

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

11911 *Resolución de 15 de septiembre de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Santa Cruz de Tenerife n.º 4 a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don Francisco Javier Martínez del Moral, Notario de Santa Cruz de Tenerife, contra la negativa del registrador de la propiedad de Santa Cruz de Tenerife número 4, don Joaquín Villatoro Muñoz, a inscribir una escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el notario de Santa Cruz de Tenerife don Francisco Javier Martínez del Moral el día 11 de marzo de 2020, con número 586 de su protocolo, don L., don M., don F., doña M.C.R.G. y doña M.J.R.G. vendieron a don J.M.M.G. y doña M.P.V.D. la finca número 17.831 del término municipal de Candelaria, que, según se expresa en dicha escritura «compran y adquieren por mitades indivisas para el patrimonio privativo de cada uno de ellos el pleno dominio de la finca objeto de esta escritura de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1323 del Código Civil». En la misma escritura se indica que están casados bajo el régimen de separación de bienes en virtud de escritura de disolución y liquidación de comunidad conyugal autorizada por el mismo notario el día tres de agosto de dos mil cinco, al número 1523 de protocolo, sin que puedan acreditar su «inscripción» en ese momento.

II

Presentada la escritura en el Registro de la Propiedad número 4 de Santa Cruz de Tenerife, fue objeto de la siguiente calificación:

«El Registrador que suscribe, previo examen y calificación de la escritura que más abajo se reseña en los hechos, de conformidad con los artículos 18 y 19.bis de la Ley Hipotecaria, ha dictado la siguiente resolución:

Hechos:

I. A las 13:43 horas, del día 12 de marzo de 2020, bajo el Asiento 1170 del Libro Diario 34 (entrada 574 de este año), se presenta copia de la escritura autorizada el día once de Marzo del año dos mil veinte, por el Notario de Santa Cruz de Tenerife, Don Francisco Javier Martínez Del Moral, número de protocolo 586/2.020, (...)

II. En el presente caso se presenta una escritura de compraventa en la que se hace constar literalmente:

a) en la comparecencia, entre otros, los siguiente:

"Como parte adquirente.–Los cónyuges doña M.P.V.D. (...) y don J.M.M.G. (...), mayores de edad, casados bajo el régimen de separación de bienes en virtud de escritura de disolución y liquidación de comunidad conyugal autorizada ante el infrascrito notario el día tres de agosto de dos mil cinco, al número 1523 de protocolo, sin que me puedan acreditar su inscripción en este momento, vecinos de Santa Cruz de Tenerife -

Santa Cruz De Tenerife (...); provistos de sus Documentos Nacionales de Identidad y Números de Identificación Fiscal, según me acreditan, (...), respectivamente."

b) y en la "Estipulación Primera, lo siguiente:

"Primero. Compraventa. - Doña M.C.R.G. y doña M.J.R.G. venden y transmiten a doña M.P.V.D. (...) y don J.M.M.G., que compran y adquieren por mitades indivisas para el patrimonio privativo de cada uno de ellos el pleno dominio de la finca objeto de esta escritura de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1323 del Código Civil. -"

(Artículo 1323: El marido y la mujer podrán transmitirse por cualquier título bienes y derechos y celebrar entre sí toda clase de contratos.)

Fundamentos de derecho:

1) Con arreglo al párrafo primero del artículo 18 de la Ley Hipotecaria los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro.

La calificación registral de los documentos presentados en el Registro de la Propiedad se entenderá limitada a los efectos de extender, suspender o denegar la inscripción, anotación, nota marginal o cancelación solicitada y no impedirá el procedimiento que pueda seguirse ante los Tribunales sobre la validez o nulidad del título o sobre la competencia del Juez o Tribunal, ni prejuzgará los resultados del mismo procedimiento, (artículo 101 del Reglamento Hipotecario).

2) Nos encontramos ante una compraventa en la que la parte adquirente es un matrimonio formado por dos cónyuges casados en régimen de separación de bienes.

El régimen de separación, en este caso es de carácter convencional, dado que se ha originado en virtud de escritura de disolución y liquidación de la sociedad conyugal. No se acredita la inscripción de la misma en el Registro Civil.

Los compradores, adquieren por mitades indivisas para el patrimonio privativo de cada uno de ellos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1323 del Código Civil. No obstante, este precepto no ampara la citada adquisición, dado que el mismo se refiere a transmisiones y contratos celebrados entre los cónyuges. Aquí lo que existe es una adquisición por compra de dos cónyuges casados en régimen de separación de bienes, siendo la parte transmitente un tercero.

Conforme lo expuesto, respecto del citado documento no se ha acreditado la práctica de dicho asiento de indicación en el Registro Civil correspondiente, -con indicación del tomo v folio donde se haya practicado tal asiento-, (artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 266, párrafo sexto del Reglamento del Registro Civil, 1.333 del Código Civil, 75 del Reglamento Hipotecario y demás preceptos concordantes).

Parte dispositiva

Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación Joaquín Villatoro Muñoz Registrador titular del Registro de la Propiedad de Santa Cruz de Tenerife Número Cuatro, acuerda:

1.º Calificar el referido documento presentado, en los términos que resultan de los fundamentos jurídicos antes expresados.

2.º Suspender la inscripción de hipoteca sobre las fincas pertenecientes a esta demarcación registral.

3.º Notificar esta calificación en el plazo de diez días hábiles desde su fecha al presentante del documento y al Notario autorizante, de conformidad con lo previsto en los artículos 322 de la Ley Hipotecaria y 40 y 42 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Esta nota de calificación negativa, de acuerdo con lo ordenado en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, lleva consigo la prórroga automática del asiento de presentación expresado, por un plazo de sesenta días contados desde la fecha de la última notificación a que se refiere el párrafo precedente.

Contra esta calificación negativa, cabe lo siguiente: (...)

Santa Cruz de Tenerife, a siete de mayo del año dos mil veinte.

El Registrador. Joaquín Villatoro Muñoz».

III

El día 21 de mayo de 2020, el notario autorizante de la escritura solicitó calificación conforme al cuadro de sustituciones, correspondiéndole a doña María Crespo Álvarez, registradora de la Propiedad de La Gomera y El Hierro, quien el 1 de junio de 2020 emitió la calificación siguiente:

«La Registradora que suscribe, previa calificación de los documentos presentados, de conformidad con los artículos 18 y 19 bis párrafo cuarto de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento y de los artículos 3 y 6 del Real Decreto 1.039/2.003, de 1 de agosto, habiéndose solicitado la calificación sustitutoria en base a la calificación negativa, ha decidido confirmar la calificación objeto de la presente, con arreglo a los siguientes:

Hechos: (...)

Fundamentos de derecho:

Se reiteran los Fundamentos de Derecho contenidos en la calificación ya emitida por el titular del Registro de La Propiedad de Santa Cruz de Tenerife Número Cuatro.

La escritura pública objeto de calificación apoya la innecesariedad de la inscripción de las capitulaciones matrimoniales por las que los transmitentes se acogieron al régimen convencional de separación de bienes, en la aplicación del artículo 1323 del Código Civil. Como señala el registrador titular, este artículo resulta de aplicación en las relaciones patrimoniales entre cónyuges superando la anterior restricción que venía dándose en este ámbito. Debe su redacción a la modificación introducida en el Código Civil por la Ley 13/2005, de 1 de julio, por la que se introducen modificaciones en materia de matrimonio y adapta el articulado del Código Civil a los principios de igualdad entre los cónyuges que recogen los artículos 14 y 32 de la Constitución española.

Para que los pactos o convenciones celebrados entre los cónyuges tengan trascendencia en sus relaciones patrimoniales con terceros deben cumplirse los requisitos de publicidad que recoge el artículo 1333 del Código Civil, artículo 77 de la Ley del Registro Civil, artículo 266 del Reglamento del Registro Civil y que la propia Dirección General reitera en sus resoluciones (resolución de 14 de diciembre de 2017, entre otras), para garantizar la oponibilidad de dichas convenciones frente a todos. Entiendo por ello que la inscripción de las capitulaciones matrimoniales en el Registro Civil y la incorporación en la escritura de dichos datos de inscripción son requisitos indiscutibles para defender la eficacia de esta compraventa.

Notificada esta calificación sustitutoria (...).

IV

Don Francisco Javier Martínez del Moral, notario autorizante de la escritura, interpuso recurso contra la calificación del registrador sustituido, mediante escrito que entró en el Registro de la Propiedad número 4 de Santa Cruz de Tenerife el 30 de junio de 2020, con los fundamentos jurídicos que a continuación se transcriben:

«I. De la calificación registral

La calificación que se recurre reza como sigue: «Los compradores adquieren por mitades indivisas para el patrimonio privativo de cada uno de ellos, de conformidad con

lo dispuesto en el artículo 1323 del Código Civil. No obstante, este precepto no ampara la citada adquisición, dado que el mismo se refiere a transmisiones y contratos celebrados entre los cónyuges. Aquí lo que existe es una adquisición por compra de dos cónyuges casados en régimen de separación de bienes, siendo la parte transmitente un tercero. Conforme a lo expuesto respecto del citado documento no se ha acreditado la práctica de dicho asiento de indicación en el Registro Civil correspondiente, -con indicación del tomo y folio donde se haya practicado tal asiento-, (artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 266, párrafo sexto del Reglamento de Registro Civil, 1333 del Código Civil, 75 del Reglamento Hipotecario y demás preceptos concordantes)... "

II. El principio de autonomía de la voluntad en el ámbito de la relaciones patrimoniales interconyugales.

II.1. El funcionario calificador invoca un problema sustantivo para abrir la puerta a la aplicación de un obstáculo formal.

Para situarnos en el escenario concreto en que se desarrolla el otorgamiento, conviene atender a la cronología del mismo: el día 12 de marzo de 2020, a las puertas de la declaración -ya anunciada por el Gobierno- del confinamiento general de la población española para hacer frente a la pandemia del Covid 19. Los cónyuges adquirentes comparecen a la compraventa exhibiendo una copia autorizada de la escritura configurativa del régimen de separación de bienes entre ellos, sin nota de publicación registral.

Evidentemente, posponer una adquisición más allá de la fecha del vencimiento arral hasta el día en que puedan volver a estar operativos los registros civiles, a los efectos de indicar al margen de la inscripción de matrimonio los capítulos postnupciales otorgados por los cónyuges, no era la solución óptima ni la querida por las partes. Tampoco era ni es necesario, por las razones que se argumentan seguidamente.

Es por ello que -ilustrados sobre las diferentes alternativas- optaron por adquirir prescindiendo del concreto régimen matrimonial de los compradores, con base en el principio de autonomía de la voluntad que, con carácter general, sanciona el artículo 1255 del Código Civil [en adelante, CC] y, en particular, para la organización del patrimonio de los cónyuges, en el artículo 1323 del mismo texto legal. Y así se declaró expresamente en el título incorrectamente calificado.

II.2. Este precepto autoriza adquisiciones prescindiendo del principio de subrogación real (que opera para la atribuciones de ganancialidad, generando -o no, según acuerdo- un crédito de reembolso entre masas patrimoniales], supera las limitaciones -frente a acreedores y legitimarios- de la confesión de privatividad (bienes confesados privativos o, con mayor rigor técnico, presuntivamente privativos] y demás que operan sectorialmente cuando se trata de aplicar la disciplina de la comunidad de gananciales.

Vaya por delante, prima facie, que el régimen económico de los cónyuges adquirentes, al tiempo de consumir la compraventa, es el de separación de bienes con plena eficacia ad intra, sin perjuicio de las limitaciones que puedan resultar respecto de terceros (de las que trataremos en el siguiente epígrafe].

Tal régimen debe expresarse en la comparecencia del instrumento público por exigencias del artículo 159 del Reglamento Notarial, cuyo párrafo cuarto reza como sigue:

"Se expresará, en todo caso, el régimen económico de los casados no separados judicialmente. Si fuere el legal bastará la declaración del otorgante. Si fuese el establecido en capitulaciones matrimoniales será suficiente que se le acredite al notario su otorgamiento en forma auténtica. El notario identificará la escritura de capitulaciones y en su caso, su constancia registral, y testimoniará el régimen acreditado, salvo que fuere alguno de los regulados en la ley, en que bastará con hacer constar cuál de ellos es".

IV.4. Pues bien, el defecto invocado por el registrador consiste en negar eficacia ex ante a la autonomía de la voluntad interconyugal en el ámbito de las adquisiciones de

bienes, considerando que tal autonomía solo opera ex post, confundiendo el acto traslativo (del tradens) con el adquisitivo (del adquirens).

No aporta el funcionario ningún precepto ni invoca doctrina del Centro Directivo, jurisprudencia o sentencia de cualquier instancia para apuntalar su insólita conclusión; se limita lacónicamente a expresar, como dogma de fe, que "... este precepto [artículo 1323 CC] no ampara la citada adquisición, dado que el mismo se refiere a transmisiones y contratos celebrados entre los cónyuges. Aquí lo que existe es una adquisición por compra de dos cónyuges casados en régimen de separación de bienes, siendo la parte transmitente un tercero... ».

Nadie duda que el transmitente es un tercero porque no está -ni puede estar- ligado por vínculo matrimonial con los adquirentes (españoles de origen y casados en España), pero lo cierto es que, precisamente, tratándose de un tercero en relación al matrimonio comprador, nada tiene que decir u oponer a la forma y manera en que los cónyuges deciden soberanamente estructurar su patrimonio consorcial, dado que en nada le afecta como hecho externo y ajeno a su esfera de actuación, a su poder de disposición y al sinalagma contractual.

Dicho esto, resta expresar que el artículo 1323 del CC opera, bien al tiempo originario de la adquisición, bien como consecuencia de una redistribución patrimonial ulterior entre cónyuges. Esto es algo pacífico doctrinal y jurisprudencialmente. Por todas, sendas Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (en lo sucesivo RDGSJFP), ambas de 12 de junio de 2020. que autorizan a los cónyuges comparecientes casados en régimen de gananciales en el acto mismo de la compraventa y en ejercicio de su autonomía de la voluntad (ex. artículos 1323 y 1355 CC) la adquisición definitiva (y no meramente presuntiva) del inmueble comprado con carácter privativo para uno solo de ellos, sin acreditar -más allá de la simple manifestación- el carácter privativo de la contraprestación y sin asignarle el carácter de liberalidad o generar un derecho de reembolso (art. 1358 CC).

En el mismo sentido, se ha pronunciado el Tribunal Supremo. Cito, por todas, la reciente Sentencia de 27 de mayo de 2019 (Ponente excma. Sra. Parra Lucán), relativa a la atribución ganancial originaria -es decir, en el momento de la adquisición- de lo comprado por un solo cónyuge con su dinero privativo. La sentencia afirma hasta la extenuación que el acuerdo de los cónyuges en el momento mismo en que se verifica la adquisición es el elemento definitorio del carácter atributivo -ganancial o privativo- del inmueble adquirido.

Este efecto, por lo demás, se justifica de forma genérica dada la admisibilidad no sólo de las capitulaciones matrimoniales generales, sino también de los pactos por lo que se estipule, modifique o sustituya el régimen económico en relación a determinados bienes.

H.5. Tales conclusiones que derivan del artículo 1323 del CC son de aplicación con independencia del régimen económico matrimonial, legal o paccionado de los cónyuges, habida cuenta que forma parte de lo que se ha venido a denominar régimen económico matrimonial primario, cuya naturaleza imperativa y de orden público matrimonial no es discutida, en tanto manifestación del superior valor de libertad de los cónyuges, para la fijación y determinación de sus relaciones económicas (en el mismo sentido, artículos 9.3, 1315, 1325 y 1328 CC).

Pues bien, los razonamientos expresados, sustentados por las Resoluciones del Centro Directivo y la doctrina del Tribunal Supremo, referentes a la primacía de la autonomía de la voluntad sobre las disposiciones del concreto régimen económico matrimonial, a la hora de atribuir una determinada pertenencia a una adquisición inmobiliaria, son argumentos suficientes para corregir el criterio del funcionario calificador, revocar la calificación y declarar la inscribibilidad del título.

No obstante, a fortiori, terminaremos este recurso fijando, además, la inaplicación del artículo 266 del Reglamento de Registro Civil al supuesto que debatimos, aun en la hipótesis dialéctica de que los cónyuges, en ejercicio de su autonomía de la voluntad, no

hubieran acordado la adquisición del bien con carácter privativo y por mitades indivisas, con independencia del régimen económico de su matrimonio.

III. Ámbito de aplicación de la falta de indicación del régimen económico matrimonial en el Registro Civil

El artículo 266 del Reglamento de Registro Civil [en adelante, RRC), impone la previa indicación al margen de la inscripción de matrimonio de los capítulos y demás hechos que afecten al régimen económico matrimonial, a la inscripción que tales títulos puedan provocar en otros registros públicos.

El Centro Directivo ha definido el ámbito de aplicación de este precepto en los términos que resumimos seguidamente:

1.º No es de aplicación a los capítulos otorgados por matrimonios no inscritos en el registro civil español RDGRN 9 de enero de 2018. puesto que la eficacia de las capitulaciones es independiente de su publicidad [STS 10 de marzo de 1998). Con ello decae el argumento de la registradora sustitúa que declara expresamente, sin el menor rigor jurídico, que "... la inscripción de las capitulaciones matrimoniales en el Registro Civil y la incorporación en la escritura de dichos datos de la inscripción son requisitos indiscutibles (sic) para defender la eficacia de esta compraventa...".

2.º Tampoco es de aplicación, en general, a los títulos que siendo inscribibles en el registro de la propiedad no se reflejan en el Registro Civil, como puede ser la escritura de compra de un inmueble RDGRN 20 febrero 1985, 16 noviembre 1994, 24 abril 2003 y 28 abril 2005.

Así, la Resolución de 16 de noviembre de 1994 advierte que "... Entre los hechos que afectan al régimen económico a que se refiere el citado precepto [artículo 266 RRC] no está la compra de un bien porque ni este hecho se reflejan en el Registro Civil ni por sí afecta al régimen o estatuto a que están sujetas las relaciones económicas conyugales... "

Tradicionalmente se ha entendido que el artículo 266 del RRC se refiere exclusivamente a los supuestos en que sean las mismas capitulaciones o el mismo hecho que afecte al régimen económico del matrimonio el que haya de reflejarse tanto en el registro civil como en el registro de la propiedad. La previa indicación en el registro civil se exige -continúa afirmando la Resolución de 16 de noviembre de 1994- "... por afectar el cambio de régimen económico a la titularidad del bien separación judicial... ". Este es el caso de las RRDGRN de 22 de febrero y 28 de abril de 2005 y 14 de diciembre de 2017 [ésta última referente a la inscripción de una escritura de disolución de matrimonio y liquidación de comunidad de gananciales].

39. No obstante lo anterior, una reciente resolución de 13 de febrero de 2020, se considera exigible la previa indicación [inscripción en terminología inexacta de la Resolución] a la compraventa otorgada unilateralmente por uno de los cónyuges sin acuerdo del otro. "... pues ello podría desembocar en la indeseable consecuencia de que se produjera una colisión entre la inoponibilidad derivada de la falta de inscripción en el Registro Civil y la oponibilidad nacida de la inscripción en el Registro de la Propiedad (artículo 32 de la Ley Hipotecaria), al publicar cada Registro una realidad distinta... "

Y, en fin, tampoco es necesaria la previa indicación del régimen económico en el registro civil cuando los cónyuges adquieren un inmueble con independencia de su régimen económico matrimonial general, ya legal, ya paccionado. Este es el caso que se debate en este recurso.

Así resulta de la STS de 27 de mayo de 2019 y las Resoluciones de la Dirección General de 12 de junio de 2020 que han sido comentadas en el epígrafe anterior. Cuando los cónyuges no adquieren conforme a su régimen económico matrimonial, sino en virtud del principio de autonomía de la voluntad [artículos 1255 y 1323 del CC], sujetando el régimen de lo adquirido a lo dispuesto en el artículo 392 del CC, el acuerdo es preferente a las normas del régimen económico [sea de gananciales, de separación, de participación en ganancias o cualquiera otro] y, en lo que ahora concierne, ajeno a la constancia de ese régimen en el registro civil, por lo que no puede existir colisión entre la

inscripción del título en el registro de la propiedad con el régimen económico general de los cónyuges -publicado o no- en el registro civil».

V

Mediante escrito de 2 de julio de 2020, el registrador de la propiedad elevó el expediente, con su informe, a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1218, 1255, 1323 y 1333 del Código Civil; 2 y siguientes de la Ley del Registro Civil; 222.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 266 del Decreto de 14 de noviembre de 1958 por el que se aprueba el Reglamento de la Ley del Registro Civil; 159 del Reglamento Notarial; la Sentencia del Tribunal Supremo de 27 de mayo de 2019; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de febrero y 28 de abril de 2005, 22 de marzo de 2010, 14 de diciembre de 2017; y de este Centro Directivo de 13 de febrero y 12 de junio de 2020.

1. Debe determinarse en este expediente si es o no necesario acreditar la previa indicación en el Registro Civil de una escritura de capitulaciones matrimoniales en la que unos cónyuges pactan el régimen económico-matrimonial de separación de bienes, para que un bien adquirido por compraventa pueda ser inscrito con carácter privativo a su favor. Según se expresa en la escritura de compraventa, los cónyuges «compran y adquieren por mitades indivisas para el patrimonio privativo de cada uno de ellos el pleno dominio de la finca objeto de esta escritura de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1323 del Código Civil».

Cuestión análoga ha sido recientemente abordada en la Resolución de este Centro Directivo de 13 de febrero de 2020 (B.O.E. de 24 de junio), con un criterio que debe ahora reiterarse.

2. El artículo 266 del Reglamento del Registro Civil exige en su párrafo sexto, que en las inscripciones que en cualquier otro Registro –y, por tanto, en el de la Propiedad– produzcan los hechos que afecten al régimen económico matrimonial han de expresarse los datos de inscripción en el Registro Civil (tomo y folio en que consta inscrito o indicado el hecho), que se acreditarán por certificación, por el libro de familia o por la nota al pie del documento. En caso de no haberse acreditado se suspenderá la inscripción por defecto subsanable.

La inscripción en el Registro Civil tiene efectos no solo probatorios y de legitimación (artículo 2 de la Ley del Registro Civil), sino también de oponibilidad frente a terceros (artículo 1218 del Código Civil, en combinación con el artículo 222.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), eficacia esta última que conduce al rechazo de la inscripción en el Registro de la Propiedad sin la previa indicación del régimen económico matrimonial en el Registro Civil, pues ello podría desembocar en la indeseable consecuencia de que se produjera una colisión entre la inoponibilidad derivada de la falta de inscripción en el Registro Civil y la oponibilidad nacida de la inscripción en el Registro de la Propiedad (artículo 32 de la Ley Hipotecaria), al publicar cada Registro una realidad distinta.

3. No constando en el presente caso la mencionada acreditación por ninguno de los medios expresados, no puede procederse a practicar la inscripción solicitada. No constituye obstáculo a esta conclusión el hecho de que los cónyuges afirmen en la escritura calificada que compran para su patrimonio privativo de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1323 del Código Civil, pues dicha consecuencia es efecto natural del régimen de separación de bienes que tiene eficacia entre los cónyuges desde el otorgamiento de las capitulaciones, sin que puedan trasladarse a este supuesto las consideraciones que, respecto del régimen de gananciales, expresó este Centro Directivo en sus Resoluciones de 12 de junio de 2020, citadas por el recurrente.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada.

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, 15 de septiembre de 2020.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.