

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

23837 *Resolución de 9 de octubre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Granada n.º 2 a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don Jesús de la Fuente Galán, notario de Granada, contra la negativa del registrador de la Propiedad de Granada número 2, don Juan Lucas García Aponte, a inscribir una escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 3 de mayo de 2024 ante el notario de Granada, don Jesús de la Fuente Galán, con el número 958 de protocolo, don P. M. Z., de nacionalidad española, y su esposa, doña C. A. R., de nacionalidad irlandesa, vecinos de Gavá, quienes manifestaban estar casados «con régimen económico matrimonial legal de sociedad de gananciales», compraron el pleno dominio de determinada finca «para su sociedad de gananciales».

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Granada número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Hechos:

El día seis de mayo de dos mil veintidós, fue presentada la escritura referida en el encabezamiento, conforme a lo dispuesto en el artículo 112.4 de la Ley 24/2001 y 248 de la Ley Hipotecaria en la redacción dada en la Ley 24/2005, causando el asiento número 715 del diario 83, por la que doña M. y doña I. P. G.; doña A. y doña P. V. P. y don J. J. V. G. venden y transmiten a don P. M. Z. y doña C. A. R., que compran y adquieren, para su sociedad de gananciales, el pleno dominio de la siguiente finca: urbana (...) piso (...) en término de Granada (...): la finca número 0/7049, el que suscribe emite con esta fecha calificación negativa del documento en base a las consideraciones jurídicas que resultan de los siguientes fundamentos de derecho,

Fundamentos de Derecho:

1. Régimen económico matrimonial.

Los compradores son cónyuges de distinta nacionalidad: don P. M. Z., español, y su doña C. A. R., irlandesa, y están casados según manifiestan “en régimen económico matrimonial legal de sociedad de gananciales”.

No se indica cuál es la ley reguladora de dicho régimen económico matrimonial (¿derecho civil común español?), ni se indica por el notario en qué se basa la manifestación de dicho régimen económico matrimonial siendo preciso aclaración.

Es necesario así que el Notario indique qué ley es la aplicable al régimen económico matrimonial y por qué, pues, a la hora de redactar el instrumento público conforme a la

voluntad común de los otorgantes –que deberá indagar, interpretar y adecuar al ordenamiento jurídico–, como ha reiterado la DGRN Y DGSG y FP, debe desplegar la mayor diligencia al reflejar en el documento autorizado cuál es el régimen económico matrimonial que rige entre los esposos. Establece el artículo 159 del Reglamento Notarial que si dicho régimen fuere el legal bastará la declaración del otorgante, lo cual ha de entenderse en el sentido de que el notario, tras haber informado y asesorado en Derecho a los otorgantes, y con base en las manifestaciones de éstos (que primordialmente versan sobre datos fácticos como su nacionalidad al tiempo de contraer matrimonio, su lugar de celebración o el de la residencia habitual y la ausencia de capítulos –cfr. artículos 9.2 y 12 del Código Civil) concluirá que su régimen económico matrimonial, en defecto de capítulos, será el legal supletorio que corresponda, debiendo por tanto hacer referencia expresa a tal circunstancia –el carácter legal de dicho régimen– al recoger la manifestación de los otorgantes en el instrumento público de que se trate. De este modo, quedan suficientemente cubiertas, fuera del proceso, las necesidades del tráfico jurídico.

El notario español está obligado a aplicar la norma de conflicto española (artículo 12.6 del Código Civil) y a determinar, conforme a dicha norma, la ley material que resulte aplicable al régimen económico de los cónyuges. Así, aunque el notario desconozca el contenido de la ley material extranjera, debe reflejar debidamente en la comparecencia del instrumento público cuál ha de ser la norma aplicable a las relaciones patrimoniales entre cónyuges. En definitiva, no debe confundirse la falta de obligación de conocer el Derecho extranjero con el deber de determinar cuál es la legislación extranjera aplicable.

Tales normas de conflicto, si el matrimonio se contrajo antes del día 29 de enero de 2019 –fecha de entrada en vigor del Reglamento (UE) 2016/1103 del Consejo de 24 de junio de 2016 por el que se establece una cooperación reforzada en el ámbito de la competencia, aplicable, el reconocimiento y la ejecución de resoluciones en materia de regímenes económicos matrimoniales, son las contenidas en el artículo 9.2 del Código Civil.

Si, por el contrario, la fecha de celebración del matrimonio de la parte compradora fuera posterior al día 29 de enero de 2019, es indudable que la norma de conflicto aplicable es el Reglamento (UE) n.º 2016/1103, de 24 de junio de 2016, por el que se establece una cooperación reforzada en el ámbito de la competencia, la ley aplicable, el reconocimiento y la ejecución de resoluciones en materia de regímenes económicos matrimoniales en el que España participa entre diecisiete Estados miembros. Este Reglamento establece con carácter universal, es decir, aunque la norma de conflicto conduzca a la aplicación del Derecho de un tercer estado –sin posibilidad de reenvío, por el contrario, al Reglamento (UE) n.º 650/2012– distintas reglas de conflicto para los matrimonios que se contraigan con posterioridad al 19 de enero de 2019, sin perjuicio de las disposiciones transitorias establecidas en el artículo 69.

Por lo demás, tanto la Ley 20/2011, del Registro Civil como el artículo 53 de la Ley del Notariado (en la redacción que le ha dado la disposición final primera de la Ley 15/2015, de 2 de julio) –en los casos en que resulte aplicable–, tienen como objetivo facilitar la certeza de la ley aplicable a los aspectos patrimoniales de la relación conyugal, mediante la aplicación de la norma de conflicto que corresponda.

Artículos 9 apartados 1, 2 y 3-, 10.1, 12 apartados 1, 4 y 6 del Código Civil 92 y 93 del Reglamento Hipotecario; 159 del Reglamento Notarial, Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 28 de septiembre y 29 de octubre de 2020 entre otras. Reglamento (UE) 2016/1103 del Consejo de 24 de junio de 2016 por el que se establece una cooperación reforzada en el ámbito de la competencia, la ley aplicable, el reconocimiento y la ejecución de resoluciones en materia de regímenes económicos matrimoniales.

Artículos 9.2, 9.3, 9.8, 12.1, 14 y 16 del Código Civil; 1, 9 de la Ley Hipotecaria; 92 y 93 del Reglamento Hipotecario; 159 del Reglamento Notarial.

Acuerdo:

Por todo lo expuesto he acordado suspender la inscripción del documento presentado en razón a los fundamentos de derecho antes expresados (...)

Contra el presente acuerdo de calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Juan Lucas García Aponte registrador/a titular de Registro Granada número 2 a día doce de junio del dos mil veinticuatro.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don Jesús de la Fuente Galán, notario de Granada, interpuso recurso el día 17 de julio de 2024 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Mediante escritura autorizada por mí el día 3 de mayo de 2024 bajo el número 958 de Protocolo, los Sres. compradores que en el documento comparecieron manifestaron ostentar régimen de gananciales y adquirieron para su sociedad de gananciales el inmueble que en él se expresa. Tales compradores son matrimonio entre sí, el de nacionalidad española y ella irlandesa y residentes en España.

Presentada dicha escritura para su inscripción en el registro de la propiedad número 2 de Granada, y según nota de calificación fechada el 12 de junio de 2024, la misma es denegada, alegando que no se indica cuál es la ley reguladora de dicho régimen económico matrimonial, ni se indica en qué se basa la manifestación de dicho régimen siendo precisa su aclaración. Acompañan a esta calificación una serie de indicaciones impertinentes al caso que nos ocupa en orden a la averiguación e información del notario en el desempeño de su profesión y que exceden con mucho a lo que debe ser la mera calificación registral.

En mi opinión, todo ello es innecesario, toda vez que se trata de matrimonio residente en España, uno de ellos ostenta esta nacionalidad, adquieren con carácter ganancial y solicitan su inscripción en el registro en tales términos. Hay que tener en cuenta que es el régimen matrimonial legal existente en España y la presunción de ganancialidad del Código Civil.

La rigurosa exigencia del sr. registrador sería procedente para el caso de comparecer uno solo de los cónyuges, que manifestase tener régimen de separación de bienes y solicitase la inscripción en exclusiva en su favor con el consecuente perjuicio para el no compareciente, pero no en este caso, porque en el supuesto de no haber tenido dicho régimen ganancial, con independencia de su origen, se habría adquirido por ambos en pro indiviso y con carácter privativo.

Por todo lo expuesto, solicito se tenga por presentado el presente recurso.»

IV

El registrador de la Propiedad elevó el día 30 de julio de 2024 el expediente, con su informe, a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9 -apartados 1, 2 y 3-, 10.1 y 12 -apartados 1, 4 y 6- del Código Civil; 3, 18, 21 y 38 de la Ley Hipotecaria; 53 de la Ley del Notariado; 77 de la Ley 20/2011, de 21 de julio, del Registro Civil; Reglamento (UE) 2016/1103, de 24 de junio de 2016, por el que se establece una cooperación reforzada en el ámbito de la competencia, la ley aplicable, el reconocimiento y la ejecución de resoluciones en materia de regímenes económicos matrimoniales; 51.6.^a y 9.^a, 54, 92 y 93 del Reglamento Hipotecario; 159 y 168.4 del Reglamento Notarial; las Resoluciones de esta Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de enero de 1983, 28 de

noviembre de 1988, 21 de mayo de 1998, 5 de marzo y 18 de octubre de 1999, 7 de diciembre de 2000, 13 de octubre y 19 de diciembre de 2003, 10 de enero y 4 y 12 de febrero de 2004, 14 de febrero y 10 de octubre de 2005, 11 de octubre de 2006, 5 de marzo de 2007, 15 de junio de 2009, 5 de marzo de 2010, 20 de diciembre de 2011, 13 de agosto de 2014, 4 de diciembre de 2015, 2 de febrero, 25 de julio y 31 de agosto de 2017, 2 de abril, 7 y 10 de septiembre y 19 de octubre de 2018 y 1 de marzo y 7 de noviembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 10 de junio, 28 de septiembre y 29 de octubre de 2020, 11 de mayo y 21 y 28 de noviembre de 2022, 30 de enero y 12 de diciembre de 2023 y 23 de enero de 2024.

1. En la escritura de compraventa cuya calificación ha sido impugnada los cónyuges compradores, de nacionalidad española él e irlandesa ella, vecinos de Gavá, manifiestan que están casados «con régimen económico matrimonial legal de sociedad de gananciales»; y añaden que compran el pleno dominio de determinada finca «para su sociedad de gananciales».

El registrador suspende la inscripción porque considera que «no se indica cuál es la ley reguladora de dicho régimen económico matrimonial (¿derecho civil común español?), ni se indica por el notario en qué se basa la manifestación de dicho régimen económico matrimonial siendo preciso aclaración».

El notario recurrente alega que se trata de matrimonio residente en España, uno de ellos ostenta nacionalidad española, adquieren con carácter ganancial y solicitan su inscripción en el registro en tales términos. Añade que hay que tener en cuenta que es el régimen matrimonial legal existente en España y la presunción de ganancialidad del Código Civil.

2. Como ha puesto de relieve esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 25 de julio y 31 de agosto de 2017 y 2 de abril, 7 y 10 de septiembre y 19 de octubre de 2018, 1 de marzo y 7 de noviembre de 2019 y 10 de junio, 28 de septiembre y 29 de octubre de 2020, 11 de mayo y 21 y 28 de noviembre de 2022, 30 de enero y 12 de diciembre de 2023 y 23 de enero de 2024, entre otras) «(...) tanto registradores de la propiedad como notarios, complementariamente, desempeñan un papel fundamental en la seguridad jurídica preventiva, por lo que el instrumento público así como la inscripción deben procurar reflejar de forma cierta todas aquellas circunstancias referentes a la capacidad de los otorgantes, como edad o circunstancias modificativas de la capacidad, estado civil, nacionalidad, vecindad civil, o régimen económico matrimonial que incidan de presente o de futuro en la validez del negocio jurídico o de la relación jurídico real constituida (...)».

El sistema español de seguridad jurídica preventiva tiene como uno de sus pilares básicos la publicidad de la titularidad del dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles. Por ello, la determinación de la titularidad debe quedar reflejada en los asientos del Registro de la Propiedad. Tratándose de personas casadas, la titularidad queda afectada por la existencia convencional o legal de un régimen económico matrimonial que determina el ejercicio y extensión del derecho. Para que dichas circunstancias puedan ser conocidas por terceros el Registro debe publicarlas, por lo que se exige la debida constancia de cuál sea el régimen económico-matrimonial aplicable al titular registral.

Por otra parte, debe tenerse presente que la entrada en juego de un ordenamiento extranjero no supone la renuncia a la determinación de la situación jurídica publicada ni que el notario español pueda adoptar una actitud pasiva.

De un lado, el artículo 159 del Reglamento Notarial no hace distinción alguna, por lo que el notario autorizante debe indagar la situación de los otorgantes a fin de averiguar si existen capítulos o contrato matrimonial entre ellos para proceder tal y como exige dicho precepto, testimoniando, en su caso, los aspectos particulares que puedan ser relevantes al efecto. Como expresó este Centro Directivo en Resolución de 15 de junio de 2009, con criterio reiterado por otras posteriores (5 de marzo de 2010, 20 de diciembre de 2011, 19 de octubre de 2018, 28 de septiembre de 2020, 11 de mayo y 28

de noviembre de 2022 y 30 de enero de 2023, entre otras), «(...) si bien es cierto que en muchos casos no es tarea sencilla el determinar cuál es el régimen legal supletorio, es necesario que el Notario, en cumplimiento de su deber genérico de control de legalidad de los actos y negocios que autoriza, a la hora de redactar el instrumento público conforme a la voluntad común de los otorgantes –que deberá indagar, interpretar y adecuar al ordenamiento jurídico–, despliegue la mayor diligencia al reflejar en el documento autorizado cuál es el régimen económico matrimonial que rige entre los esposos. En tal sentido, establece el artículo 159 del Reglamento Notarial que si dicho régimen fuere el legal bastará la declaración del otorgante, lo cual ha de entenderse en el sentido de que el Notario, tras haber informado y asesorado en Derecho a los otorgantes, y con base en las manifestaciones de éstos (que primordialmente versan sobre datos fácticos como su nacionalidad o vecindad civil al tiempo de contraer matrimonio, su lugar de celebración o el de la residencia habitual y la ausencia de capítulos –cfr. artículos 9.2 y 16.3 del Código Civil–), concluirá que su régimen económico matrimonial, en defecto de capítulos, será el legal supletorio que corresponda, debiendo por tanto hacer referencia expresa a tal circunstancia –el carácter legal de dicho régimen– al recoger la manifestación de los otorgantes en el instrumento público de que se trate».

3. Tratándose de adquisiciones llevadas a cabo por personas cuyo régimen económico-matrimonial esté sujeto a una Ley extranjera, la finalidad de publicar una situación jurídica cierta no se ve modificada por dicha circunstancia. La cuestión, sin embargo, es más compleja pues la determinación de cuál sea el régimen aplicable implica el conocimiento del Derecho extranjero, lo que no es obligado para los funcionarios españoles. Esta oposición entre la exigencia legal de publicar en toda su extensión el derecho adquirido y las dificultades para determinar cuál ha de ser el régimen matrimonial legalmente aplicable ha sido cuestión de preocupación ya desde antiguo para nuestra jurisprudencia y para este Centro Directivo. A esta dificultad pretende dar respuesta el artículo 92 del Reglamento Hipotecario.

Así, frente a la regla general de nuestro sistema registral, que exige que esté claramente determinada la extensión de los derechos inscritos en el Registro de la Propiedad (artículo 51.6.^a Reglamento Hipotecario), y aunque, desde un punto de vista estrictamente dogmático, para la adquisición de un bien por extranjero casado debería acreditarse el régimen económico en ese momento, a fin de inscribir dicho bien según la determinación de dicho régimen, tal y como preceptúa el artículo 51.9.^aa), del Reglamento Hipotecario, lo cierto es que tales reglas están ciertamente flexibilizadas para los supuestos de inscripción de bienes a favor de adquirentes casados sometidos a legislación extranjera, pues no se exige la acreditación «a priori» del régimen económico matrimonial, bastando que la inscripción se practique a favor del adquirente o adquirentes casados, haciéndose constar en la inscripción que se verifica con sujeción a su régimen matrimonial (artículo 92 Reglamento Hipotecario).

En efecto, teniendo en cuenta, por un lado, la problemática que plantea la prueba del régimen económico matrimonial de los sujetos a legislación extranjera, y, por otro, que lo determinante será observar, en el momento de la disposición del bien, las normas y pactos que como consecuencia del régimen económico matrimonial sean aplicables respecto de dicho bien, este Centro Directivo primero y el artículo 92 del Reglamento Hipotecario después (desde la reforma de 1982), asumieron que la solución más acertada consiste en aplazar tal prueba para el momento de la enajenación o gravamen posterior, inscribiéndose la adquisición sin necesidad de expresar el régimen en la inscripción («con indicación de éste, si constare» expresa la disposición «in fine» de ese precepto reglamentario), difiriendo la prueba para el momento de la enajenación posterior, pues dicha expresión de régimen podía obviarse si después la enajenación o el gravamen se hacía contando con el consentimiento de ambos (enajenación voluntaria), o demandando a los dos (enajenación forzosa). Por ello, el artículo 92 del Reglamento Hipotecario se limita a exigir, en este caso, que se exprese en la inscripción que el bien se adquiere «con sujeción a su régimen matrimonial».

4. De otro lado, el notario español está obligado a aplicar la norma de conflicto española (artículo 12.6 del Código Civil) y a determinar, conforme a dicha norma, la ley material que resulte aplicable al régimen económico de los cónyuges. Así, aunque el notario desconozca el contenido de la ley material extranjera, reflejará debidamente en la comparecencia del instrumento público cuál ha de ser la norma aplicable a las relaciones patrimoniales entre cónyuges. En definitiva, no debe confundirse la falta de obligación de conocer el Derecho extranjero con el deber de determinar cuál es la legislación extranjera aplicable.

Por lo demás, como ha puesto de relieve este Centro Directivo (vid., entre otras las Resoluciones de 5 de marzo de 2007, 4 de diciembre de 2015, 29 de octubre de 2020, 30 de junio de 2021, 11 de mayo y 22 de noviembre de 2022 y 30 de enero de 2023), la aplicación del artículo 92 del Reglamento Hipotecario –que no necesita de mayor aclaración en el caso de tratarse de dos cónyuges extranjeros de la misma nacionalidad, pues su régimen económico-matrimonial, a falta de pacto, será el régimen legal correspondiente a su Ley nacional común– requiere, en el caso de tratarse de dos esposos de distinta nacionalidad, que se determine cuál sea la Ley aplicable a su régimen económico-matrimonial, de acuerdo con los criterios de conexión que determinan las normas de conflicto de Derecho internacional privado español.

Tales normas de conflicto, si el matrimonio se contrajo antes del día 29 de enero de 2019 –fecha de entrada en vigor del Reglamento (UE) n.º 2016/1103–, son las contenidas en el artículo 9.2 del Código Civil que dispone: «Los efectos del matrimonio se regirán por la ley personal común de los cónyuges al tiempo de contraerlo; en defecto de esta ley, por la ley personal o de la residencia habitual de cualquiera de ellos, elegida por ambos en documento auténtico otorgado antes de la celebración del matrimonio; a falta de esta elección, por la ley de la residencia habitual común inmediatamente posterior a la celebración, y, a falta de dicha residencia, por la del lugar de celebración del matrimonio». De esa manera podrá saberse, si la ley aplicable a su régimen económico-matrimonial será una ley extranjera, lo que posibilitará que de acuerdo con el artículo 92 del Reglamento Hipotecario la finca se inscriba con sujeción al régimen matrimonial de esa ley nacional, sin necesidad de especificar cuál sea aquél, o por el contrario, el régimen económico matrimonial se rige por la legislación española, por lo que, conforme al artículo 51.9.^a del Reglamento Hipotecario, habría que manifestar y, en su caso, acreditar (si derivara de un pacto capitular), el régimen económico matrimonial concreto, por afectar la adquisición que se inscribe a los derechos futuros de la sociedad conyugal (cfr. artículos 93 a 96 del Reglamento Hipotecario).

Si, por el contrario, la fecha de celebración del matrimonio de los compradores fuera posterior al día 29 de enero de 2019, es indudable que la norma de conflicto aplicable es el Reglamento (UE) n.º 2016/1103, de 24 de junio de 2016, por el que se establece una cooperación reforzada en el ámbito de la competencia, la ley aplicable, el reconocimiento y la ejecución de resoluciones en materia de regímenes económicos-matrimoniales en el que España participa entre diecisiete Estados miembros.

Este Reglamento establece con carácter universal, es decir, aunque la norma de conflicto conduzca a la aplicación del Derecho de un tercer estado –sin posibilidad de reenvío, por el contrario, al Reglamento (UE) n.º 650/2012– distintas reglas de conflicto para los matrimonios que se contraigan con posterioridad al 19 de enero de 2019, sin perjuicio de las disposiciones transitorias establecidas en el artículo 69.

Por otra parte, tanto la Ley 20/2011, de 21 de julio, del Registro Civil, como el artículo 53 de la Ley del Notariado (en la redacción que le ha dado la disposición final primera de la Ley 15/2015, de 2 de julio) –en los casos en que resulte aplicable–, tienen como objetivo facilitar la certeza de la ley aplicable a los aspectos patrimoniales de la relación conyugal, mediante la aplicación de la norma de conflicto que corresponda.

5. También ha puesto de relieve este Centro Directivo (cfr., por todas, las Resoluciones de 20 de diciembre de 2011, 10 de septiembre de 2018 y 21 y 28 de noviembre de 2022 y 23 de enero de 2024) que una vez realizada por el notario autorizante la labor de precisión del carácter legal del régimen económico-matrimonial,

desvaneciendo así toda posible duda sobre origen legal o convencional de dicho régimen, no puede el registrador exigir más especificaciones sobre las razones en que se funda su aplicación, pues según el artículo 159 del Reglamento Notarial, «basta la declaración del otorgante», entendiéndose este Centro Directivo, como ha quedado expuesto, que dicha manifestación se recogerá por el notario, bajo su responsabilidad, tras haber informado y asesorado en Derecho a dicho otorgante (de suerte que –bajo su responsabilidad y empleando a tal efecto la fórmula que estime oportuna– deberá desplegar la mayor diligencia al reflejar en el documento autorizado cuál es el régimen económico matrimonial entre los esposos o, al menos, de no tratarse de una ley española, cuál es la ley material extranjera aplicable según la norma de conflicto que debe conocer y observar, atendiendo a las manifestaciones de los otorgantes sobre circunstancias como su nacionalidad al tiempo de contraer matrimonio, su lugar de celebración o el de la residencia habitual y la ausencia de capítulos –cfr. artículos 9.2 y 12.1 del Código Civil–).

6. En el presente caso, se especifica en la escritura calificada que los cónyuges están casados «con régimen económico matrimonial legal de sociedad de gananciales», pero no se indica si se trata del régimen legal supletorio en España o el régimen legal de otro país. Por ello, no puede entenderse que el notario haya precisado cuál es la ley material –extranjera o española– aplicable.

Sostiene el recurrente que, al tener los compradores su residencia en España y ser uno de ellos español, debe entenderse que su régimen económico-matrimonial es el legal supletorio en este país.

Pero esta pretensión no puede admitirse, pues aun dejando al margen el hecho de que, como se indica en la escritura calificada, los compradores son vecinos de una ciudad de Cataluña, donde el régimen legal supletorio es de separación de bienes, no puede descartarse que, por aplicación de la norma de conflicto española, el régimen económico de los cónyuges sea el legal de gananciales vigente no en España sino en otro país.

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