciales que le habilitan para ello al haber fallecido el vendedor y no haberse aceptado su herencia, por lo que los defectos mencionados por el Sr. Registrador para suspender su inscripción, quedan vacíos de contenido.

Por lo expuesto,

Solicito que, se tenga por presentado este escrito, lo admita, tenga por formulado en tiempo y forma recurso de reposición contra la Nota de calificación sustitutoria, según indicación del cuadro de sustituciones del Colegio de Registradores, de fecha 18 de febrero de 2023 del Sr. Don Enrique Lozano Barrios, Registrador de la Propiedad de San Miguel de Abona, Santa Cruz de Tenerife por la que, se confirma la calificación negativa y suspensión de la inscripción de la Escritura pública de ratificación y elevación a público de documento privado de compraventa, emitida por la registradora sustituida la Sra. Doña María Azucena Morales González, Registradora de la Propiedad de El Rosario (...).»

V

La registradora de la Propiedad de El Rosario-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife emitió informe confirmando su calificación y formó expediente que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 2, 3, 18, 20, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria; 6, 150 y 790 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 100 y 140 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Constitucional número 26/2020, de 24 de febrero; las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 7 de abril de 1992, 7 de julio de 2005, 12 de junio de 2008, 3 de marzo de 2011, 28 de junio y 21 de octubre de 2013, 6 de febrero de 2020 y 9 de octubre de 2021; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de noviembre de 2002, 7 y 8 de abril de 2003, 23 de marzo y 22 de junio de 2007, 29 de mayo y 26 de agosto de 2008, 6 de junio y 11 de julio de 2009, 8 de noviembre de 2010, 2 de septiembre de 2011, 11 de mayo de 2012, 28 de enero, 27 de mayo y 12 de julio de 2013, 29 de enero, 8 de mayo y 2 de octubre de 2014, 29 de enero, 11 de febrero, 5 de marzo, 16 y 29 de abril, 21 de mayo, 17 de julio, 22 de octubre y 9 de diciembre de 2015, 17 de marzo, 17 de mayo, 8 y 23 de septiembre, 4 de octubre y 15 de noviembre de 2016, 22 de mayo, 18 de octubre y 18 de diciembre de 2017, 15 de febrero, 20 de julio, 15 de noviembre y 18 de diciembre de 2018 y 17 de enero, 8 de mayo, 6 de septiembre, 4 de noviembre y 12 de diciembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 10 de agosto, 30 de septiembre y 19 de octubre de 2020, 14 y 28 de enero, 3 de

febrero, 18 de mayo, 23 de julio y 14 y 25 de octubre de 2021 y 1 de febrero, 24 de octubre y 2 de diciembre de 2022.

1. Se debate en este recurso la inscribibilidad de una escritura otorgada en cumplimiento de sentencia firme de elevación a público de documento privado dictada en rebeldía de la herencia yacente de los vendedores.

Son hechos relevantes para la resolución de este concurso los siguientes:

– Doña M. C. L. R., es titular con carácter privativo de dos fincas registrales pertenecientes a la demarcación del Registro del Rosario.

– Dicha persona falleció el día 3 de agosto de 2015 habiendo instituido previamente, como única heredera universal, a su madre, doña I. R. F., por testamento otorgado ante el notario de Santa Cruz de Tenerife, don Juan Antonio Pérez Giralda, con fecha 17 de mayo de 1989.

– La única heredera declarada por el testamento antes descrito, doña I. R. F., premuere a la testadora el día 24 de febrero de 2009, sin otorgar testamento según el certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad.

– Con fecha 20 de septiembre de 2006, doña M. C. L. R., titular registral del bien inmueble descrito, procedió a vender a don M. A. P. M. las citadas fincas. En el referido contrato privado de compraventa, las partes establecieron en la estipulación tercera que se obligaban a la formalización en escritura pública de la compraventa de la finca lo que, finalmente no pudo llevarse a término por el fallecimiento sobrevenido de doña M. C. L. R.

– Dadas las anteriores circunstancias, se siguió el procedimiento ordinario número 24/2021, ante el Juzgado de Primera Instancia número 6 de Santa Cruz de Tenerife contra los desconocidos herederos de la titular registral para la elevación a público del documento de compraventa.

– Por la oficina de notificaciones adscrita al partido judicial de Santa Cruz de Tenerife, se procedió a varios intentos de emplazamiento, que resultaron negativos, por lo que, se dictó diligencia de ordenación por el letrado de la Administración de Justicia de dicho Juzgado, de fecha 5 de julio de 2021, declarando a «los desconocidos herederos de M. C. L. R.» en rebeldía procesal y acordándose la publicación de edicto, que se efectuó con fecha 6 de julio de 2021.

– Finalmente se dicta sentencia el día 13 de octubre de 2021 por la que se estima la demanda interpuesta por don M. A. P. M. y se condena a la parte demandada a la elevación a público del contrato privado de fecha 20 de septiembre de 2006.

– Don M. A. P. M. interpone demanda de ejecución de sentencia el día 15 de diciembre de 2021 solicitando al Juzgado que se lleve a cabo la obligación de protocolización del contrato privado de compraventa suscrito con doña M. C. L. R. en fecha 20 de septiembre de 2006, dictándose auto, de fecha 31 de marzo de 2022, en los términos de lo prevenido en el artículo 708 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, condenando a elevar a público el citado contrato, lo que se efectúa mediante escritura de ratificación y elevación a público de documento privado de compraventa, autorizada por la notaria de Güímar, doña Lucila Rojo del Corral, el día 28 de junio de 2022.

El defecto que según la registradora impide la inscripción es que no resulta de dicha sentencia y la documentación aportada, el nombramiento de administrador judicial o que al menos el llamamiento a esos desconocidos herederos se hizo a alguno de los que pudieran tener derecho a la herencia o bien que se hizo la comunicación al Estado o a la Comunidad Autónoma.

El recurrente alega haberse procedido correctamente, dado que la demanda se interpuso contra los ignorados herederos de la titular registral, se practicaron los oportunos intentos de notificación que fueron infructuosos, haciéndose finalmente la notificación por edictos, por lo que se ha cumplido con los requisitos legales en el procedimiento en el que se dictó la sentencia objeto de ejecución.

2. Antes de entrar en el fondo del recurso deben hacerse dos consideraciones relativas al hecho de haberse solicitado calificación sustitutoria.

Por un lado, que la calificación sustitutoria no puede ser entendida por el registrador sustituto como un mero trámite confirmando la calificación inicial.

Debe recordarse que la calificación sustitutoria no es un recurso de clase alguna, sino que es una auténtica calificación en sustitución de la que efectúa el titular del Registro, porque el legitimado para instar ésta no está conforme con la inicialmente efectuada. En este sentido, es claro el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria que, en ningún momento, dispuso la calificación sustitutoria como un recurso impropio que se presenta ante otro registrador, sino como un medio de obtener una segunda calificación.

Por ello, esta calificación sustitutoria, como tal, debe cumplir todos y cada uno de los requisitos de fondo y forma establecidos en la legislación hipotecaria, bien que limitada a los defectos señalados por el registrador sustituido, por cuanto no cabe la «reformatio in peius» mediante la ampliación de la calificación con la alegación de nuevos defectos por el registrador sustituto (cfr. artículo 19 bis, reglas cuarta y quinta, de Ley Hipotecaria) sin que sea suficiente una mera remisión a los fundamentos de derecho obrantes en la calificación sustituida.

Por otro lado, que, como ha reiterado este Centro Directivo, del mismo modo que no puede el registrador sustituto añadir nuevos defectos a los inicialmente apreciados por el sustituido, sino que su calificación debe ceñirse a los defectos planteados y a la documentación aportada inicialmente, tampoco su eventual calificación negativa puede ser objeto de recurso, sino que en tal caso devolverá el título al interesado a los efectos de interposición del recurso frente a la calificación del registrador sustituido ante esta Dirección General, el cual deberá ceñirse a los defectos señalados por el registrador sustituido con los que el registrador sustituto hubiere manifestado su conformidad (cfr. artículo 19 bis, regla quinta, de la Ley Hipotecaria).

En el presente caso aun cuando el recurso presentado se interpone, según resulta del escrito de interposición, contra la calificación sustitutoria, la presente resolución, conforme al precepto legal señalado, debe limitarse a revisar la calificación sustituida, única legalmente recurrible.

3. Entrando en el fondo de la cuestión debatida, como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo, es principio básico de nuestro sistema registral el de que todo título que pretenda su acceso al Registro ha de venir otorgado por el titular registral o en procedimiento seguido contra él (cfr. artículos 20 y 40 de la Ley Hipotecaria), alternativa esta última que no hace sino desenvolver en el ámbito registral el principio constitucional de salvaguardia jurisdiccional de los derechos e interdicción de la indefensión (cfr. artículo 24 de la Constitución española) y el propio principio registral de salvaguardia judicial de los asientos registrales (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria).

La intervención de la herencia yacente en este supuesto, es necesaria para ratificar el contrato privado de compraventa efectuado por la causante, en cuyo lugar se posicionan sus posibles herederos sin que pueda alegarse que, al haber salido el bien del patrimonio de la fallecida, no sea necesario calificar la forma en que se ha producido su llamamiento.

En los casos en que interviene la herencia yacente, la doctrina que este Centro Directivo vino manteniendo que toda actuación que pretenda tener reflejo registral debe articularse bien mediante el nombramiento de un administrador judicial, en los términos previstos en los artículos 790 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, bien mediante la intervención en el procedimiento de alguno de los interesados en dicha herencia yacente (vid. Resoluciones de 27 de mayo y 12 de julio de 2013, 8 de mayo de 2014, 5 de marzo de 2015 y demás citadas en los «Vistos»).

Esta doctrina se fue matizando en los últimos pronunciamientos en el sentido de considerar que la exigencia del nombramiento del defensor judicial debe limitarse a los casos en que el llamamiento a los herederos desconocidos sea puramente genérico y no haya ningún interesado en la herencia que se haya personado en el procedimiento considerando el juez suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente.

4. El Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo en su Sentencia número 590/2021, de 9 de septiembre, dictada como culminación de un juicio verbal

tramitado para impugnar una nota de calificación registral, analiza el emplazamiento a la herencia yacente.

Comienza el Tribunal reconociendo que, con carácter general, el registrador debe «verificar que la titular registral o, caso de haber fallecido, sus herederos (quienes según la información registral son titulares de derechos afectados por la sentencia objeto de inscripción), han tenido posibilidad de ser parte».

Procede a continuación a delimitar el alcance de la figura del administrador judicial de los bienes de una herencia yacente: «La administración judicial de la herencia se regula en la Ley de enjuiciamiento civil en el marco de lo que se denomina la intervención judicial del caudal hereditario, sección 2.ª del Capítulo I (De la división de la herencia), del Título II (De la división judicial de patrimonios), del Libro IV (De los procesos especiales).

El fallecimiento de una persona sin haber otorgado testamento, si acaece con unas circunstancias que dan a entender que nadie se hará cargo de la sucesión, provoca la intervención judicial para asegurar el enterramiento del causante y la integridad de los bienes de la herencia (art. 790.1 LEC). Era lo que tradicionalmente se conocía por prevención del abintestato y tiene por finalidad asegurar que la sucesión intestada pueda ser una realidad. En un primer momento, esta intervención se dirige a adoptar de oficio e inaudita parte las medidas para el aseguramiento de los bienes, papeles, libros y efectos susceptibles de sustracción u ocultación, y a través de los cuales, se puede constituir el caudal hereditario, así como de los créditos, fincas o rentas (art. 790 LEC). Adoptadas estas medidas, la actuación judicial se encamina a la comprobación de la existencia de disposición testamentaria, y de si el fallecido tiene o no parientes que puedan ser llamados a suceder (art. 791.1 LEC). Esta intervención judicial desemboca en la formación de un inventario y en la determinación de medidas para la administración del caudal hereditario (arts. 791.2, 794 y 795 LEC).

Así, con la finalidad de preservar la integridad del patrimonio relicto y garantizar los derechos e intereses de los llamados por el testamento o por la ley a suceder al causante, el juez puede acordar por medio de auto motivado las medidas de administración, custodia y conservación del caudal relicto que considere necesarias (art. 795.1 LEC). La ley pretende que, llegados a esa fase de la intervención judicial, una vez realizado el inventario, se adopten medidas de conservación, mientras no concluya la declaración de herederos o, en su caso, se apruebe la partición.

Fuera de estos casos y de otros expresamente previstos en la legislación civil (institución de heredero bajo condición suspensiva en los casos del art. 803-II CC, espera de un nasciturus (arts. 966 y 967 CC), reserva del derecho a deliberar del heredero (art. 1020 CC), no está previsto el nombramiento de un administrador judicial. Sin perjuicio de que pudiera ser acordada como medida cautelar, a instancia de parte, está claro que la ley no preceptúa el nombramiento de administrador judicial cuando en un juicio declarativo es demandada una persona que ha fallecido hace más de treinta años sin que se conozcan sus herederos y, por ello, la demanda se dirige contra la herencia yacente y los ignorados herederos.

De tal forma que no cabía desatender el mandamiento judicial y denegar la inscripción porque en el proceso en el que se dictó la sentencia en rebeldía contra los ignorados herederos de quien aparecía como titular registral, fallecida hacía más de treinta años, no se hubiera nombrado administrador judicial que representara los eventuales derechos o intereses de los demandados.»

No obstante, advierte el Tribunal que, como ya había sostenido en su Sentencia de 3 de marzo de 2011, si existiera algún indicio de la existencia de cualquier heredero, previa averiguación de su identidad y domicilio, habría de darse cumplimiento a lo establecido en el artículo 150.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil: «Por disposición del Tribunal, también se notificará la pendencia del proceso a las personas que, según los mismos autos, puedan verse afectadas por la resolución que ponga fin al procedimiento. Esta comunicación se llevará a cabo, con los mismos requisitos, cuando el Tribunal advierta indicios de que las partes están utilizando el proceso con fines fraudulentos».

A partir de esa premisa concluye la citada Sentencia: «Con carácter general, cuando se demande a los ignorados herederos de una persona que ha fallecido sin otorgar testamento y no se conozcan parientes con derecho a la sucesión intestada ni concurren indicios de su existencia, el juzgado debería notificar la pendencia del proceso al Estado o a la Comunidad Autónoma llamada por la normativa civil aplicable a la sucesión intestada a falta de otros, en aplicación de lo prescrito en el citado art. 150.2 LEC. Esta norma se complementa con otras que tratan de preservar el interés del Estado y, en general las administraciones públicas, respecto de los derechos sucesorios que pudieran corresponderle. En concreto, se complementa con el art. 6 del RD 1373/2009, de 28 de agosto, que aprueba el Reglamento General de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, que con carácter general dispone:

“1. Los que por razón de su cargo o empleo público tuvieran noticia del fallecimiento intestado de alguna persona que carezca de herederos legítimos, estarán obligados a dar cuenta del mismo a la Delegación de Economía y Hacienda de la provincia en la que, según su información, el causante hubiera tenido su último domicilio.”

Y también con el art. 791.2 LEC que, en caso de intervención judicial de la herencia cuando no conste la existencia de testamento ni de parientes llamados a la sucesión intestada, junto a la ocupación de los libros, papeles y correspondencia del difunto, y el inventario y depósito de bienes, prescribe:

“En la misma resolución ordenará de oficio la comunicación a la Delegación de Economía y Hacienda correspondiente por si resultare procedente la declaración de heredero abintestato a favor del Estado, con traslado del resultado de las diligencias realizadas y de la documentación recabada al amparo del apartado 1”.»

5. A la vista de la señalada Sentencia, este Centro Directivo modificó la doctrina para estos casos, afirmando que cuando se demanda a una herencia yacente caben dos posibilidades:

- que se conozca o se tengan indicios de la existencia de concretas personas llamadas a la herencia. En este caso, habrá de dirigirse la demanda contra estos herederos, previa averiguación de su identidad y domicilio.
- que no se tenga indicio alguno de la existencia de herederos interesados en la herencia yacente (casos de personas que han fallecido sin testamento y sin parientes conocidos con derecho a la sucesión intestada). En estos supuestos, además de emplazar a los ignorados herederos por edictos, se debe comunicar al Estado o a la Comunidad Autónoma llamada por la normativa civil aplicable a la sucesión intestada a falta de otros, la pendencia del proceso, conforme al citado artículo 150.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

En el caso de este expediente, a la vista de la documentación presentada, acreditada la premoriencia de la única heredera nombrada por la titular registral y desconociéndose la existencia de otros herederos, se emplaza a los ignorados herederos por edictos, después de varios intentos infructuosos de localización, por lo que el emplazamiento en este sentido es correcto, no siendo exigible conforme lo dispuesto por la Sentencia reseñada el nombramiento de un administrador judicial.

Lo que no resulta es que por el Juzgado se haya comunicado al Estado o a la Comunidad Autónoma llamada por la normativa civil aplicable a la sucesión intestada a falta de otros, la pendencia del proceso, conforme al citado artículo 150.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, pero debe tenerse en cuenta que los intentos de emplazamiento y finalmente la notificación edictal a los ignorados herederos de la titular registral se produjeron con anterioridad a la Sentencia del Tribunal Supremo invocada que estableció la referida obligación de comunicación, por lo que debe considerarse correctamente efectuada la tramitación.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación de la registradora.

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