

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**8092** *Resolución de 17 de junio de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Alcázar de San Juan n.º 1, por la que suspende la inmatriculación de una finca.*

En el recurso interpuesto por don R. A. T., como administrador único y en representación de la sociedad «Promociones Agrarias Ecológica y Cultural, S.L.», contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Alcázar de San Juan número 1, doña Carmen Maluenda Albert, por la que suspende la inmatriculación de una finca.

#### Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el notario de Pedro Muñoz, don Pedro José García Marco, el 18 de noviembre de 2013, la sociedad «Inmobiliaria Rústica y Urbana Manchega, S.L.», representada por su administrador único, don R. A. T. y previamente autorizado por acuerdo de la junta general universal de la sociedad, vende una finca rústica no inmatriculada de una extensión de una hectárea, setenta y siete áreas, sesenta y cuatro centiáreas (parcela catastral 222 del polígono 09 de Alcázar de San Juan –Ciudad Real–) a la mercantil «Promociones Agrarias, Ecológica y Cultural, S.L.», que interviene representada así mismo por su administrador único, don R. A. T.. En el apartado del «título» se dice que pertenece el pleno dominio de la finca a la vendedora por compra a la sociedad «Promociones Agrarias, Ecológica y Cultural, S.L.», mediante escritura pública otorgada en Pedro Muñoz, ante el citado notario don Pedro José García Marco, el día 24 de septiembre de 2013, pendiente de inscripción. En esta última escritura ambas sociedades también intervenían representadas por el mismo administrador único don R. A. T., y en el apartado del «título» se afirma que pertenece el pleno dominio de la finca a la vendedora por «compra a don G. O. S., mediante contrato privado suscrito en Campo de Criptana, el día 18 de febrero de 2013, liquidado de Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales en la oficina liquidadora de Alcázar de San Juan (Ciudad Real), bajo el número de expediente TR.../796».

II

Presentadas las citadas escrituras en el Registro de la Propiedad de Alcázar de San Juan el día 18 de noviembre de 2013, causando el asiento de presentación número 957 del Diario 207, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «(...) Hechos.–Por don R. A. T., como administrador único de la mercantil "Inmobiliaria Rústica y Urbana Manchega, S.L.", y a su vez, como administrador único de "Promociones Agrarias Ecológicas y Cultural, S.L.", vende en representación de la primera sociedad, a la segunda, estando especialmente facultado por la junta general extraordinaria de cada una de ellas. Entre las fincas transmitidas se encuentra la inventariada al número 6), tierra en Alcázar de San Juan, a la Fontanilla, catastrada como parcela 222 del polígono 9 a nombre de don G. O. S. No inmatriculada. Consta la alteración catastral, por comunicación del notario autorizante, a favor de la sociedad "Promociones Agrarias Ecológicas y Cultural, S.L.". La finca fue adquirida por la sociedad vendedora a la sociedad "Promociones Agrarias, Ecológicas y Cultural, S.L.", en virtud de escritura de compra autorizada por el mismo notario de Pedro Muñoz, el 24 de septiembre de 2013, y

en la que el mismo administrador compareciente manifiesta que adquirió dicha finca en virtud de contrato privado de 18 de febrero de 2013 por compra a don G. O. S., liquidado de Impuesto en la oficina liquidadora de Alcázar de San Juan, bajo el número TR EH.../796.–Fundamentos de Derecho.–Conforme a la Resolución de la DGRN de 12 de mayo de 2003: "En materia de inmatriculación por título público es preciso extremar las precauciones para evitar que la documentación que acredita la adquisición por el transmitente haya sido elaborada al solo efecto de conseguir tal inmatriculación". Ahora bien, y como expresa la Resolución de 11 de marzo de 2006 "la simple sospecha de que el título por el que se acredita la previa adquisición del ahora transmitente ha sido elaborado exclusivamente a los efectos de obtener la pertinente inmatriculación, encubriendo una transmisión meramente instrumental, no puede ni debe bastar para suspender la inscripción". Esta última Resolución –que desestimó el recurso– fue anulada por la Sentencia de la Audiencia Provincial de Pontevedra, sección primera de 14 de marzo de 2007 al considerar inscribible la escritura mientras no se declare lo contrario en el procedimiento que corresponda ante la jurisdicción ordinaria, y añade la Resolución de la DGRN de 7 de octubre de 2007 "siendo que en la documentación aportada concurren todos los requisitos legales para la inmatriculación. Precisamente para ello la práctica de la inmatriculación cuenta con garantías complementarias como la publicación de edictos y la limitación de efectos del artículo 207 LH. Así también la Resolución de 8 de junio de 2009 que no ve impedimento para la inmatriculación aun tratándose de escrituras de adjudicación de herencia y posterior disolución de condominio, por el mero hecho de otorgarse consecutivamente el mismo día". El alcance de calificación del registrador sobre la validez del título no puede ir más allá de la comprobación de que, según los medios que puede tomar en cuenta al formar su juicio –los propios títulos presentados y los asientos del Registro– el contenido del documento no es contrario de forma clara a la ley imperativa o al orden público, ni existe falta alguna de requisitos esenciales que vicie el acto o negocio documentado haciéndolo inválido o ineficaz civil o registralmente. Por ello para que el registrador pueda apreciar el carácter fraudulento del título presentado debería resultar de modo patente del mismo como por ejemplo el supuesto de la Resolución de la DGRN de 21 de mayo de 2007 en el que se pretendía la inmatriculación mediante una escritura de aportación a la sociedad de gananciales otorgada por quien, en escritura autorizada por el mismo notario con número inmediato anterior de protocolo, había comprado la finca para sí, con confesión de privatividad realizada por su cónyuge (Resolución de 1 de octubre de 2009), es decir, cuando de forma objetiva resulte de la documentación la existencia de un resultado antijurídico. En todo caso, (Resolución de 19 de octubre de 2010), deben examinarse las circunstancias que concurran en cada caso, sin que se llegue a desvirtuar el carácter reglado del procedimiento de inmatriculación, de modo que, con carácter general, el registrador ha de practicar las inscripciones solicitadas siempre que se presenten títulos que cumplan los requisitos legalmente establecidos al efecto. Así la Sentencia de la Audiencia n.º 1 de Lugo, contra la Resolución de 25-6-2012, que apreciaba documentación ad hoc para la inmatriculación, dice que "afirmar que los documentos presentados son simples transmisiones instrumentales cuya finalidad es conseguir la inmatriculación de la finca, supone indagar en la causa del negocio jurídico, tarea reservada a los Tribunales de Justicia, de modo que el que se sienta perjudicado puede acudir a los Tribunales y ejercitar una acción contradictoria del dominio de inmuebles o derechos reales inscritos y una demanda de nulidad o cancelación de la inscripción correspondiente". La aparente contradicción entre las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado y la jurisprudencia, se resuelve en la Resolución de 22 junio de 2013 según la cual: No debería ser necesario insistir sobre el reforzamiento jurídico que proporciona al derecho que se inscribe el proceso inmatriculador, es decir, sobre las importantes ventajas para el inmatriculante y graves perjuicios para terceros- en primer lugar los que puedan alegar derechos sobre la finca adquiridos con anterioridad (artículo 207 LH) que pueden derivarse de la incorporación de un inmueble al Registro de la Propiedad si fuese el caso que no correspondiese (artículos 1.3, 17, 34, 38, 41 y 145 LH). Es por ello que las cautelas, prevenidas en la

Ley y en el Reglamento, la jurisprudencia y este Centro Directivo, han de ser observadas con especial cuidado lo que, forzosamente, obliga a cuidar la calificación en todo el proceso, para impedir que puedan llegar a inmatricularse fincas que no cumplen con los requisitos exigidos; lo que obligaría a los posibles perjudicados a seguir costosos trámites para restablecer la situación anterior. La inmatriculación de fincas por la vía del doble título exige el encadenamiento de dos adquisiciones sucesivas o directamente coordinadas con la finalidad de lograr certidumbre de que el inmatriculante es su verdadero dueño. Se busca así que sean dos transmisiones efectivas y reales. Por ello y aun cuando la función registral no pueda equipararse a la judicial, no se excluye que el registrador pueda apreciar el fraude cuando de la documentación presentada resulte objetivamente un resultado antijurídico cuando el contexto resulta de lo declarado por el presentante y de los libros del Registro pues la tarea de calificación no se limita a una pura operación mecánica de aplicación formal de determinados preceptos, ni al registrador le está vedado acudir a la hermenéutica y a la interpretación contextual. De este modo se ha reiterado por este Centro Directivo que el registrador puede detener la inmatriculación cuando estime la instrumentalidad de los títulos, si bien ésta no puede derivar de simples sospechas, debiendo estar suficientemente fundadas. Para esto debe estudiarse el caso concreto. Así pues, el control de la inmatriculación por título público exige a los registradores que al efectuar su calificación, extremen las precauciones para evitar el acceso al Registro de los títulos elaborados "ad hoc" con el único fin de obtener la inmatriculación, de lo que se explica y justifica por las exigencias derivadas del principio de seguridad jurídica, pues se trata de eludir el fraude de ley en el sentido de evitar que, mediante la creación instrumental de títulos, se burlen todas las prevenciones que para la inmatriculación mediante título público ha instituido el legislador. Este criterio tiende a garantizar la presunción de exactitud registral de los asientos del Registro, y es correcto en la medida en que sirva para excluir aquellos títulos que en realidad no evidencien una transmisión de dominio, sino que obedezcan al único y exclusivo propósito de obtener un título inmatriculador. Siguiendo con el criterio de la Dirección General de los Registros y del Notariado, especialmente desde la última Resolución vista: en el presente caso se trata de la inmatriculación de una finca en el que concurren determinadas circunstancias de las que se puede inferir la creación de títulos creados ad hoc para la inmatriculación: –el carácter de negocio circular empleado por el que, tras el proceso titulizador, se concluye en el mismo lugar, en el mismo propietario, donde se estaba cuando empezó el proceso. Por el primer título público traslativo, la sociedad "Promociones Agrarias Ecológicas y Cultural, S.L." ya se dice propietaria de la finca por compra a don G. O. S. (titular catastral) en virtud de documento privado de fecha fehaciente –por su presentación en oficina liquidadora–, y a través de la doble transmisión vuelve dicha sociedad a ser titular de la finca, si bien creando instrumentalmente dos títulos traslativos de compraventa cuya única finalidad es llegar a cumplir con los requisitos de un procedimiento inmatriculador. La comparecencia en las dos escrituras traslativas de una única persona física –administrador único– de una y otra sociedad vendedora-compradora y vendedora y compradora, formalizando los dos negocios jurídicos en un periodo de dos meses. No es correcto según los archivos de la oficina liquidadora de este distrito hipotecario, que el documento privado de 18 de febrero de 2013 –que se dice presentado con el número TR EH.../796–, corresponda a la venta por don G. O. S. de la parcela 222 del polígono 9 de Alcázar de San Juan (y sin que se haya podido localizar por otro número de presentación), con lo que concurre aquí, al menos aparentemente, la inexistencia de título previo de propiedad. Por todo lo anterior, se acuerda suspender la inmatriculación de la finca 6 del inventario, radicante en Alcázar de San Juan, por entender esta registradora que existen indicios objetivos suficientes para deducir que la documentación aportada ha sido creada "ad hoc" con la única finalidad de obtener los títulos necesarios para la inmatriculación de la finca. Contra la calificación anterior (...). Alcázar de San Juan, 27 de febrero de 2014.–La registradora (firma ilegible).–Fdo., Carmen Maluenda Albert».

## III

La anterior nota de calificación fue recurrida ante la Dirección General de los Registros y del Notariado por el administrador de las sociedades vendedora y compradora, don R. A. T., mediante escrito de 3 de abril de 2014, con arreglo a las siguientes alegaciones: «(...) Único motivo: Existen dos transmisiones de la finca, formalizadas en dos escrituras públicas ante el mismo notario don Pedro José García Marco, la primera escritura de fecha 24/9/2013 (protocolo 883) y la segunda escritura en fecha 18/11/2013 (protocolo 1092). Se acompaña copia simple de esta última escritura (documento n.º 1), así como copia del acuerdo ahora recurrido (documento n.º 2). Sin embargo, el acuerdo ahora recurrido de fecha 27/2/2014, contradice la práctica anterior del mismo Registro de la Propiedad n.º 1 de Alcázar, expresada por ejemplo en el acuerdo de fecha 23/6/2010, cuya copia acompaño como documento n.º 3, –a cuyos fundamentos me remito por economía procesal–; por lo que tratándose de casos similares, debe inmatricularse la finca; sin perjuicio de que hipotéticos terceros puedan acudir a los Tribunales a ejercer acción contradictoria de dominio, de nulidad o cancelación. Como fundamento jurídico, se añaden las mismas Resoluciones citadas en el acuerdo ahora recurrido –a cuyo texto me remito–, que son: Resolución de la DGRN de fechas 1/3/2006 y 7/10/2007; Sentencia de Audiencia Provincial de Pontevedra, secc. 1.ª, de fecha 14/3/2007, y de la Audiencia de Lugo, secc. 1.ª, de fecha 25/6/2012... Por ser Justicia, en Alcázar de San Juan, a 3 de abril de 2014».

## IV

La registradora emitió informe el día 15 de abril de 2014, ratificándose íntegramente en el contenido de la nota de calificación impugnada y remitió el expediente a este Centro Directivo.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 205 de la Ley Hipotecaria y 298 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Supremo de 31 de enero de 2001; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 y 30 de julio de 2005; 11 de marzo de 2006; 21 de mayo de 2007; 19 de mayo y 26 de julio de 2011; 22 y 27 de junio de 2013, y 7 de febrero y 29 de mayo (2.ª) de 2014.

1. Se plantea en el presente expediente si es suficiente para inmatricular una finca en el Registro de la Propiedad una escritura de compraventa, acompañada de otra escritura previa también de compraventa de la misma finca. Concorre la circunstancia de que la sociedad vendedora en la primera escritura es la compradora en la segunda, siendo representadas ambas sociedades en el otorgamiento de ambas escrituras por la misma persona, don R.A.T., administrador único de ambas sociedades. El otorgamiento de las escrituras tiene lugar, respectivamente, el 24 de septiembre de 2013 y el 18 de noviembre de 2013, es decir, con menos de dos meses de intervalo entre ambas.

La registradora suspende la inmatriculación solicitada por aplicación de la doctrina contenida en la Resolución de esta Dirección General de 22 de junio de 2013, entre otras, al entender que se ha creado la titulación «ad hoc» para provocar la inmatriculación de la finca. El recurrente interpone recurso por entender que existen precedentes de calificación favorable en el citado Registro de la Propiedad de Alcázar de San Juan, y que al existir dos transmisiones la finca puede inmatricularse al amparo del artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

Con carácter previo, y en relación con la primera de las alegaciones citadas en el recurso, es preciso recordar que el registrador al ejercer su función de calificación de los documentos presentados a inscripción no está vinculado, por aplicación del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores, como tampoco lo está por las propias resultantes de la anterior presentación

de otros títulos (cfr., por todas, las Resoluciones de 9 y 13 de marzo, 4 de abril y 8 y 22 de mayo de 2012, y 7 de marzo, 3 de abril y 24 de junio de 2013). Procede, por tanto, entrar en el estudio de la cuestión sustantiva suscitada en el presente recurso.

2. En principio, en nuestro Derecho, basta sin necesidad de otros requisitos, para practicar la inmatriculación de fincas, con que se acredite su adquisición por su presunto titular y se justifique la de su transmitente, en los términos prevenidos en la Ley Hipotecaria y su Reglamento. La doctrina de este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en los «Vistos»), ha establecido que, no obstante ello, es exigible también, a fin de garantizar la objetividad y publicidad del procedimiento, que el título inmatriculable no sea meramente declarativo; que incorpore certificación catastral descriptiva y gráfica de las fincas, en términos absolutamente coincidentes con la descripción de éstas en dicho título, de las que resulte además que la finca está catastrada a favor del transmitente o del adquirente; que se cumplimenten los correspondientes edictos publicando el negocio que justifica la inmatriculación y, también –y a lo que importa ahora es lo fundamental– que de las circunstancias concurrentes no resulte que la documentación se haya creado artificialmente con el objetivo de producir la inmatriculación. Un extremo que puede, y debe, apreciar el registrador con apoyo en una pluralidad de factores (tales como la simultaneidad o proximidad de fechas de los títulos, transmisiones circulares, ausencia de función económica, neutralidad o bajo coste fiscal de los negocios traslativos, etc.) que ofrezcan indicios suficientes de que la documentación ha sido creada o concebida «ad hoc».

3. No debería, en efecto, ser necesario insistir sobre el reforzamiento jurídico que proporciona al derecho que se inscribe el proceso inmatriculador, es decir, sobre las importantes ventajas para el inmatriculante y graves perjuicios para terceros, «en primer lugar los que puedan alegar derechos sobre la finca adquiridos con anterioridad (cfr. artículo 207 de la Ley Hipotecaria)», que pueden derivarse de la incorporación de un inmueble al Registro de la Propiedad si fuese el caso que no correspondiese (cfr. artículos 1.3.º, 17, 34, 38, 41 y 145 entre otros de la Ley Hipotecaria). Es por ello que las cautelas, prevenidas en la Ley y el Reglamento, la jurisprudencia y este Centro Directivo, han de ser observadas con especial cuidado lo que, forzosamente, obliga a cuidar la calificación en todo el proceso, para impedir que puedan llegar a inmatricularse fincas que no cumplen con los requisitos exigidos; lo que obligaría a los posibles perjudicados a seguir costosos trámites para restablecer la situación anterior.

4. La inmatriculación de fincas por la vía del doble título exige el encadenamiento de dos adquisiciones sucesivas o directamente coordinadas con la finalidad de lograr cierta certidumbre de que el inmatriculante es su verdadero dueño.

Se busca así que sean dos transmisiones efectivas y reales. Por ello, y aun cuando la función registral no pueda equipararse a la judicial, no se excluye que el registrador pueda apreciar el fraude cuando de la documentación presentada resulte objetivamente un resultado antijurídico, cuando el contexto resulta de lo declarado por el presentante y de los libros del Registro, pues la tarea de calificación no se limita a una pura operación mecánica de aplicación formal de determinados preceptos, ni al registrador le está vedado acudir a la hermenéutica y a la interpretación contextual. De este modo se ha reiterado por este Centro Directivo que el registrador puede detener la inmatriculación cuando estime la instrumentalidad de los títulos, si bien ésta no puede derivar de simples sospechas, debiendo estar suficientemente fundadas. Para esto, debe estudiarse el caso concreto.

5. Así pues, el control de la inmatriculación por título público exige a los registradores que, al efectuar su calificación, extremen las precauciones para evitar el acceso al Registro de títulos elaborados «ad hoc» con el único fin de obtener la inmatriculación, lo que se explica y justifica por las exigencias derivadas del principio de seguridad jurídica,



pues se trata de eludir el fraude de ley en el sentido de evitar que, mediante la creación instrumental de títulos, se burlen todas las prevenciones que para la inmatriculación mediante título público ha instituido el legislador.

Como se ha dicho, el carácter «ad hoc» de la documentación se puede inferir de las circunstancias que rodean su otorgamiento (la coetaneidad o proximidad de ambos negocios, la inexistencia de título original de adquisición, el nulo coste fiscal de la operación, etc.). Aplicando estos criterios diversas Resoluciones de este Centro Directivo (cfr. las dictadas entre el 26 y el 30 de julio de 2005, así como las de 11 de marzo de 2006; 21 de mayo de 2007; 22 y 27 de junio de 2013, y 29 de mayo de 2014 [2.ª], entre otras) impidieron la inmatriculación de fincas cuando los títulos aportados podían considerarse racionalmente, y no como mera conjetura, como ficticios en el sentido indicado.

Este criterio tiende a garantizar la presunción de exactitud registral de los asientos del Registro, y es correcto en la medida en que sirva para excluir aquellos títulos que en realidad no evidencien una transmisión del dominio, sino que obedezcan al único y exclusivo propósito de obtener un título inmatriculador. Si bien las simples dudas o conjeturas que pudiera suscitar un determinado negocio jurídico no constituyen base suficiente para presumir una causa ajena a la tenida en cuenta por el legislador para abrir este cauce de inmatriculación de fincas. Por ello el registrador debe motivar su negativa a inmatricular la finca expresando los indicios o motivos que conducen a estimar racionalmente que el título es ficticio o instrumental ponderando la concurrencia en el caso concreto de uno o más factores objetivos, como los ya señalados, que impidan acudir al procedimiento simplificado de inmatriculación del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, por resultar incompatible con el principio de seguridad jurídica preventiva que el Registro de la Propiedad debe salvaguardar.

6. En el presente caso se discute si es posible la inmatriculación de una finca con arreglo al procedimiento prevenido en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria cuando el título público cuya inmatriculación se pretende viene constituido por una escritura de compraventa precedida de la adquisición previa por el transmitente en virtud de otra escritura de compraventa entre las mismas sociedades, respectivamente compradoras y vendedoras, y en las que concurren además las siguientes circunstancias destacadas por la registradora en su calificación. En primer lugar, el carácter de negocio circular empleado por el que, tras el proceso titulizador, se concluye en la misma titularidad: la sociedad «Promociones Agrarias Ecológicas y Cultural, S.L.», propietaria de la finca según se afirma en la primera escritura de compraventa, por compra a don G. O. S. en virtud de documento privado, a través de la doble transmisión realizada vuelve a ser titular de la finca.

En segundo lugar, la comparecencia en las dos escrituras traslativas de una misma y única persona física –administrador único– en representación de una y otra sociedad, formalizando además los dos negocios jurídicos en un período inferior de dos meses. A este respecto hay que recordar la doctrina sentada por este Centro Directivo en las Resoluciones de 26 (3.ª), 27 (3.ª), 28 (3.ª), 29 (3.ª) y 30 (2.ª) de julio de 2005 en las que se consideró que era dato relevante a efectos de concluir que se estaba elaborando un título inmatriculador «ad hoc» la de que aparezcan representadas por la misma persona la sociedad que aparece como transmitente en el título previo y la que adquiere en el segundo título. Doctrina de la que se desprende el carácter cautelar y preventivo de la actuación calificadora del registrador en esta delicada materia, y que recibió todavía mayor empuje en la Resolución de 16 de noviembre de 2009. Según ésta, la inmatriculación en nuestro sistema está muy facilitada, por lo que ha de evitarse que se produzcan inmatriculaciones con titulaciones «ad hoc», lo que, entiende, se produce sin «sombra de duda» cuando al final del proceso los bienes mantienen el mismo carácter que tenían anteriormente. En el caso resuelto en la citada resolución el cambio del régimen matrimonial se había mantenido por un período corto de tiempo y se habían utilizado dos negocios de sentido contrario, como eran la disolución de la sociedad de gananciales y una nueva aportación.

A lo anterior hay que añadir que, según afirma la registradora en la propia nota de calificación, «no es correcto según los archivos de la oficina liquidadora de este Distrito Hipotecario, que el documento privado de 18 de febrero de 2013 –que se dice presentado con el número TR EH.../796–, corresponda a la venta por don G. O. S. de la parcela 222 del polígono 9 de Alcázar de San Juan, (y sin que se haya podido localizar por otro número de presentación), con lo que concurre aquí, al menos aparentemente, la inexistencia de título previo de propiedad». El recurrente no contradice esta afirmación en ningún momento ni la rebate en forma alguna, lo que resulta indudablemente relevante pues, como afirmó la Resolución de este Centro Directivo de 22 de junio de 2013, la inexistencia de título previo de propiedad tiene a estos efectos una especial relevancia, constituyendo un importante indicio de que la documentación ha sido creada y concebida «ad hoc», habiéndose creado los documentos para eludir la titularidad dominical del primer título.

En este supuesto, por tanto, el carácter «ad hoc» de la documentación se puede inferir de las circunstancias que rodean su otorgamiento (el carácter circular del «iter» transmisivo seguido, la proximidad temporal de ambos negocios, la intervención de un mismo representante de las sociedades compradoras y vendedoras, y la inexistencia, al menos aparente, de título original de adquisición).

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación registral en los términos que resultan de los fundamentos de Derecho anteriores.

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, 17 de junio de 2014.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.