

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

14182 *Resolución de 17 de junio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Murcia n.º 6 a inscribir una certificación de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas librados en un procedimiento administrativo de apremio.*

En el recurso interpuesto por don F. H. R. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Murcia número 6, don Eduardo Cotillas Sánchez, a inscribir una certificación de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas librados en un procedimiento administrativo de apremio.

Hechos

I

Por la Agencia Tributaria de la Región de Murcia se seguía el procedimiento administrativo de apremio número 22338/2017 contra la mercantil «Prestin Berbel, SL» por débitos tributarios, que dio lugar a las anotaciones preventivas de embargo, letras E y C, respectivamente, de las fincas registrales número 22.726 y 22.728, ambas de fecha 15 de abril de 2019, del Registro de la Propiedad de Murcia número 6, figurando a su margen nota de haberse expedido certificación de cargas el mismo día de la anotación.

Por dicha Agencia Tributaria de la Región de Murcia se ordenaba la inscripción a favor de don F. H. R. de las fincas registrales 22.726 y 22.728, aparte de otra finca que ya resultó inscrita en virtud de una presentación anterior, así como la cancelación de las cargas ejecutada y posteriores a la misma que pesaban sobre dichas fincas.

II

Presentados el día 29 de enero de 2025 la certificación de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas fueron presentados en el Registro de la Propiedad de Murcia número 6 –solicitando la inscripción el primero de la finca 22.728, y el segundo de la finca registral 22726, las dos de la Sección Novena–, fueron objeto de las siguientes notas de calificación:

«Calificado negativamente los documentos que preceden, Certificación de Acta de Adjudicación de Bienes mediante subasta en el portal de subastas electrónicas de la Agencia Estatal, y Mandamiento de Cancelación de Embargo [sic] de Bienes Inmuebles, de Agencia Tributaria de la Región de Murcia, Referencia EE 22338/2017, ambos de fecha 13 de Octubre de 2022, presentado el día veintinueve de enero de dos mil veinticinco, bajo el asiento de presentación 533 del Diario 2025, conforme a los artículos 18, 19, 19 bis y 322 de la Ley Hipotecaria, ha sido suspendida la inscripción del derecho a que el mismo se refiere por las siguientes causas impeditivas basadas en los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Hechos:

En los documentos arribas citados, en el procedimiento administrativo de apremio seguido en la Agencia Tributaria de la Región de Murcia, contra Prestin Berbel, S.L., se

adjudica la finca registral 22.728 de la Sección 9.^a de este Registro de la Propiedad a Don F. H. R.–

La citada finca figura inscrita en el Registro gravada con las siguientes cargas:

- 1) Anotación de embargo letra B, a favor de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, de fecha 15 de Abril de 2019.–
- 2) La anotación de embargo letra C, a favor de don M. T. G. y J. A. T. G., de fecha 5 de Abril de 2.022.–

La anotación de embargo de la que deriva el procedimiento cuya ejecución ahora se pretende, ha incurrido en caducidad, puesto que la misma tiene más de 4 años.–

Además, para despachar la adjudicación sin cancelar la carga posterior, se precisa solicitud expresa del interesado, lo que ahora no sucede. Artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria.

Fundamentos de Derecho:

Artículo 86 de la Ley Hipotecaria y Resolución [sic] de la DGRN de 16 de octubre de 2015 (“Registralmente operan los principios de prioridad y tracto, por lo que habiendo perdido la anotación su efecto respecto a terceros posteriores inscritos, surge un obstáculo registral que impedirá la cancelación de los asientos posteriores al devenir registralmente inexistente la anotación de la que trae causa”. O con parecidos argumentos, la R. 18 de enero de 2016 (“para que la cancelación de las cargas posteriores ordenadas en el mandamiento hubiera sido posible, debió haberse presentado en el Registro el decreto de la adjudicación y el mandamiento de cancelación, o al menos el decreto de adjudicación, antes de que hubiera caducado la anotación preventiva de embargo que lo motivó; o haber solicitado la prórroga de la anotación preventiva”. Por lo demás, “la situación planteada es imputable a la propia demandante que olvidó solicitar la prórroga de la anotación de embargo antes de que caducase el asiento por el transcurso de cuatro años de la fecha de la anotación en los términos que le faculta el art. 86 LH”. Por ello, no puede estar justificada la invocación por la demandante de indefensión porque, como tantas veces ha dicho el Tribunal Constitucional, “corresponde a las partes intervinientes actuar con la debida diligencia, sin que pueda alegar indefensión quien se coloca a sí mismo en tal situación o quien no hubiera quedado indefenso de haber actuado con la diligencia razonablemente exigible”).

Contra la precedente calificación (...).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Eduardo Cotillas Sánchez registrador/a de Registro de la Propiedad de Murcia 6 a día diecisiete de febrero de dos mil veinticinco».

«Resolución Defectuosa desde Registro.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 112 de la ley 24/2005 y 248 de la Ley Hipotecaria y en relación a la certificación de adjudicación y mandamiento de cancelación expedido por la Agencia Tributaria Región de Murcia, la cual ha sido recibida por vía telemática en este registro y presentada en el Diario a las once horas cincuenta y tres minutos del día veintinueve de enero de dos mil veinticinco, en el asiento 536 del Diario 2025, número de entrada 842/2025.

Hechos:

En los documentos arribas citados, en el procedimiento administrativo de apremio seguido en la Agencia Tributaria de la Región de Murcia, contra Prestin Berbel, S.L., se adjudica la finca registral 22.726 de la Sección 9.^a de este Registro de la Propiedad a Don F. H. R.–

La citada finca figura inscrita en el Registro gravada con las siguientes cargas:

- 1) Anotación de embargo letra E, a favor de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, de fecha 15 de Abril de 2019.–
- 2) La anotación de embargo letra D, a favor de don M. T. G. y J. A. T. G., de fecha 5 de Abril de 2.022.–

La anotación de embargo de la que deriva el procedimiento cuya ejecución ahora se pretende, ha incurrido en caducidad, puesto que la misma tiene más de 4 años.–

Además, para despachar la adjudicación sin cancelar la carga posterior, se precisa solicitud expresa del interesado, lo que ahora no sucede. Artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria.

Fundamentos de Derecho:

Artículo 86 de la Ley Hipotecaria y Resolución [sic] de la DGRN de 16 de octubre de 2015 (“Registralmente operan los principios de prioridad y tracto, por lo que habiendo perdido la anotación su efecto respecto a terceros posteriores inscritos, surge un obstáculo registral que impedirá la cancelación de los asientos posteriores al devenir registralmente inexistente la anotación de la que trae causa”. O con parecidos argumentos, la R. 18 de enero de 2016 (“para que la cancelación de las cargas posteriores ordenadas en el mandamiento hubiera sido posible, debió haberse presentado en el Registro el decreto de la adjudicación y el mandamiento de cancelación, o al menos el decreto de adjudicación, antes de que hubiera caducado la anotación preventiva de embargo que lo motivó; o haber solicitado la prórroga de la anotación preventiva”. Por lo demás, “la situación planteada es imputable a la propia demandante que olvidó solicitar la prórroga de la anotación de embargo antes de que caducase el asiento por el transcurso de cuatro años de la fecha de la anotación en los términos que le faculta el art. 86 LH”. Por ello, no puede estar justificada la invocación por la demandante de indefensión porque, como tantas veces ha dicho el Tribunal Constitucional, “corresponde a las partes intervinientes actuar con la debida diligencia, sin que pueda alegar indefensión quien se coloca a sí mismo en tal situación o quien no hubiera quedado indefenso de haber actuado con la diligencia razonablemente exigible”).

Contra la precedente calificación (...).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Eduardo Cotillas Sánchez registrador/a de Registro de la Propiedad de Murcia 6 a día diecisiete de febrero de dos mil veinticinco».

III

Contra las anteriores notas de calificación, don F. H. R. interpuso recurso el día 18 de marzo de 2025 atendiendo a los siguientes argumentos:

«Antecedentes:

I. Con fecha 6 de junio de 2022, se celebró la pública subasta Sub-RC-20223007100101222, llevada a cabo por la Agencia Tributaria de Murcia (Comunidad Autónoma de Murcia).

Deriva la subasta del procedimiento administrativo de apremio 22338/2017 tramitado por dicha administración, en el que se trabó, el embargo entre otras, de las fincas registrales 22.726, 22.728 y 22.734, anotándose dicho embargo con fecha 15 de abril de 2019.

II. Quien suscribe, resultó adjudicatario de las tres fincas referidas en el punto anterior, emitiendo la Administración ejecutante con fecha 13 de octubre de 2022 los correspondientes certificados de adjudicación y mandamientos de cancelación de cargas a favor de quien suscribe (...).

III. La única anotación preventiva de embargo posterior (letra F) a la que se ejecutó sobre las fincas 22726, 22728 y 22734, es de fecha 5 de abril de 2022 en virtud del procedimiento de ejecución de títulos judiciales 382/2018 del Juzgado de 1.^a Instancia número 13 de Murcia, y por lo tanto es anterior al acto de la subasta y por extensión a la emisión de los certificados de adjudicación y mandamientos de cancelación de cargas y a la caducidad de la anotación de embargo en virtud de la cual quien suscribe ha resultado adjudicatario.

IV. Que con fecha 17 de enero de 2023 quien suscribe, presentó telemáticamente certificado de adjudicación, mandamiento de cancelación de cargas y demás documentación, relativa a la finca 22734, que como se ha dicho, también fue subastada en el mismo procedimiento y en virtud de la misma anotación de embargo ahora caducada (...).

El día 13 de marzo de 2023 se me trasladó vía email el despacho de la inscripción solicitada de la finca 22734, acompañando la factura de honorarios, e indicando que me personara a retirar la documentación (...).

Tanto la minuta de honorarios, como la no puesta a disposición de la documentación resultante de la inscripción, por el mismo medio por el que fue tramitada, (medios telemáticos), fueron impugnados por esta parte a través de correo electrónico, con fechas 13 de marzo de 2023 y 11 de mayo de 2023 (...).

V. Al día de la fecha no se ha recibido resolución en relación a las reclamaciones presentadas vía email, por ello, esta parte (desconocedora de la caducidad de las anotaciones de embargo) esperaba una resolución respecto a la impugnación de la minuta y a la remisión por medios telemáticos de la documentación resultante de la inscripción, antes de solicitar la inscripción de las adjudicaciones de las dos fincas restantes (22726 y 22728) a las que se refiere el presente recurso.

Fundamentos de Derecho.

Primero. Aun partiendo de que la anotación preventiva de embargo tiene una vigencia limitada a cuatro años, la caducidad no impide la validez y eficacia del procedimiento administrativo debidamente tramitado, y concluido dentro del plazo de vigencia del asiento, lo que ha dado lugar a la adjudicación de los inmuebles cuya inscripción se interesa a favor de quien suscribe, por lo que la calificación registral no debe obstaculizar la inscripción cuando el acto administrativo adjudicativo se ha producido válidamente.

El artículo 86 de la Ley Hipotecaria debe interpretarse en coherencia con el principio de seguridad jurídica y conforme al artículo 9.3 de la Constitución Española, evitando formalismos contrarios a la lógica jurídica y que resulten perjudiciales para los legítimos intereses del adjudicatario y vulnerando el principio de eficacia administrativa y del artículo 103 de la Constitución Española, que exige la garantía del cumplimiento efectivo de los actos administrativos firmes, máxime tratándose de procedimientos de apremio llevados a cabo por una Agencia Tributaria, que tienen naturaleza de orden público económico y especial protección legal.

La Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública estableció en la Resolución de 8 de marzo de 2018 (BOE núm. 75, 27/03/2018), que:

“La anotación preventiva caducada no puede servir de base a ningún asiento registral posterior, pero esto no impide que la inscripción solicitada sea procedente si la subasta y la adjudicación tuvieron lugar antes de la caducidad, dado que en ese caso el embargo anotado ha cumplido su función, aunque la documentación se presente al registro una vez caducada dicha anotación”.

También se destaca la Resolución de la DGRN de 10 de julio de 2013 (BOE núm. 191, 10/08/2013):

“El procedimiento de apremio no queda afectado retroactivamente por la caducidad de la anotación preventiva de embargo, que solo produce efectos ex nunc, nunca ex tunc, respecto de actos posteriores a la caducidad”.

Igualmente, la jurisprudencia del Tribunal Supremo viene declarando reiteradamente que la caducidad de las anotaciones preventivas no tiene efectos retroactivos, por lo que la pérdida de eficacia posterior a la subasta no afecta a las adjudicaciones realizadas válidamente durante su vigencia. Así lo estableció la Sentencia del Tribunal Supremo núm. 295/2007, de 21 de marzo (RJ 2007/2267), indicando que la caducidad no puede perjudicar la eficacia del acto procesal celebrado válidamente antes de su vencimiento:

“...la caducidad de la anotación preventiva no opera con eficacia retroactiva, sino únicamente ‘ex nunc’, esto es, desde el momento en que se produce, de manera que no puede perjudicar a actos válidos celebrados durante su vigencia, como sería la adjudicación derivada del embargo trabado antes de la caducidad...”.

La Sentencia del Tribunal Supremo núm. 436/2015.

“La caducidad de la anotación preventiva no afecta retroactivamente, por lo que la adjudicación judicial realizada válidamente antes de dicho vencimiento puede y debe acceder al Registro de la Propiedad”.

El adjudicatario, actuando de buena fe y con plena confianza en la Administración Pública, no debe sufrir las consecuencias negativas derivadas de una interpretación restrictiva y formalista del registrador.

Tercero. En cuanto la anotación de embargo posterior (letra F), es importante destacar que es anterior a la fecha de celebración de la subasta, circunstancia que no afecta ni perjudica la prioridad registral del acto ejecutivo ya consumado y válido antes de la caducidad de la anotación, y que la inscripción solicitada no perjudica a tercero de buena fe.

Cuarto. Sin perjuicio de lo anterior, ha de tenerse presente que, en el mismo procedimiento de subasta y derivado de la misma anotación de embargo y procedimiento de apremio, existe otra finca propiedad de quien suscribe, cuya inscripción ha sido solicitada y practicada, tal como se me informó a través de correo electrónico, al que se acompañó la minuta de honorarios librada por el Registro, como se ha señalado en el antecedente IV (...).

Esta parte se alzó frente a la minuta y a la no puesta a disposición de la documentación resultante de la inscripción por el mismo medio por el que fue solicitada (telemáticamente), sin que se haya recibido respuesta, por lo que esta parte consideró esperar una resolución expresa, antes de solicitar la inscripción de las dos fincas restantes.

Quinto. Por tanto, considera esta parte que no resulta coherente ni ajustado a derecho, aplicar a las dos fincas a las que se refiere el presente recurso, un criterio distinto al aplicado a la finca 22734, ya que las tres fincas fueron subastadas en el mismo procedimiento, la inscripción del embargo se practicó en virtud del mismo procedimiento administrativo de apremio (22.338/2017) de la Agencia Tributaria de Murcia».

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe en el que mantuvo íntegramente sus notas de calificación y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 117, 594, 601, 604, 629, 656, 659, 674 y 692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 17, 20, 24, 32, 38, 66, 82, 86, 77, 97, 135, 274 y 328 de la Ley Hipotecaria; 175 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 12 de marzo de 2007, 23 de febrero de 2015, 7 de julio de 2017 y 4 de mayo de 2021; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de julio de 1989, 30 de octubre de 1999, 20 de marzo de 2000, 11 de abril de 2002, 13 de noviembre de 2003, 18 de noviembre de 2004, 14 de enero de 2005, 15 de febrero de 2007, 4 de enero y 11 de diciembre de 2008, 19 de abril y 28 de octubre de 2010, 5 de diciembre de 2011, 19 de mayo y 20 de julio de 2012, 3 de abril, 15, 27 y 28 de junio y 3 de diciembre de 2013, 31 de enero, 10 de febrero, 3 y 12 de junio, 7 de agosto y 18 de diciembre de 2014, 28 de enero de 2015, 30 de junio, 19 y 20 de julio, 2 de octubre y 28 de noviembre de 2017, 12 de enero y 9 de abril de 2018 (ésta en consulta vinculante formulada por el Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España) y 22 de noviembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 de junio de 2020, 19 de julio, 9 y 30 de septiembre, 25 de noviembre y 23 de diciembre de 2021, 31 de enero, 28 de febrero, 5 de abril, 27 de julio y 8 de septiembre de 2022, 9 y 24 de mayo, 5 de septiembre y 24 de octubre de 2023, 10 de enero, 10 de abril y 24 de julio de 2024 y 11 de marzo 2025.

1. El presente recurso tiene como objeto una certificación de adjudicación y un mandamiento de cancelación de cargas derivados de un procedimiento de ejecución administrativa tramitado por la Agencia Tributaria de la Región de Murcia.

Respecto de dos de las fincas adjudicadas, el registrador señala que no es posible cancelar sendas anotaciones de embargo posteriores a la que sustenta el procedimiento administrativo porque esta se encuentra caducada conforme al artículo 86 de la Ley Hipotecaria. Siendo eso así, y aunque sí sería posible la inscripción de la adjudicación sin cancelar la carga posterior, considera el registrador que para ello se necesita solicitud expresa del interesado, lo que ahora no sucede, conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria.

2. La doctrina tradicional de este Centro Directivo parte de lo establecido en el artículo 86.1.º de la Ley Hipotecaria, al disponer: «Las anotaciones preventivas, cualquiera que sea su origen, caducarán a los cuatro años de la fecha de la anotación misma, salvo aquellas que tengan señalado en la Ley un plazo más breve. No obstante, a instancia de los interesados o por mandato de las autoridades que las decretaron, podrán prorrogarse por un plazo de cuatro años más, siempre que el mandamiento ordenando la prórroga sea presentado antes de que caduque el asiento. La anotación prorrogada caducará a los cuatro años de la fecha de la anotación misma de prórroga. Podrán practicarse sucesivas ulteriores prórrogas en los mismos términos».

De dicho precepto se extrae la conclusión de que las anotaciones preventivas tienen una vigencia determinada y su caducidad opera «ipso iure» una vez agotado el plazo de cuatro años, hayan sido canceladas o no, si no han sido prorrogadas previamente, careciendo desde entonces de todo efecto jurídico, entre ellos la posición de prioridad que conceden a su titular, y que permite la inscripción de un bien con cancelación de cargas posteriores a favor del adjudicatario, que ha adquirido en el procedimiento del que deriva la anotación, de modo que los asientos posteriores mejoran su rango en cuanto dejan de estar sujetos a la limitación que para ellos implicaba aquel asiento y no podrán ser cancelados en virtud del mandamiento prevenido en el artículo 175.2.ª del Reglamento Hipotecario, si al tiempo de presentarse aquél en el Registro, había operado ya la caducidad. Y ello porque como consecuencia de ésta, han avanzado de rango y pasado a ser registralmente preferentes. De otro modo: estando caducada, y además cancelada, la anotación tomada para la seguridad del procedimiento de ejecución, como acontece en el caso, no es posible obtener el trasvase de prioridad en detrimento de las cargas posteriores, debiendo el registrador denegar la inscripción del mandamiento en que dicha cancelación se pretenda. El artículo 175 del Reglamento Hipotecario prevé la

posibilidad de cancelación, como consecuencia de la ejecución del embargo trabado, si bien dicha virtualidad cancelatoria sólo surte sus efectos mientras dicha anotación conste vigente (cfr. artículo 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de octubre de 2010).

Respecto de las alegaciones realizadas en el escrito de recurso en relación con la postura que el Tribunal Supremo en los últimos años sobre esta materia, conviene recordar que el Tribunal Supremo –acogiendo alguna de las preocupaciones manifestadas en la doctrina de este Centro Directivo– en su Sentencia número 237/2021, de 4 de mayo, ha matizado su doctrina contenida en la Sentencia número 427/2017, de 7 de julio, en cuanto que la emisión de la certificación de cargas y la extensión de la nota marginal más que «causar estado» definitivo, constituyen una prórroga temporal, de cuatro años, a la anotación preventiva de embargo, de forma que durante este periodo podrá hacerse valer el efecto de cancelación de cargas posteriores del eventual decreto de adjudicación dictado en esa ejecución. Procede mantener la doctrina tradicional a que se refieren los anteriores fundamentos de Derecho, si bien entendiendo que la emisión de la certificación de cargas y la extensión de la nota marginal de expedición de certificación constituyen una prórroga temporal, de cuatro años, de la anotación preventiva de embargo, de forma que durante este período podrá hacerse valer el efecto de cancelación de cargas posteriores del eventual decreto de adjudicación dictado en esa ejecución. Por lo que resultará procedente la cancelación por caducidad de la anotación preventiva de embargo, cuando haya sido solicitada y emitida certificación de cargas en el procedimiento de ejecución, mientras no transcurra el plazo de cuatro años desde esta última fecha. De tal forma que, mientras no haya transcurrido este plazo, si se presenta en el Registro de la Propiedad el testimonio del decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas, resultará procedente la inscripción y la cancelación de cargas solicitada, dejando únicamente a salvo las eventuales inscripciones de derechos adquiridos después de que en el Registro ya no constara la anotación de embargo por haberse cancelado el asiento.

3. En el presente caso, al tiempo en que se presentaron en el Registro la certificación de adjudicación en el procedimiento administrativo de apremio y el consiguiente mandamiento de cancelación de cargas (29 de enero de 2025), la anotación de embargo practicada a consecuencia de dicho procedimiento había incurrido claramente en caducidad, dado que tanto la anotación como la nota marginal de expedición de certificación de cargas eran de fecha 15 de abril de 2019.

Por tanto, de acuerdo con lo expuesto en el punto anterior, queda claro que no cabe cancelar las cargas posteriores a la referida anotación, dado que estas mejoran su rango en cuanto dejan de estar sujetas a la limitación que para ellas implicaba aquel asiento.

4. El hecho de que no sea posible cancelar las cargas posteriores en los casos de caducidad de la anotación de embargo, no significa que no sea posible inscribir la adjudicación operada en el procedimiento ejecutivo, siempre que la finca siga estando inscrita a nombre de la persona con la que se ha seguido el referido procedimiento, cumpliéndose así con lo exigido por el principio de tracto sucesivo.

Eso es lo que ocurre en el presente caso. Sin embargo, considera el registrador que para la inscripción de la adjudicación sin cancelar la carga posterior se necesita solicitud expresa del interesado, lo que ahora no sucede, conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria.

No puede mantenerse el criterio del registrador. No se trata de un caso de inscripción parcial que requiera el consentimiento expreso del interesado. Debe tenerse en cuenta que, a diferencia de lo que se establece para los procedimientos de ejecución directa sobre bienes hipotecados, en los que, por exigencia del artículo 133 de la Ley Hipotecaria, se han de presentar conjuntamente el decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación, en los casos de ejecución ordinaria o en los procedimientos de apremio administrativo es posible presentar ambos títulos de forma separada, debiendo procederse a su calificación independiente. Por tanto, en el presente caso puede procederse a la inscripción de la certificación de adjudicación, aunque el

mandamiento de cancelación de cargas haya sido calificado negativamente por encontrarse ya caducada la anotación de embargo que sustenta el procedimiento de apremio.

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso contra las notas de calificación del registrador, en los términos que resultan de los apartados anteriores.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 17 de junio de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.