

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

13787 *Resolución de 28 de mayo de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Baza, por la que se suspende la inscripción de una instancia privada de adjudicación de herencia.*

En el recurso interpuesto por doña Y. M. P. contra la calificación del registrador de la Propiedad de Baza, don José Antonio Jiménez Rubio, por la que se suspende la inscripción de una instancia privada de adjudicación de herencia.

Hechos

I

Mediante instancia privada con legitimación notarial de firma por el notario de Valencia, don Alejandro Cervera Tauler, de fecha 5 de febrero de 2024, se procedía a solicitar la inscripción a nombre de doña Y. M. P. de diversas fincas que constaban inscritas a nombre del causante, don A. G. M. G.

El causante, don A. G. M. G., falleció el día 10 de mayo de 2021, en estado de soltero y sin ascendientes ni descendientes, bajo la vigencia de su último testamento otorgado el día 9 de noviembre de 2016 ante el notario de Valencia, don Alejandro Cervera Tauler, en el que ordenaba diversos legados de bienes muebles e inmuebles a favor de doña M. M. C. G., sustituida vulgarmente por «Cruz Roja Española» para los casos de renuncia, repudiación, premoriencia, incapacidad o cualquier otro, y ésta, sustituida a su vez para las mismas causas por el Estado Español; instituía heredera a doña Y. M. P., sustituida por su hermana, doña A. M. P. y su sobrino, don A. M. P., y a falta de todos éstos, por «Cruz Roja Española» y por el Estado Español por las mismas causas; nombraba albacea contador-partidor por el plazo de cinco años a don F. L. G. y, en caso de no aceptación del cargo o ausencia, a doña J. L. H., y ésta a su vez sería sustituida por quien llevase la administración de la sociedad «Lozano, Hilgers & Partner, SLP»; al contador-partidor se le concedían todo tipo de facultades, incluso la de entrega de legados, y se señalaba un remuneración de 5 % del valor de la masa hereditaria.

II

Presentada el día 12 de febrero de 2024 la referida instancia en el Registro de la Propiedad de Baza, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificada en el día de hoy por José Antonio Jiménez Rubio, Registrador de la Propiedad de Baza y su Distrito Hipotecario, la precedente instancia suscrita por Y. M. P. el día 05/02/2024, que fue presentada por L. S. el día 12/02/2024, con el número de entrada 703/2024, y que originó el asiento 1049 del Diario 89; tras examinar los antecedentes del Registro, y acreditado el cumplimiento de los requisitos exigidos en el artículo 254 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, mediante la aportación de la carta de pago, en unión del testamento, certificado de defunción y de Últimas Voluntades, relativos al causante, se han observado las siguientes circunstancias que ha motivado la calificación desfavorable:

Hechos.

Se solicita la inscripción de las fincas inventariadas mediante instancia privada de único heredero, al fallecimiento, bajo testamento otorgado en Valencia, el día 9 de noviembre

de 2.016, ante su notario, Alejandro Cervera Tulent, protocolo número 3.862, que se acompaña, sin ascendientes ni descendientes, de A. G. M. G., en estado de soltero.

El causante, en su testamento, ordenó diversos legados de cosas específicas a M. M. C. G., instituyó heredera a la solicitante, sustituida en todos los casos por E. y A. M. P., a falta de estos, por Cruz Roja Española, y esta a su vez, por el Estado Español, y por la cláusula tercera nombro comisario, partidor y albacea, por plazo de cinco años a constar desde su muerte, al abogado F. L. J., previendo también sustituciones al anterior.

Además, no resulta de la documentación presentada, ni se acredita en modo alguno, declaración alguna respecto a la realización o no de alguna actividad potencialmente contaminante del suelo, respecto de las fincas objeto de transmisión.

A los anteriores hechos, son de aplicación los siguientes:

Fundamentos de Derecho.

I. Los documentos de toda clase, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el Registrador, quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución, y 143.3 del Reglamento Notarial.

II. En relación a las circunstancias reseñadas en el Hecho I anterior, debe tenerse en consideración:

Vistos los artículo 3 de la Ley Hipotecaria y 33 de su Reglamento, que exigen que para poder acceder al Registro los documentos sean consignados en “escritura pública, ejecutoria, o documento auténtico expedido por autoridad judicial o por el Gobierno o sus agentes”, con la excepción de la instancia privada de único heredero, respecto a la cual el artículo 14 de la Ley Hipotecaria dispone en su último párrafo lo siguiente “Cuando se tratare de heredero único, y no exista ningún interesado con derecho a legítima, ni tampoco Comisario o persona autorizada para adjudicar la herencia, el título de la sucesión, acompañado de los documentos a que se refiere el artículo dieciséis de esta Ley, bastará para inscribir directamente a favor del heredero los bienes y derechos de que en el Registro era titular el causante” y el artículo 79 del Reglamento que desarrolla la anterior, precisa que “Podrán inscribirse a favor del heredero único y a su instancia [...] cuando no exista legitimario ni persona autorizada, según el título sucesorio para adjudicar la herencia, salvo que en este segundo supuesto la única persona interesada en la herencia resultare ser dicho heredero” de los que resulta que para acudir a dicho documento privado, es necesario la concurrencia, no solo de la mera existencia de un único herederos, sino del cumplimiento del resto de requisitos y circunstancias previstos para su aplicación. En el presente caso, el causante nombró Comisario contador partidor y albacea por plazo de cinco años, con todas las facultades legales relativas a su cargo, siendo este último la persona autorizada para adjudicar la herencia, y habida cuenta del legado y las sustituciones expresadas, podría haber más interesados en la herencia del causante.

En consonancia con lo anterior, el artículo 80 del mismo cuerpo legal que el anterior, en su apartado 1, letra b) estipula la necesidad de escritura de manifestación de herencia, cuando en caso de heredero único sea necesario con arreglo al anterior artículo citado.

Respecto a la declaración sobre la realización o no de alguna actividad potencialmente contaminante del suelo, de conformidad con el artículo 98.3 de la Ley 7/2022 de 8 de abril de residuos y suelos contaminados para una economía circular “Las personas físicas o jurídicas propietarias de fincas están obligadas, con motivo de la transmisión de cualquier derecho real sobre los mismos, a declarar en el título en el que se formalice la transmisión si se ha realizado o no en la finca transmitida alguna actividad potencialmente contaminante del suelo. Dicha declaración será objeto de nota marginal en el Registro de la Propiedad. Esta manifestación sobre actividades potencialmente

contaminantes habrá de realizarse también por el propietario en las declaraciones de obra nueva por cualquier título. Este apartado será también de aplicación a las operaciones de aportación de fincas y asignación de parcelas resultantes en las actuaciones de ejecución urbanística.”

III. De conformidad con la regla contenida en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, el registrador debe proceder a la notificación de la calificación negativa del documento presentado, quedando desde entonces automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente, por un plazo que vencerá a los sesenta días, contados desde la práctica de la última de las notificaciones que deban ser realizadas. Prórroga durante la cual no pueden ser despachados los títulos posteriores relativos a la misma finca, cuyos asientos de presentación han de entenderse igualmente prorrogados hasta el término de la vigencia del asiento anterior.

En su virtud, acuerdo suspender la inscripción del documento objeto de la presente calificación, según resulta de los Hechos y Fundamentos de Derecho consignados. Queda automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente a este título. No se toma anotación preventiva por defecto subsanable, a que se refiere el artículo 42,9 de la Ley Hipotecaria, por no haberse solicitado. Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días hábiles contados desde esta fecha.

Contra la presente nota [...]

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por José Antonio Jiménez Rubio registrador/a de Registro Propiedad de Baza a día veintiséis de febrero del dos mil veinticuatro.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña Y. M. P. interpuso recurso el día 15 de marzo de 2024 mediante escrito en el que, en síntesis, alegaba lo siguiente:

«Previa. [...]

Primera. El primero de los defectos expresados debe ser revocado. En el presente caso, se cumplen todos los requisitos previstos en los arts. 14.III LH y 79 RH para que la instancia privada sea suficiente (junto con los demás documentos expresados en el primero de los preceptos citados) para la práctica de la inscripción a favor de la heredera única de las participaciones indivisas que forman parte de la herencia del causante y que están situadas en la demarcación del Registro:

a) El legado se refiere a bienes concretos y determinados distintos de los que se encuentran en la demarcación del Registro y de cuya inscripción se trata. La legataria no tiene ningún derecho sobre las participaciones indivisas sitas en el término de Caniles, por lo que no es interesada respecto de las mismas.

b) Las sustituciones vulgares no resultan de aplicación cuando la instituida con carácter principal ni ha repudiado la herencia ni es incapaz para heredar, como ocurre en el presente caso. Por tanto, ningún sentido tiene considerar interesados a los sustitutos, puesto que no ha tenido ni tendrá lugar la delación hereditaria a su favor.

c) La calificación del Registrador parece dar a entender que podría haber legitimarios. No es el caso. Del testamento resulta que el causante no tenía ascendientes ni descendientes cuando lo otorgó. No puede el Registrador exigir una prueba de la inexistencia de legitimarios, cuando ninguno resulta de la documentación a la que debe restringir su calificación (art. 18 LH).

d) La intervención del contador partidor es innecesaria cuando, como indicamos, la única interesada en las fincas de cuya adjudicación se trata es la heredera única.

La calificación del Registrador debe mencionar expresamente cuáles son los interesados de cuya intervención se ha prescindido en el presente caso, y no limitarse a

mencionar meras sospechas (“habida cuenta del legado y las sustituciones expresadas, podría haber más interesados en la herencia del causante”).

Segunda. También debe ser revocado el segundo de los defectos. La exigencia de la mención sobre la realización de actividades potencialmente contaminantes del suelo es absurda en las transmisiones *mortis causa*. La mención debe hacerla el que puede tener conocimiento de las actividades llevadas a cabo en la finca, es decir, el transmitente, y por eso el artículo 98.3 de la Ley 7/2022 establece que la declaración se realiza “con motivo de la transmisión” y “en el título en el que se formalice la transmisión”. El adquirente, en este caso la heredera, ignora si en las fincas se ha realizado una actividad potencialmente contaminante del suelo. De ahí que la interpretación razonable de la norma deba excluir la necesidad de la declaración cuando de una adquisición *mortis causa* se trata.»

IV

Mediante escrito, de fecha 21 de marzo de 2024, el registrador de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 14, 20, 254 y 255 de la Ley Hipotecaria; 33, 34 y 79 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 27 de febrero de 1997, 12 de junio de 2008 y 16 de diciembre de 2014; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de octubre de 1928, 13 de enero de 1939, 27 de marzo de 1981, 23 de abril de 1986, 8 de julio de 1991, 22 de octubre de 1999, 4 de mayo de 2001, 1 de marzo de 2006, 25 de febrero y 17 de octubre de 2008, 9 de marzo de 2009, 6 de marzo de 2012, 12 y 16 de junio, 4 de julio y 15 de septiembre de 2014, 26 de julio de 2016, 29 de junio de 2017 y 22 de febrero, 31 de octubre y 19 de noviembre de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 de junio de 2022 y 29 de marzo de 2023, y, en cuanto a las actividades potencialmente contaminantes del suelo, los artículos 98.3 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular; 14, 222.7 y 253 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 12 de agosto, 14, 20, 26 y 27 de septiembre, 3, 10, 11, 19, 24 y 25 de octubre y 19 de noviembre de 2022 y 23 y 24 de enero de 2023.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una instancia de adjudicación de herencia en la que concurren los hechos y circunstancias siguientes:

– en instancia, de fecha 5 de febrero de 2024, se procede a solicitar la inscripción a nombre de doña Y. M. P. de diversas fincas que constaban inscritas a nombre del causante, don A. G. M. G.

– el causante, don A. G. M. G., fallece el día 10 de mayo de 2021, en estado de soltero y sin ascendientes ni descendientes.

– en su último testamento, de fecha 9 de noviembre de 2016, ordena diversos legados de bienes muebles e inmuebles a favor de doña M. M. C. G., sustituida vulgarmente por «Cruz Roja Española» para los casos de renuncia, repudiación, premoriencia, incapacidad o cualquier otro, y ésta sustituida a su vez para las mismas causas por el Estado Español; e instituye heredera a doña Y. M. P., sustituida por su hermana, doña A. M. P. y su sobrino, don A. M. P. y, a falta de todos éstos, por «Cruz Roja Española» y por el Estado Español por las mismas causas; nombra albacea contador-partidor por el plazo de cinco años a don F. L. G., y en caso de no aceptación del cargo o ausencia a doña J. L. H., y ésta a su vez será sustituida por quien lleve la administración de la sociedad «Lozano, Hilgers & Partner, SLP»; al contador-partidor se le conceden todo tipo de facultades incluso la de entrega de legados y se señala un remuneración de 5 % del valor de la masa hereditaria.

El registrador señala dos defectos: a) que hay más interesados en la herencia del causante, en atención a los legados y a las sustituciones vulgares de la institución de heredera, y hay nombrado contador-partidor o persona encargada de la adjudicación de los bienes hereditarios, por lo que no puede acudir a la instancia privada, y b) no consta la declaración sobre la realización o no de alguna actividad potencialmente contaminante del suelo.

La recurrente alega lo siguiente: que el legado se refiere a bienes concretos y determinados distintos de los que se encuentran en la demarcación del Registro y de cuya inscripción se trata y la legataria no tiene ningún derecho sobre las participaciones indivisas sitas en el término, por lo que no es interesada respecto de las mismas; que las sustituciones vulgares no resultan de aplicación cuando la instituida con carácter principal ni ha repudiado la herencia ni es incapaz para heredar, y por tanto, ningún sentido tiene considerar interesados a los sustitutos, puesto que no ha tenido ni tendrá lugar la delación hereditaria a su favor; que el causante no tenía ascendientes ni descendientes y por tanto carecía de legitimarios; que la intervención del contador-partidor es innecesaria cuando la única interesada en las fincas de cuya adjudicación se trata es la heredera única; que el adquirente, en este caso la heredera, ignora si en las fincas se ha realizado una actividad potencialmente contaminante del suelo, de ahí que la interpretación razonable de la norma deba excluir la necesidad de la declaración cuando de una adquisición mortis causa se trata.

2. En relación con el primer defecto, relativo a la inadecuación de la instancia privada para servir de título inscribible, es doctrina inconcusa de esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 25 de octubre de 2005 y 16 de junio de 2010, entre otras muchas) que uno de los principios básicos de nuestro sistema registral es el llamado principio de legalidad que, por la especial trascendencia de efectos derivados de los asientos del Registro (que gozan «*erga omnes*» de la presunción de exactitud y validez y se hallan bajo la salvaguardia jurisdiccional -artículos 1 y 38 de la Ley Hipotecaria-), está fundado en una rigurosa selección de los títulos inscribibles sometidos a la calificación del registrador. Así, el artículo 3 de la Ley Hipotecaria establece, entre otros requisitos, la exigencia de documento público o auténtico para que pueda practicarse la inscripción en los libros registrales, y esta norma se reitera a través de toda la Ley Hipotecaria, así como de su Reglamento, salvo contadas excepciones que son ajenas al caso ahora debatido. En concreto, dispone el citado artículo 3 que «para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico expedido por Autoridad judicial o por el Gobierno o sus Agentes, en la forma que prescriban los reglamentos».

Del cotejo de este precepto con el artículo 2 de la Ley Hipotecaria se desprende la conocida distinción entre título material y formal, a efectos del Registro. Título material es el acto, contrato o negocio jurídico que constituye la causa de la adquisición del derecho real objeto de inscripción. Título formal es el documento que constituye el vehículo de acceso al Registro, siendo la expresión de la forma auténtica y la prueba del acto o contrato.

En el caso de las sucesiones «*mortis causa*», el artículo 14 de la Ley Hipotecaria en su párrafo primero establece que «el título de la sucesión hereditaria, a los efectos del Registro, es el testamento, el contrato sucesorio, el acta de notoriedad para la declaración de herederos abintestato y la declaración administrativa de heredero abintestato a favor del Estado, así como, en su caso, el certificado sucesorio europeo al que se refiere el capítulo VI del Reglamento (UE) n.º 650/2012». Este precepto se complementa con el artículo 79 del Reglamento Hipotecario, según el cual «podrán inscribirse a favor del heredero único y a su instancia, mediante la presentación de los documentos referidos en el artículo 76, los bienes y derechos que estuvieren inscritos a nombre del causante, cuando no exista legitimario ni persona autorizada, según el título sucesorio para adjudicar la herencia, salvo que en este segundo supuesto la única persona interesada en la herencia resultare ser dicho heredero».

3. El carácter excepcional del uso del documento privado como medio hábil para el acceso al Registro tiene excepciones que han de ser interpretadas restrictivamente, no pudiendo extenderse a más supuestos de los previstos en la norma que los establece.

En el supuesto concreto, en el testamento hay designado un comisario contador-partidor albacea con facultades de entregar legados, por lo que no se dan las circunstancias previstas en el artículo 79 del Reglamento Hipotecario; de este artículo resulta que, aun en los casos en que se haya nombrado persona encargada de adjudicar la herencia, podría practicarse la inscripción mediante instancia privada si la única persona interesada en la herencia fuera la que suscribe la instancia. Por tanto, son dos los presupuestos para excepcionar el uso de escritura pública: que no haya persona designada en el testamento para adjudicar la herencia, y además que no existan legitimarios. Pero en el caso de haber persona designada para adjudicar la herencia, establece una contra-excepción, consistente en que «la única persona interesada en la herencia resultare ser dicho heredero». Por tanto, se exige que, habiendo persona designada para adjudicar la herencia, no haya ninguna otra persona interesada en la herencia distinta del heredero, siendo este concepto diferente y más amplio que el de los legitimarios, puesto que, si no, carecería de sentido la distinción que hace el artículo.

En el supuesto concreto, hay contador-partidor albacea designado y se ordenan varios legados de bienes muebles e inmuebles, con sustituciones vulgares, y, además, el cargo de contador-partidor es remunerado. En consecuencia, hay otros interesados en la herencia aparte de la heredera.

Por tanto, este defecto debe ser confirmado.

4. El segundo defecto señala que no consta la declaración sobre la realización o no de alguna actividad potencialmente contaminante del suelo.

El artículo 98.3 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, establece: «Las personas físicas o jurídicas propietarias de fincas están obligadas, con motivo de la transmisión de cualquier derecho real sobre los mismos, a declarar en el título en el que se formalice la transmisión si se ha realizado o no en la finca transmitida alguna actividad potencialmente contaminante del suelo. Dicha declaración será objeto de nota marginal en el Registro de la Propiedad. Esta manifestación sobre actividades potencialmente contaminantes habrá de realizarse también por el propietario en las declaraciones de obra nueva por cualquier título. Este apartado será también de aplicación a las operaciones de aportación de fincas y asignación de parcelas resultantes en las actuaciones de ejecución urbanística».

La Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados, incorporó al ordenamiento jurídico interno la Directiva Marco de residuos, a la vez que revisó la regulación en la materia existente en España que databa del año 1998.

En el año 2015, la Comisión Europea aprobó el plan de acción de la UE para la economía circular [COM (2015) 614 final], que incluía un compendio de medidas entre las que se encontraba la aprobación de un paquete normativo que revisara las piezas clave de la normativa de la Unión Europea relativa a residuos.

Así, en 2018 se aprueba la Directiva (UE) 2018/851 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 30 de mayo de 2018, por la que se modifica la Directiva 2008/98/CE sobre los residuos. Esta directiva revisa algunos artículos de la Directiva Marco de residuos con el objetivo de avanzar en la economía circular, armonizar, mejorar la información y trazabilidad de los residuos y reforzar la gobernanza en este ámbito.

La Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, incorpora a nuestro ordenamiento jurídico la Directiva aprobada en el año 2018, con las modificaciones que esta introduce en la Directiva Marco de Residuos. En su Título VIII se recoge la regulación del régimen jurídico de los suelos contaminados.

En este ámbito, el legislador ha considerado oportuno servirse de las funciones de notarios y registradores de la propiedad, en coordinación con las actuaciones que deben desplegar las Administraciones Públicas, respecto del control de suelos afectados por actividades potencialmente contaminantes. Y es que el Registro de la Propiedad constituye una herramienta enormemente útil, tanto para cualquier tercero que puede así

conocer la posible afectación de una determinada finca por la realización de este tipo de actividades potencialmente contaminantes, como para la propia Administración, que puede obtener una información esencial sobre la existencia de suelos contaminados.

En esta materia, la actuación de notarios y registradores tiene pleno encaje en el cometido que, en pro de la seguridad jurídica preventiva y en el marco del deber de colaboración con la Administración competente, deben desempeñar como funcionarios públicos; colaboración que se produce tanto en el ámbito urbanístico, como agrario, tributario y, ahora también, en materia de residuos y suelos contaminados para una economía circular, en aras de la función social de la propiedad privada que delimita su contenido, de acuerdo con las leyes.

5. En resumen y para precisar aún más, la norma en cuestión (artículo 98.3) sólo afecta al propietario, transmita la propiedad o cualquier otro derecho real, pero no al titular de cualquier derecho real (por ejemplo, usufructo) que dispusiera de su derecho, ni a los actos de gravamen. Sí, e indiscriminadamente, a actos gratuitos y onerosos, y también a las transmisiones «*mortis causa*», por razón de la posición de los sucesores «*mortis causa*», los herederos en tanto que continuadores de las relaciones del causante (recordemos que, por el contrario, el legatario no es un sucesor sino un adquirente). Y también a todo tipo de declaración de obra nueva, sea por antigüedad (artículo 28.4 de la Ley estatal de Suelo) o con licencia (artículo 28.1 de la misma ley); tanto iniciada como terminada.

Por tanto, dado que, como se acaba de indicar, la norma en cuestión (artículo 98.3 de la Ley 7/2022) afecta indiscriminadamente a actos gratuitos y onerosos, y también a las transmisiones «*mortis causa*», el recurso, en cuanto sostiene que la omisión de la declaración legal no impide la inscripción, ni procede exigir tal declaración a los herederos, ha de ser desestimado y confirmado el defecto señalado en la calificación recurrida.

También es cierto, que este Centro Directivo, al interpretar el alcance y ámbito de aplicación del artículo 98.3 de la Ley 7/2022 (vid. Resoluciones de 12 de agosto de 2022 y 24 de enero de 2023, entre otras), ha considerado que aunque el artículo se aplica indiscriminadamente a actos gratuitos y onerosos, así como a las transmisiones *mortis causa* en favor de los herederos, bastará que el titular del dominio haga algún tipo de manifestación en relación con la realización de actividades potencialmente contaminantes en las fincas transmitidas y pone de relieve esa misma doctrina (vid. Resolución de 23 de enero de 2023), que no se debe caer en un rigorismo excesivamente formalista en este asunto, pero sí que se exige al menos que se manifieste que no consta al titular la realización de dichas actividades, lo que no se ha hecho en la instancia.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación.

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, 28 de mayo de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.