

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

4671 *Resolución de 18 de enero de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el notario de Madrid, don Juan Bolás Alfonso, contra la negativa del registrador de la propiedad de Madrid n.º 13, a inscribir una escritura de préstamo con garantía hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por el Notario de Madrid, don Juan Bolás Alfonso, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Madrid número 13, don Francisco Javier Gómez Jené, a inscribir una escritura de préstamo con garantía hipotecaria.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid, don Juan Bolás Alfonso, el día 28 de abril de 2010, se formalizó un préstamo con garantía hipotecaria concedido por la sociedad «Promotora de Inversiones Cupel, S. L.». Dicha sociedad fue constituida el 10 de octubre de 2003 y tiene por objeto «...la realización de operaciones económicas, comerciales, industriales, mobiliarias o inmobiliarias, incluyendo la concesión de préstamos, sin incurrir en las actividades reservadas a las instituciones bancarias y financieras, y cumpliendo con carácter previo los requisitos administrativos que fijan las Leyes».

En dicha escritura se añade que «A los efectos de lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley 2/2009, de 31 de marzo, se hace constar que no han sido creados aún por las comunidades autónomas los Registros de empresas correspondientes».

Igualmente, se incluye la siguiente cláusula:

«Orden de 5 de mayo de 1994. Hacen constar las partes que al presente préstamo hipotecario le es de aplicación lo dispuesto en la Orden de 5 de mayo de 1994 sobre Transparencia de las Condiciones Financieras de los Préstamos Hipotecarios; no obstante, declaran expresamente, de conformidad con su objeto social indicado en la intervención de esta escritura, que la entidad acreedora no es entidad de Crédito.

Asimismo, hacen constar que se han cumplido los requisitos exigidos por la Ley 2/2009, de 31 de marzo, por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios.

Que, conforme a la normativa reseñada, la entidad acreedora efectuó a la parte prestataria oferta vinculante aceptada por ésta y unida a esta matriz.»

Finalmente, se hace constar lo siguiente:

«La parte prestataria ha sido informada de las Condiciones Generales de este contrato y se le ha entregado un ejemplar del mismo.

Igualmente, la parte prestataria ha recibido en el plazo estipulado, la información prevista en el artículo 14 de la Ley 2/2009, de 31 de marzo, por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios, salvo en lo relativo a la inscripción de la entidad acreedora en el Registro de empresas por las razones indicadas en la intervención de la presente, y, asimismo, la parte deudora ha recibido y firmado el folleto informativo relativo al contrato de préstamo formalizado en la presente, el cual deajo unido a esta matriz.»

Entre los documentos unidos a la matriz figuran tanto el folleto informativo-información previa como la oferta vinculante.

II

Presentada escritura en el Registro de la Propiedad de Madrid número 13, fue calificada con la nota que a continuación se transcribe en lo pertinente:

«...Hechos

Primero. Con fecha de 28 de abril de 2010 se otorga escritura de “Préstamo hipotecario” por los interesados arriba referenciados, siendo presentada telemáticamente el mismo día.

Segundo. Con fecha 26 de mayo de 2010 es objeto de calificación negativa. Contra la misma se insta calificación sustitutoria.

La calificación sustitutoria emitida por la Registradora de San Fernando de Henares, mantiene la calificación negativa.

Tercero. Sin haberse interpuesto recurso contra la nota de calificación, se presenta nuevamente el documento el 16 de julio de 2010.

Fundamentos de Derecho

Primero. Se mantienen en su integridad los Fundamentos de Derecho de la nota de calificación de 26 de mayo, que se hacen constar a continuación:

Primero. Del tenor de la escritura, es claro que hay que estar a lo dispuesto en la Ley 2/2009, y verificar si –como declaran las partes–se cumplen los requisitos que la misma establece.

Dispone el artículo 18.1 de la Ley: “los registradores denegarán la inscripción de las escrituras públicas de préstamo o crédito con garantía hipotecaria cuando no cumplan la legalidad vigente y, muy especialmente, los requisitos previstos en esta Ley”.

Y el artículo 3.1 de la Ley: “Con carácter previo al inicio del ejercicio de su actividad, las empresas deberán inscribirse en los registros de las comunidades autónomas correspondientes a su domicilio social”.

Requisito previo cuyo cumplimiento no se acredita, luego hay que estar a lo dispuesto en el artículo 18.1 y denegar la inscripción.

Segundo. En caso de no haber registro público de empresas en la Comunidad Autónoma de Madrid –circunstancia que tampoco se alega– ha de inscribirse provisionalmente en el registro estatal.

El plazo máximo de constitución del registro estatal terminó el 2 de octubre de 2009, al haber transcurrido el plazo de 6 meses desde la entrada en vigor de la ley (2 de abril de 2009), y todo ello en aplicación de las Disposiciones final tercera.2 y final cuarta de la Ley 2/2009.

Ese plazo máximo de seis meses tiene un período de gracia de 3 meses más para la inscripción en el citado registro (Disposición transitoria única.3, párrafo primero), y la escritura que se califica está otorgada con posterioridad al 2 de enero de 2010, fecha de finalización del período de gracia.

Tercero. No contiene la ley ninguna excepción a la exigencia de cumplimiento, por el Registrador de la Propiedad, de la obligación que impone el artículo 18.1 ya visto. Luego, tanto si existe el registro público estatal o autonómico, debe comprobarse el cumplimiento de los requisitos que establece la ley.

Porque tampoco exonera a las empresas de la obligación de inscribirse en el registro público. Luego si tal registro no existe lo que sucede es que, por incumplimiento de la Administración pública de su obligación de constituir el registro público, no puede realizarse la actividad prevista. No cabe defender que el incumplimiento de la Administración traiga como consecuencia que el Registrador de la Propiedad incumpla, a su vez, la obligación que le impone el artículo 18.

Segundo. La nota de calificación fue objeto ya del procedimiento de calificación sustitutoria, habiendo éste concluido con el resultado que consta en el hecho segundo.

Por lo cual, aplicando la doctrina de la DGRN, una vez agotada una vía de recurso no cabe volver a abrir la misma vía para revisión de la calificación. En este sentido la Resolución de 15 de junio de 2000, a cuyo tenor: «La posibilidad que brinda el artículo 108 del Reglamento Hipotecario, y en la que pretende ampararse el recurrente, de presentar de nuevo a calificación los títulos que ya lo hubieran sido previamente (...) no puede desenfocarse hasta el punto de pretender que en el caso de haberse interpuesto dicho recurso y pendiente de resolución, puede volver a plantearse y en igual sede la misma cuestión. La seguridad jurídica y la propia eficacia y utilidad del sistema de recursos que el legislador ha arbitrado como mecanismos de tutela jurídica, exigen, por un lado, que en tanto la cuestión planteada no se resuelva definitivamente, el mismo interesado no puede volver a plantearla por igual vía, y, por otro, que las resoluciones que la agoten sean definitivas sin posibilidad de reproducir en ella la misma pretensión».

Así pues, contra la presente nota de calificación puede entablarse recurso gubernativo o judicial, pero no nueva calificación sustitutoria.

Por todo lo cual, y en base a los anteriores hechos y fundamentos de derecho, he resuelto denegar la inscripción del título presentado.

Las calificaciones negativas del Registrador podrán recurrirse potestativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado...

Puede también presentarse recurso directamente... ante los juzgados...

Madrid, a 18 de agosto de 2010.—El Registrador (firma ilegible). Firmado, Francisco Javier Gómez Jené.»

III

Se solicitó por parte interesada la calificación sustitutoria que correspondió al Registrador de la Propiedad de San Lorenzo de El Escorial número 2, don José Crespo Monerri, quien mediante calificación con fecha 21 de septiembre de 2010, expresó que cabía calificación sustitutoria, por lo que revoca en tal extremo el criterio expresado en la calificación negativa realizada por el Registrador sustituido, pero la confirmó en cuanto a la falta de inscripción de la entidad prestamista conforme a la Ley 2/2009, de 31 de marzo, y expresa lo siguiente: «Por otra parte se observa que no se ha acreditado la solicitud de inscripción en dichos Registros de Comunidad Autónoma y, en caso de no existir, en el Registro estatal, donde conste que no pueden inscribir al no existir dichos Registros, simplemente se manifiesta en la escritura calificada que a los efectos de lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley 2/2009, de 31 de marzo, que no han sido aún creados por las Comunidades Autónomas los Registros de Empresas correspondientes, pero aunque tal acreditación fuese aportada, esta calificación sustitutoria no podría versarse en dichos documentos, ya que fueron presentados en tiempo y forma en el momento de la calificación, tal y como establece el artículo 19.bis.5 de la Ley Hipotecaria».

IV

El 15 de octubre de 2010 dicho Notario interpuso recurso contra la calificación del Registrador sustituido en el que alegó lo siguiente:

Primero. Efectivamente, las partes declaran expresamente que se han cumplido los requisitos exigidos por la Ley 2/2009 y lo hacen de forma minuciosa pues no sólo se hace la declaración genérica sino que se hace referencia expresa al folleto e información previa y a la oferta vinculante, documentos unidos a la matriz y se subraya la imposibilidad de la inscripción previa por no existir los Registros Públicos correspondientes.

Lo que no pueden es acreditar que la sociedad acreedora está inscrita en Registros inexistentes. No obstante el Registrador funda su nota en que no se acredita dicha previa inscripción que a su juicio no admite excepción alguna según el tenor literal del artículo 3.1 de la Ley.

En este punto caben las siguientes consideraciones:

a) La Ley 2/2009, tal como declara su preámbulo, se dicta con el objetivo fundamental de mejorar la protección de los consumidores y usuarios en particular en materia de transparencia de comisiones y tipos e información precontractual de los créditos y préstamos hipotecarios.

b) Todos los requisitos que establece la Ley tienen ese objetivo, de ahí que el artículo 18, citado en la nota de calificación, tras la declaración genérica de su apartado 1, enumere en su apartado 2 hasta seis actuaciones concretas que deben llevar a cabo los Notarios para mejor información del consumidor. Obsérvese que en ningún momento se refiere a la inscripción en los Registros Públicos que únicamente puede entenderse englobada en la expresión general del apartado 1.

c) La inscripción en los Registros Públicos es una medida más, de carácter complementario que se exige, según palabras del preámbulo, en aras de la transparencia y de la leal competencia.

d) La Ley, en su artículo 3.º, impone a las empresas la obligación de inscribirse en estos Registros autonómicos «con carácter previo al inicio de su actividad».

e) La obligación establecida en el artículo 3.º resulta pues aplicable a toda empresa que vaya a iniciar esta actividad pero no a las que la realizan con anterioridad a la Ley. Por ello el legislador, una vez más en palabras del preámbulo, «regula pormenorizadamente el régimen transitorio de adaptación a los requisitos exigibles».

f) Consecuentemente, respecto a las sociedades que –como la entidad acreedora que concedió el préstamo hipotecario que motiva este recurso–, llevan años operando en el mercado, debe estarse a lo dispuesto en la disposición transitoria única. Y este régimen transitorio, por lo que aquí interesa, puede sintetizarse en los siguientes puntos:

1. Aplicación inmediata: el nuevo régimen sobre transparencia de los contratos, información previa, contenido contractual, tasación, comisión de apertura, oferta vinculante, etc., ... resulta de aplicación a todos los contratos que se celebren a partir de la entrada en vigor de esta Ley.

2. Aplicación diferida a los tres meses a de la entrada en vigor de la Ley: las exigencias relativas a comunicaciones comerciales y publicidad, transparencia en relación con los precios y el tablón de anuncios.

3. Una vez constituidos los Registros Públicos de empresas a que se refiere el artículo 3.º, las empresas deberán proceder a su inscripción en el plazo de los tres meses siguientes a su constitución.

Una vez transcurridos seis meses desde la entrada en vigor de esta Ley, las empresas cuyo domicilio social esté situado en una Comunidad Autónoma que, en el ejercicio de sus competencias, haya optado por no crear el Registro Público autonómico en dicho plazo, deberán inscribirse provisionalmente en el Registro estatal regulado en dicho artículo en el plazo previsto en el párrafo precedente, sin perjuicio de que el Registro estatal transfiera los datos al Registro autonómico competente cuando se proceda a su constitución.

g) Palmariamente resulta de estas normas que la Ley no prohíbe a las empresas que ya actuaban en el mercado seguir actuando, incluso lo presupone pues de lo contrario no tendría sentido que el legislador les exija que se ajusten al nuevo régimen inmediatamente respecto del contenido de los contratos que celebren a partir de la entrada en vigor de la Ley, así como respecto de comisión de apertura, oferta vinculante y demás aspectos reseñados.

h) Si, como dice la nota de calificación, hoy no puede actuar ninguna empresa en este mercado mientras que no se cumpla por la Administración Pública con su obligación de crear los Registros Públicos, no tendrían valor las disposiciones transitorias.

Segundo. Pero, es más, aunque se tratara de una empresa de nueva creación, jurídicamente repugna la idea de prohibirles el ejercicio de su actividad económica por no estar inscritas en Registros Públicos inexistentes.

Dicho todo ello, debemos recordar que en nuestro ordenamiento jurídico el principio general en materia de imposibilidad de cumplimiento de una obligación se contiene en el artículo 1184 del Código Civil, a cuyo tenor: «También quedará liberado el deudor en las obligaciones de hacer cuando la prestación resultare legal o físicamente imposible».

En nuestro caso las empresas están obligadas a inscribirse pero no pueden hacerlo por cuanto que no existen los Registros Públicos que ni las Comunidades Autónomas ni el Estado han creado dentro del plazo previsto por la norma. Se trata pues de una obligación que deviene inexigible en tanto no se creen los Registros.

De ahí que la disposición transitoria, en su apartado 3 ya transcrito, imponga la exigencia de inscripción «una vez constituidos los Registros Públicos de empresas...».

Los Fundamentos de Derecho que alega el Registrador supondrían, de ser exactos, la alteración de todo el sistema que trata de establecer la Ley al quedar bloqueada la actividad de concesión de créditos y préstamos por entidades no financieras, actividad plenamente lícita, amparada incluso por la Constitución (artículo 38).

A mayor abundamiento, el artículo 9 de la Ley advierte de las sanciones que pueden ser aplicables a las empresas que incumplan lo dispuesto en la Ley, y parece evidente que las empresas que, según lo expuesto, no pueden inscribirse en los Registros Públicos no pueden ser sancionadas, pero se les impondría la mayor sanción si se les impide desarrollar su actividad social por un hecho que les es totalmente ajeno.

Tercero. Finalmente, la nota de calificación dice que los interesados no han alegado que no existe el Registro de la Comunidad Autónoma de Madrid. Eso no es cierto pues se dice, y por dos veces, que la sociedad no está inscrita por no haberse creado los Registros Públicos.

Otra cuestión, que parece latir en el fondo de la nota es la de si debe probarse al Registrador el hecho negativo de la no existencia de Registros Públicos. Tratándose de un funcionario público, con competencia territorial y conocedor de las instituciones estatales y autonómicas no parece que deba ser el ciudadano el que deba acreditar el hecho negativo que, además, como hecho negativo no es de fácil prueba aunque de la nota resulta que al propio Registrador le consta que no se han creado los Registros Públicos pues de lo contrario no tendría sentido que dedique íntegramente el Fundamento tercero a culpabilizar a la Administración Pública de la situación creada ya que, a su juicio, el incumplimiento de la Administración conlleva la imposibilidad o prohibición de realizar «la actividad prevista», con las consecuencias negativas que ello depara para el mercado y para la maltrecha actividad económica.

Como quiera que la sociedad acreedora tiene ya otorgadas diversas escrituras de análogo contenido, sin que en ningún caso se haya rechazado su inscripción en el Registro de la Propiedad correspondiente, este recurso tiene una especial importancia en orden a la armonía y cohesión de las calificaciones registrales.

V

El Registrador de la Propiedad, don Francisco Javier Gómez Jené, elevó el expediente, con su informe, a esta Dirección General mediante escrito con fecha de 18 de octubre de 2010.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 38 de la Constitución; 3 y 1184 del Código Civil; 18 y 19 bis de la Ley Hipotecaria; el preámbulo, los artículos 9 y 18, así como la Disposición transitoria única y la Disposición final cuarta de la Ley 2/2009, de 31 de marzo, por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito; y las Sentencias del Tribunal Supremo de 19 de junio de 1967 y 6 de julio de 1972.

1. En el caso al que se refiere este recurso el título calificado es una escritura de préstamo hipotecario concedido por una sociedad que no tiene el carácter de entidad de crédito y al que resulta aplicable la Ley 2/2009, de 31 de marzo, por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito.

En dicha escritura se hace constar que, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 3 de dicha Ley, no han sido creados aún por las Comunidades Autónomas los Registros de empresas correspondientes.

El Registrador deniega la inscripción porque, a su juicio, el artículo 18.1 de la Ley 2/2009 le obliga a ello por no cumplirse uno de los requisitos especialmente establecidos en ella, de modo que «si tal Registro no existe lo que sucede es que, por incumplimiento de la Administración pública de su obligación de constituir el Registro Público, no puede realizarse la actividad prevista».

2. En el ámbito objetivo de Ley 2/2009, de 31 de marzo, se incluye la contratación de los consumidores con aquellas personas físicas o jurídicas que, de manera profesional, realicen, entre otras actividades, las que consistan en préstamos o créditos hipotecarios bajo la forma de pago aplazado, apertura de crédito o cualquier otro medio equivalente de financiación, sin que sea de aplicación cuando las actividades previstas en el apartado anterior sean prestadas por entidades de crédito o sus agentes.

Por lo que interesa en este expediente de recurso, el artículo 3 de dicha Ley establece que, con carácter previo al inicio del ejercicio de su actividad, las empresas prestamistas deberán inscribirse en los Registros Públicos que a tal efecto se creen por las Comunidades Autónomas en el ejercicio de sus competencias, contemplándose asimismo la creación de un Registro estatal para las empresas que desarrollen sus actividades en territorio español domiciliadas fuera de España.

Según la Disposición transitoria única de la misma Ley, una vez constituidos tales Registros Públicos, las empresas deberán proceder a su inscripción en el plazo de los tres meses siguientes a su constitución. Y añade que una vez transcurridos seis meses desde la entrada en vigor de la citada Ley, como acontece en el presente supuesto, las empresas cuyo domicilio social esté situado en una Comunidad Autónoma que, en el ejercicio de sus competencias, haya optado por no crear el Registro Público autonómico en dicho plazo, deberán inscribirse provisionalmente en el Registro estatal en el indicado plazo de tres meses, sin perjuicio de que este Registro estatal transfiera los datos al Registro autonómico competente cuando se proceda a su constitución.

Como expresa el preámbulo, la creación de tales Registros Públicos tiene la finalidad de «garantizar un alto nivel de protección de los consumidores y usuarios, asegurando la transparencia y la leal competencia», toda vez que desde un punto de vista subjetivo aquélla se aplica a empresas que, por no ser entidades de crédito, no están sujetas a la supervisión del Banco de España.

Ciertamente, dicha Ley (que contiene un conjunto de normas cuya «ratio» es garantizar la transparencia del mercado hipotecario, incrementar la información precontractual y proteger a los usuarios y consumidores de productos financieros ofertados en dicho mercado) reafirma el control de legalidad de Notarios y Registradores al señalar en el artículo 18.1 que «En su condición de funcionarios públicos y derivado de su deber genérico de control de legalidad de los actos y negocios que autorizan, los Notarios denegarán la autorización del préstamo o crédito con garantía hipotecaria cuando el mismo no cumpla la legalidad vigente y, muy especialmente, los requisitos previstos en esta Ley. Del mismo modo, los Registradores denegarán la inscripción de las escrituras públicas del préstamo o crédito con garantía hipotecaria cuando no cumplan la legalidad vigente y, muy especialmente, los requisitos previstos en esta Ley».

Pero esta norma debe interpretarse en sus justos términos, atendiendo no sólo a la literalidad de la misma sino fundamentalmente a su finalidad y mediante una adecuada interpretación lógica y sistemática. Por ello, a la hora de determinar cuáles son esos requisitos a los que se refiere «muy especialmente» este precepto legal, y cuyo incumplimiento obliga a Notarios y Registradores a denegar su respectiva función, debe determinarse en primer lugar si se trata o no de requisitos que sean ya exigibles en el momento de prestar dicha función.

Desde este punto de vista, es lógico entender que al exigir el artículo 3 de la Ley que, con carácter previo al inicio de su actividad, la empresa prestamista se inscriba en el Registro Público especial –de carácter meramente administrativo–, no impide que mientras no se cree dicho Registro siga desarrollando dicha actividad una sociedad preexistente como la del presente caso.

Mediante una interpretación sistemática se llega a la misma conclusión si se repara en que la propia Disposición Transitoria Única de la Ley 2/2009 distingue entre: por una parte, las exigencias relativas a las obligaciones de transparencia en relación con los contratos, información previa al contrato, los requisitos de forma y contenido de los mismos, así como las obligaciones en materia de tasación y servicios accesorios, régimen de compensación por amortización anticipada, comisión de apertura en los préstamos o créditos hipotecarios sobre viviendas y oferta vinculante (artículos 4, 5 14, 15, 16, 17, 20 y 21), que resultarán exigibles en las relaciones precontractuales y en los contratos que se celebren a partir de la entrada en vigor de esta Ley (apartado 2 de dicha Disposición transitoria); por otro lado, las exigencias impuestas a las empresas que a la entrada en vigor de la misma no cumplan con los requisitos relativos a las comunicaciones comerciales y publicidad (artículos 12 y 19), que deberán adaptarse a los mismos en el plazo máximo de tres meses a partir de su entrada en vigor, según establece incondicionadamente el apartado 1 de la misma Disposición de Derecho Transitorio; y, por último, la exigencia de inscripción en los Registros objeto de debate en este expediente que, como resulta de apartado 3 de dicha disposición transitoria, únicamente será aplicable «Una vez constituidos los Registros Públicos de empresas a que se refiere el artículo 3».

Por otra parte, atendiendo a la realidad del tiempo en que la norma debe aplicarse no puede desconocerse que una conclusión tan radical como la que conduciría a negar a tales empresas la posibilidad de seguir desarrollando su actividad mientras no se creen tales Registros Públicos únicamente podrá fundarse en una norma que de manera indefectible imponga tal consecuencia. En efecto, el hecho de que la Disposición Normativa debatida prevea un ulterior desarrollo o complemento para la creación de dichos Registros Públicos no debe impedir la inmediata aplicación de la Ley, con las posibilidades de desarrollo de la actividad en ella admitida, salvo que así lo hubiere previsto expresamente aquella Ley o tal impedimento resulte imprescindible por razón de su contenido –lo que no acontece en la Ley 2/2009–. En tal sentido, según la jurisprudencia, las normas reglamentarias de desarrollo de un texto legal no pueden, en ningún caso, limitar los derechos, las facultades ni las posibilidades de actuación contenidas en la misma Ley (cfr. Sentencias del Tribunal Supremo de 19 de junio de 1967 y 6 de julio de 1972).

Por último, desde el punto de vista teleológico, debe tenerse en cuenta que la falta de creación de dichos Registros especiales, dirigidos a asegurar la transparencia en beneficio de los consumidores, no impide que, como resulta de la escritura calificada en el presente caso, se cumplan los demás requisitos especialmente contemplados por la Ley 2/2009, de 31 de marzo, exigibles incondicionadamente, en aras de la transparencia del mercado hipotecario, incrementando la información precontractual y protegiendo en definitiva a los usuarios y consumidores.

Lo señalado supone en el presente caso que la posibilidad de desarrollo de la actividad de concesión de préstamos o créditos hipotecarios e intermediación o asesoramiento en la concesión de préstamos o créditos que constituye el ámbito objetivo de la Ley 2/2009, debe ser admitida aun cuando ésta haya entrado en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado» (cfr. disposición final cuarta), siempre que se cumplan los requisitos legales inmediatamente exigibles destinada a la protección de los consumidores, sin que pueda entenderse que dicha actividad queda condicionada a la constitución de los Registros Públicos a los que se refiere el artículo 3.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación impugnada, en los términos que resultan de los precedentes fundamentos de Derecho.

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, 18 de enero de 2011.–La Directora General de los Registros y del Notariado, M.^a Ángeles Alcalá Díaz.