

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**12717** *Resolución de 6 de noviembre de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Villanueva de los Infantes, relativa a la inscripción de un testimonio de sentencia.*

En el recurso interpuesto por don E. J. S. B., en nombre y representación de la mercantil «Marsar, S.L.», contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Villanueva de los Infantes, don Antonio Luis Sigler Lloret, relativa a la inscripción de un testimonio de sentencia.

#### Hechos

##### I

Mediante testimonio expedido por don B. R. O., Secretario judicial del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Villanueva de los Infantes, se transcribió la sentencia número 115/2014 dictada en el seno del procedimiento número 242/2014, en el que se dirime un procedimiento judicial de disolución de la comunidad existente respecto de la finca registral número 11.207 del Registro de la Propiedad de Villanueva de los Infantes. La mencionada sentencia puso fin a un procedimiento judicial en el que la mercantil «Marsar, S.L.» interpuso demanda de extinción de comunidad frente a los demás cotitulares de la misma, resultando que dos de ellos se allanan a tal pretensión mientras que el tercero, don S. R. R., se declara en posición de rebeldía. En la citada sentencia, después de reconocer la naturaleza traslativa de tal extinción de comunidad al «adquirir cada comunero la titularidad jurídica de la parte de la parte que se le adjudica», reconoció el juez el carácter divisible del bien objeto del litigio y acepta la división propuesta por los demandantes. Se declara en la sentencia que la misma «respeto ese principio de igualdad y reúne todos los requisitos legales, si bien, no constando con seguridad que las dimensiones, según Catastro, de las fincas resultantes, no vayan a suponer un perjuicio para los terceros colindantes».

##### II

Presentado el indicado testimonio en el Registro de la Propiedad de Villanueva de los Infantes, fue calificado negativamente. En primer lugar «al ser la Sentencia dictada en Rebeldía no se acredita por el Juzgado que haya transcurrido el plazo legal durante el cual el declarado rebelde puede ejercitar la acción de rescisión sin haberla ejercitado o, en caso de haberlo hecho, que ha recaído resolución judicial firme desestimatoria». En segundo lugar «debe aportarse Licencia de división original otorgada por el Ayuntamiento de Villahermosa, que autorice la división realizada». En tercer lugar que «en la descripción que se realiza en el auto de las dos fincas resultantes de la división, tiene que especificarse la superficie exacta, en base a la extensión total que consta en el Registro, en que se divide cada parte, como requisito necesario para practicar las inscripciones y determinar la extensión de cada una de las partes. Tiene que constar también el valor que tiene cada finca resultante, a efectos de determinar que todas las partes están perfectamente pagadas en base a su porcentaje y no existe exceso de adjudicación a favor de una u otra. El hecho de realizar una división de una finca en dos partes iguales, no da pie a pensar que ambas partes resultantes tienen el mismo valor, y menos aún en fincas de cierta extensión como es la que nos concierne». Por último se indica que «debe prestar su consentimiento a esta división no sólo los titulares actuales de la finca, sino también los

futuros. Ya que los tres demandados están sometidos a sustitución fideicomisaria, y faltan llamamientos por realizar debe comparecer todos los interesados futuros ratificando la división, para evitar el posible perjuicio que les puede suponer».

## III

Contra la anterior nota de calificación, don E. J. S. B., en nombre y representación de la mercantil «Marsar, S.L.», interpuso recurso por escrito de fecha 5 de agosto de 2015, que tuvo presentación por vía administrativa el día 7 de agosto de 2015, dando lugar a la entrada 1.022 el día 10 de agosto de 2015. En tal escrito, presentó recurso respecto de los defectos primero, tercero y cuarto anteriormente citado en base a los siguientes argumentos: En cuanto al defecto primero, el recurrente formula oposición puesto que «si bien en el testimonio no se especifica la forma en la cual se notifica la sentencia a cada una de las partes, en la Diligencia de Ordenación de fecha 8 de abril de 2015 incorporada a la misma se establece de forma literal lo siguiente: «habiendo sido notificado a las partes la sentencia dictada en el presente procedimiento, y habiendo transcurrido el plazo para recurrir sin que se haya presentado recurso alguno, acuerdo declarar la firmeza de dicha resolución y expedir los despachos correspondientes y archivar las actuaciones». Es cierto que no se especifica la forma en que se notifica a las partes la sentencia de fecha 10 de octubre de 2014, pero también lo es que no existe obligación alguna al respecto, siendo suficiente la manifestación por parte del Secretario en Diligencia de Ordenación de que dichos trámites se han llevado a cabo y de que, consecuentemente, la sentencia ha devenido firme»; Respecto al tercer defecto formula el recurrente oposición al entender que «al no constar la superficie de cada una de las fincas, si consta en la sentencia la conformidad con la división propuesta en el informe pericial adjuntado como documento nº 22 de la demanda, y aceptándose la división propuesta por el actor, consignándose en la sentencia, conforme textualmente se hace constar en el Fundamento de Derecho Tercero, las menciones que resulten necesarias para la inscripción registral, siendo dos fincas de idéntica superficie (lo que implicaría que de la superficie registral le correspondería a cada una de ellas el 50%) y estando claramente delimitados los lindes de cada una de ellas y la pertenencia a los demandados del inmueble enclavado en su porción», y Por último muestra también disconformidad en cuanto al defecto cuarto pues «la acción de división de cosa común, independientemente de que pueda tener un carácter traslativo, en ningún caso supone un acto de disposición propiamente dicho, pues mediante la misma lo que realmente se está haciendo es concretar la participación que ostenta un comunero, sin que en modo alguno se vea mermada o minorada su participación». Así, entiende el recurrente, «el hecho de que tres sextas partes de una finca están gravados con un fideicomiso en modo alguno pueden limitar los derechos que la Ley establecen para el comunero propietario de las restantes tres sextas partes, las cuales no están gravadas por fideicomiso ni otra carga. De esta forma el artículo 400 del Código Civil... permite a cualquier comunero en cualquier momento, pedir la división, sin que dicho derecho pueda limitarse por otro comunero mediante, por ejemplo, el establecimiento de un fideicomiso».

## IV

El registrador recurrido emitió informe en defensa de su nota de calificación el día 31 de agosto de 2015, ratificándola en todos sus extremos, y elevó el expediente a este Centro Directivo. Consta en el expediente el haber dado traslado a la autoridad judicial competente del recurso para que pudiera realizar las alegaciones que considere oportunas, al amparo de lo dispuesto en el artículo 327, párrafo quinto, de la Ley Hipotecaria, sin haber sido recibida alegación alguna.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 134, 501, 502 y 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 1, 8, 9 de la Ley Hipotecaria; 51 y 100 del Reglamento Hipotecario; 185, 186, 781 y siguientes, 804, y

1274 del Código Civil; 440 y 456 de la Ley Orgánica del Poder Judicial modificada por la disposición adicional primera de la Ley 7/2015, de 21 de julio, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de enero de 1988, 30 de abril de 1999, 11 de julio de 2003, 8 y 11 de octubre de 2005, 17 de mayo y 20 de noviembre de 2007, 2 de octubre de 2008, 10 y 14 de junio de 2010, 22 de marzo, 27 de septiembre y 11 de octubre de 2011, 28 de enero de 2013, 1 de octubre de 2014 y 21 de mayo de 2015.

1. Se discute en el presente expediente en primer lugar si es inscribible un testimonio de una sentencia recaída en ejercicio de la acción de división de cosa común dictada en rebeldía procesal de uno de los demandados sin que conste el transcurso de los plazos indicados por la Ley de Enjuiciamiento Civil para el ejercicio de la acción de rescisión, pese a constar en diligencia de ordenación de fecha 8 de abril de 2015 la firmeza de la misma.

Tal cuestión ha sido ya resuelta con criterio uniforme por este Centro Directivo (Resolución de 21 de mayo de 2015) al entender que dictada la sentencia en rebeldía procesal de los demandados, tal y como consta en la propia resolución, resulta de aplicación lo dispuesto en el artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que dispone: «Mientras no sean firmes, o aun siéndolo, no hayan transcurrido los plazos indicados por esta Ley para ejercitar la acción de rescisión de la sentencia dictada en rebeldía, sólo procederá la anotación preventiva de las sentencias que, dispongan o permitan la inscripción o cancelación de asientos en Registros públicos».

Es decir, aun cuando conste acreditado en tiempo y forma la firmeza de la resolución, es aplicable la doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en el «Vistos») según la cual, cuando una sentencia se hubiera dictado en rebeldía es preciso que, además de ser firme, haya transcurrido el plazo del recurso de audiencia al rebelde. En este sentido, la Ley de Enjuiciamiento Civil señala tres plazos de caducidad para el ejercicio de la acción de rescisión de las sentencias dictadas en rebeldía, a contar desde la notificación de la sentencia: un primero de veinte días, para el caso de que dicha sentencia se hubiera notificado personalmente; un segundo plazo de cuatro meses, para el caso de que la notificación no hubiera sido personal, y un tercer plazo extraordinario máximo de dieciséis meses para el supuesto de que el demandado no hubiera podido ejercitar la acción de rescisión de la sentencia por continuar subsistiendo la causa de fuerza mayor que hubiera impedido al rebelde la comparecencia.

Por otra parte, el transcurso de tales plazos debe resultar del propio documento presentado a la calificación o bien de otro documento que lo complementa. En la sentencia presentada a inscripción, nada consta sobre el transcurso de los plazos para el ejercicio de la acción de rescisión a que se refieren los artículos 501 y 502 de la Ley de Enjuiciamiento Civil ni sobre la forma ni efectividad de las notificaciones a partir de las cuales se cuentan dichos plazos; por otra parte, dadas las fechas de la sentencia (10 de octubre de 2014), y de la diligencia de ordenación donde se hace constar la firmeza de 8 de abril de 2015 y el testimonio de 16 de abril de 2015, tampoco ha transcurrido el plazo de dieciséis meses para el caso de existencia de fuerza mayor (cfr. artículo 502.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

Todas estas circunstancias son esenciales para la calificación del registrador, puesto que según el artículo 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, mientras quepa la acción de rescisión, la sentencia dictada no es inscribible sino solamente susceptible de anotación preventiva. Por tales motivos el citado defecto debe confirmarse.

2. En segundo lugar corresponde pronunciarse sobre el tercero de los defectos señalado en la nota de calificación. El mismo indica que debía expresarse en el documento objeto de calificación la superficie de las fincas resultantes de la segregación así como su valor para poder determinar la posible existencia de un exceso de adjudicación no causalizado.

En cuanto a la constancia de la superficie de cada finca, debe reconocerse que es un elemento descriptivo esencial de las mismas. En tal sentido se ha manifestado esta Dirección General al reconocer que siendo la finca el elemento primordial de nuestro sistema registral –de folio real–, por ser la base sobre la que se asientan todas las operaciones con trascendencia jurídico real (cfr. artículos 1, 8, 9, 17, 20, 38 y 243 de la Ley

Hipotecaria y 44 y 51.6 del Reglamento Hipotecario), constituye presupuesto básico de toda actividad registral la identidad o coincidencia indubitada entre la finca que aparece descrita en el título presentado y la que figura inscrita en el Registro. Por ello, como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 2 de septiembre de 1991, 29 de diciembre de 1992, 21 de junio de 2004 y 10 y 14 de junio de 2010, entre otras), para su acceso al Registro, los títulos inscribibles han de contener una descripción precisa y completa de los inmuebles a que se refieren, de modo que éstos queden suficientemente individualizados e identificados (artículos 9.1 de la Ley Hipotecaria y 51, reglas 1.ª a 4.ª, del Reglamento Hipotecario).

Es cierto que, cuando dichos títulos hacen referencia a inmuebles ya inscritos, la omisión o discrepancia en ellos de algunos de los datos descriptivos con que éstos figuran en el Registro no constituye en todo caso un obstáculo para la inscripción. Así la Resolución de 21 de abril de 2010 dados los amplios términos en que se expresan los artículos 72, 73 y 75 de la Ley Hipotecaria, unidos a los demás elementos de identificación de las fincas contenidos en el mandamiento judicial, mantuvo que en aquel caso puede ser tomada la anotación de embargo con los datos registrales de las fincas objeto de anotación señalados en aquél –número de finca registral, tomo, folio y libro en que se encuentran–, teniendo en cuenta además que no hay dudas de que el titular registral es el deudor. Pero también debe entenderse que, por el contrario, dicho obstáculo existirá cuando la omisión o discrepancia sea de tal condición que comprometa la correspondencia segura y cierta entre el bien inscrito y el que según el título se transmite.

Por tanto, el acceso al Registro de los títulos exige que la descripción que en ellos se contenga de la finca objeto del correspondiente acto o negocio jurídico permita apreciar de modo indubitado la identidad entre el bien inscrito y el transmitido (cfr. Resoluciones de 29 de diciembre de 1992 y 11 de octubre de 2005). En suma, como afirmó la Resolución de 7 de enero de 1994 «El principio de especialidad y la concreta regulación legal en esta materia (artículos 9 y 30 Ley Hipotecaria y 51 Reglamento Hipotecario) exigen la descripción de la finca en el título que pretenda el acceso al Registro de la Propiedad como medio indispensable para lograr la claridad y certeza que debe presidir la regulación de los derechos reales y el desenvolvimiento de la institución registral».

Tratándose de fincas formadas por división, la determinación de la superficie deviene imprescindible, sin que pueda tenerse en cuenta en la resolución del presente recurso documentos no aportados en el momento de la calificación (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria), como el que se contiene en el escrito de recurso de las descripciones con referencia al suplico de la demanda. Por lo tanto dicho defecto debe confirmarse.

Distinta ha de ser la conclusión a que debe llegarse en lo relativo a la constancia del valor. Entiende el registrador imprescindible su constancia a efectos de poder calificar la posible existencia de un exceso de adjudicación no causalizado al no mantener las fincas adjudicadas proporción con la cuota de participación de cada condómino en la matriz.

En el fundamento de Derecho tercero de la sentencia, expresamente se dice que «las dos fincas resultantes pueden inscribirse como independientes en el Registro de la Propiedad y la división no desmerece su valor, resultando aplicable el principio de igualdad cuantitativa y cualitativa que establece el art. 1061 del CC, por expresa remisión del art. 406 CC, debiendo practicarse la división respetando en lo posible la igualdad de las diversas porciones. Se acepta en este sentido la división propuesta por la actora, ya que respeta ese principio de igualdad y reúne todos los requisitos legales...».

En el presente caso se trata de una sentencia judicial, resultando por tanto aplicable la doctrina relativa a la calificación registral de los documentos judiciales. Por tanto si se entiende, como así hace el registrador, que el valor afecta a la validez o fondo de la decisión judicial, resulta clara la falta de competencia del Registrador para extender la calificación a tal extremo al amparo de lo dispuesto en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario. Por todo ello debe revocarse la calificación en cuanto a tal extremo.

3. Por último, debe analizarse el cuarto defecto de la nota de calificación. En el mismo el registrador considera necesario el consentimiento a la división no sólo de los titulares actuales de la finca, fiduciarios, sino también de los fideicomisarios, ya que los

tres demandados están sometidos a sustitución fideicomisaria y faltan llamamientos por realizar deben comparecer todos los interesados futuros ratificando la división, para evitar el posible perjuicio que les pueda ocasionar.

Es idea central del fideicomiso que el fiduciario es dueño de los bienes fideicomitidos, pero como debe conservarlos, este deber le limita la disponibilidad de los mismos. Así que por deber conservar, y en tanto en cuanto debe conservar, no puede disponer de ellos. Sentido reiterado desde antiguo por la jurisprudencia del Tribunal Supremo y este Centro Directivo.

Pero lo que sí puede es disponer de los bienes fideicomitidos dentro de los límites de su derecho, esto es, tanto como si los transmite en enajenación no definitiva, sino acotada por un término final que llegue el día que deje de ser fiduciario, o los transmite en enajenación resoluble cuando se resuelva su dominio, si es que se resuelve –caso del fideicomiso condicional, y si la condición no se cumple, en cuyo caso el fiduciario quedaría propietario libre y definitivo, y entonces la enajenación que realizó se consolidaría definitivamente–, o, de cualquier modo, los transmite con el gravamen fideicomisario, de modo que en manos del adquirente sigan sometidos a restitución para el día en que corresponda acabar el fideicomiso en manos del fiduciario.

Es por esto, que para que la enajenación de bienes fideicomitidos, sea enajenación de la plenitud del derecho sobre ellos, puede conseguirse si fiduciario y fideicomisario de común acuerdo conciertan la enajenación con el adquirente de que se trate, ya que entre los dos reúnen el poder pleno y definitivo sobre aquéllos, distribuyéndose entre ambos, en la proporción que establezcan, la contraprestación que se dé por el derecho total sobre los bienes. Naturalmente, en el caso del fideicomiso condicional, la limitación del artículo 759 del Código Civil impediría la enajenación hasta el cumplimiento de la condición, pero esto sería objeto de un debate que excede de este expediente.

Por lo tanto, para disponer de los bienes fideicomitidos es regla general la necesidad del consentimiento del fideicomisario.

No obstante, hay situaciones particulares, tales como a qué actos equiparados a los de disposición alcanza la regla en principio, qué disposiciones o actos equiparados están exceptuados de la regla, qué sustitutivos admite el consentimiento no prestado por el fideicomisario, y los efectos en el caso de disposición que no fue consentida por el fideicomisario. En cuanto a esto último, ha declarado la Resolución de 14 noviembre 1933 que «las ventas realizadas por el heredero fiduciario... no son nulas, sino tan sólo anulables». Así resulta también de la Sentencia del Tribunal Supremo de 14 de noviembre de 1933.

4. Sentado esto, la cuestión es si hay casos en que cabe disponer de los bienes sin necesidad del consentimiento del fideicomisario.

En algunos se debe admitir la excepción como puede ser para la conservación genérica de los bienes o para atender las deudas y cargas de la herencia fideicomisaria o el pago de reparaciones extraordinarias.

En otros, se trata de situaciones derivadas de la sucesión en los derechos y obligaciones del causante, como puede ser la disposición a que resulte obligado el fiduciario por haber contraído la obligación de hacerla el causante –por ejemplo, si este concedió un derecho de opción–, o los otorgados por el causante en documento privado, limitándose el fiduciario a su formalización en escritura pública. En estos casos, puede formalizar por sí solo el fiduciario la disposición que realizó el causante.

También prevalecerá lo ordenado por el causante respecto a la disponibilidad de los bienes. Así, si autorizó al fiduciario a disponer por sí solo en determinados casos (de ciertos bienes, o hasta cierto montante, o con determinados requisitos), o incluso en cualquiera situaciones dentro del marco de la ley (en el fideicomiso de residuo con facultades máximas).

5. La cuestión que se plantea en el presente expediente es determinar si la demanda de extinción de condominio interpuesta contra los herederos fiduciarios, dos de los cuales se han allanado y el tercero ha sido declarado en rebeldía, vincula a los fideicomisarios y

puede, en consecuencia, inscribirse el testimonio de la sentencia, por la que se divide la finca en dos porciones, quedando adjudicada una al demandante y la otra a los demandados herederos fiduciarios.

Como ha quedado expuesto anteriormente las facultades dispositivas de los herederos fiduciarios son limitadas, dada su obligación de conservar los bienes fideicomitidos a favor de los herederos fideicomisarios.

Ahora bien, el hecho de que una porción indivisa de la finca esté afecta al gravamen fideicomisario no puede tener, para toda la comunidad, la consecuencia tan perturbadora de impedir la extinción de la comunidad en tanto no medie el consentimiento no sólo de los titulares actuales (herederos fiduciarios) sino también de los futuros (herederos fideicomisario) algunos de los cuales pueden ni siquiera estar concebidos. Tales consecuencias irían contra el principio de que ningún condueño puede ser obligado a permanecer en la indivisión (cfr. artículo 400 del Código Civil). Podría ir también en contra del principio de intangibilidad de la legítima en el supuesto de cuota hereditaria de un legitimario no afecto a la cláusula de sustitución (cfr. artículos 813 y 1051 del Código Civil), debiendo sufrir la restricción de tener que soportar la indivisión hasta que los fideicomisarios de las demás cuotas quedaran determinados (cfr. Resolución 29 de enero de 1988).

Deben, pues, interpretarse los preceptos de modo que la relativa indeterminación en que se encuentran las cuotas sujetas a fideicomiso no contamine a toda la comunidad, ni menoscabe la facultad para exigir la extinción del condominio que corresponde a quienes son cotitulares libres. En materia sucesoria la provisionalidad a que se refiere el artículo 1054 debe restringirse a las cuotas sujetas al fideicomiso.

6. Cuando cualquiera de los que tienen su cuota libre ejercita su facultad de exigir la extinción del condominio se plantea el problema de quién está legitimado pasivamente por la parte a que afecta el fideicomiso.

Es evidente que lo son en primer término los herederos fiduciarios y respecto de los fideicomisarios determinados, habrá que entender que lo son ellos mismos. Respecto de la parte correspondiente a los fideicomisarios todavía no determinados individualmente será el fiduciario quien tendrá las mismas facultades particionales que tendría el administrador del ausente en cuanto a la cuota a que estuviere llamado el ausente, entre las que están, con la debida intervención del letrado de la Administración de Justicia (cfr. artículos 185 y 186 del Código Civil, según redacción dada por la Ley 15/2015, de 2 de julio, y Capítulo IX de la Ley 15/2015, de 2 de julio de Jurisdicción Voluntaria, y artículo 804 del Código Civil, y artículos 440 y 456 de la Ley Orgánica del Poder Judicial conforme a la disposición adicional primera de la Ley 7/2015, de 21 de julio), la de consentir la extinción del condominio, con plena y definitiva eficacia por cuanto hace a los demás copropietarios.

No es aplicable en el presente expediente la doctrina de esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 20 de febrero de 2012 y 20 de enero de 2015) al señalar que «el ordenamiento regula los eventuales derechos de terceros, esencialmente acreedores de los condóminos, a través del reconocimiento de su derecho a concurrir a la división, a oponerse y a impugnar la división llevada a cabo en los términos del artículo 403 del Código Civil. La posible intervención de los acreedores en el proceso de división no implica sin embargo en ningún caso ni la posibilidad de decidir cómo llevarla a cabo ni a prohibirla pues lo contrario implicaría un derecho de veto incompatible con la esencia de la acción de división. El conflicto eventual entre los condóminos y los terceros se soluciona primando la extinción de la situación de condominio y salvaguardando los derechos de terceros (artículos 403 y 405 del Código Civil): los acreedores pueden solicitar medidas cautelares pero no impedir la división; si existe oposición expresa de un acreedor queda abierta la vía de la acción de impugnación (Sentencia 31 de diciembre de 1985); los derechos individuales de los acreedores se concretan en la parte adjudicada sin perjuicio del derecho de impugnación (Sentencia de 28 de febrero de 1991)». La situación jurídica de los fideicomisarios no es la de unos acreedores, sino que son llamados a una titularidad dominical transitoria o definitiva, por lo que su consentimiento o emplazamiento, en la forma expresada, es imprescindible.

El defecto tal y como ha sido redactado debe ser revocado pues no es preciso en todo caso el consentimiento de los fideicomisarios ratificando la división. Pero la demanda debe interponerse también contra los fideicomisarios en los términos que han quedado expuestos. En el presente expediente, la demanda se ha interpuesto única y exclusivamente contra don J. R. M., don T. R. M. y don S. R. R. sin hacer mención en la sentencia al carácter de herederos fiduciarios, ni a la existencia de la cláusula fideicomisaria que recae sobre sus cuotas indivisas, allanándose los dos primeros y en situación de rebeldía procesal el último.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso en cuanto al primer defecto, confirmando en este punto la nota de calificación, y desestimar el recurso en cuanto a la necesidad de expresar la superficie confirmando este defecto y estimar el recurso y revocar la nota de calificación respecto de los otros dos defectos en los términos que resultan de los anteriores 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, 6 de noviembre de 2015.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.