

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**7904** *Resolución de 1 de abril de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por Inmobilizados y Gestiones, SL, contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Marbella por la que se suspende la cancelación de una inscripción de dominio, ordenada en sentencia, en ejercicio de una condición resolutoria explícita.*

En el recurso interpuesto por don J. A. R. P., en nombre de «Inmobilizados y Gestiones, S.L.», contra la nota de calificación extendida por el Registrador de la Propiedad de Marbella número 3, don Ramón Orozco Rodríguez, por la que se suspende la cancelación de una inscripción de dominio, ordenada en sentencia, en ejercicio de una condición resolutoria explícita.

#### Hechos

##### I

Por virtud de sentencia, dictada el 7 de febrero de 1997, por don Antonio Ruiz Villén, Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 5 de Marbella, se declaró la resolución de una compraventa, por impago del precio aplazado en la misma, garantizado con condición resolutoria, como consecuencia del ejercicio de dicha condición resolutoria, ordenándose, asimismo, la cancelación de las inscripciones posteriores a la de la compraventa resuelta.

##### II

Presentado testimonio de la sentencia en el Registro de la Propiedad de Marbella número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Hechos. 1.–Presentado bajo el asiento 1716 del Tomo 100 del diario, testimonio de sentencia firme de fecha 7 de Febrero de 1.997, por el que en procedimiento de menor cuantía 263/1996, seguidos a instancia de «Inmobilizados y Gestiones, S.L.» contra «Conservir, S.L.» se solicita la cancelación de la inscripción motivada por compraventa sujeta a condición resolutoria en garantía del precio aplazado efectuada por el demandante y demandado, «así como todas las inscripciones y anotaciones posteriores», declarando el pleno dominio a favor del demandante. 2. Según el Registro, figura cancelada la inscripción 4.<sup>a</sup>, comprensiva de la compraventa sujeta a condición resolutoria, entre actor y demandado, por la 6.<sup>a</sup> (7.<sup>a</sup> dice el Libro) en virtud de la sentencia citada de 17 de Agosto de 2.001. Asimismo por dicha inscripción 6.<sup>a</sup> (7.<sup>a</sup> dice el Libro) figura inscrito el dominio de la finca, en virtud de la resolución referida, a favor del demandante citado con igual fecha 17 de Agosto de 2001. 3. Según el Registro, por la inscripción 5.<sup>a</sup>, «Conservir, S.A.», vendió a don D. y R. V. P. la nuda propiedad de la finca, por mitades indivisas y a doña L. D. P. B., el usufructo. A la vista de lo anterior, no procede la inscripción del precedente documento por los siguientes Fundamentos de Derecho. 1. Respecto de la cancelación de la inscripción 4.<sup>a</sup> (Resolución de la compraventa inter partes y reinscripción del dominio de la finca a favor de demandante, como consecuencia de lo anterior), no procede su inscripción ahora porque ya figuran inscritos por la inscripción 7.<sup>a</sup> practicada en el día 17 de agosto de 2001, en virtud de otro testimonio de la misma sentencia a que se refiere el precedente documento. 2. En cuanto a la cancelación de «todas las inscripciones y anotaciones posteriores», que es lo único que queda por inscribir, según el Registro, la única inscripción que figura es la 5.<sup>a</sup>, por la que «Conservir, S.A.» vendió a los señores P., la finca en cuestión. Tampoco procede la cancelación por lo siguiente: A) No consta que los titulares registrales de dicha inscripción 5.<sup>a</sup>, cuya cancelación se interesa, señores P. hayan sido demandados, hayan sido parte o

al menos hayan sido notificados y citados en el procedimiento a que se refiere el precedente documento para alegar lo que a su derecho convenga de conformidad con los artículos 1, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria y 24 de la Constitución Española. B) La rectificación y cancelación de los asientos registrales presupone el consentimiento de los titulares registrales o sentencia firme dictada en juicio entablada contra todos aquellos a quienes el asiento registral atribuye algún derecho, según los artículos 40 y 82 de la Ley Hipotecaria. C) Que es exigencia constitucional la protección jurisdiccional de los derechos, (tutela judicial efectiva, lo que hace indispensable el amparo judicial conforme al artículo 24 de la Constitución Española. D) que aunque los titulares de derechos posteriores a la inscripción de la condición resolutoria, quedan afectados por la misma (en otro caso surgiría el tercer hipotecario protegido por la fe pública registral del artículo 34 de la Ley Hipotecaria), es necesario que al menos sea citado en el pleito en el que se solicita la cancelación de su derecho, para que pueda intervenir y defenderse. En este sentido las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de mayo de 1992 y 19 de noviembre de 1996; E) Que ni siquiera consta en el Registro, por vía de anotación de demanda la existencia del procedimiento encaminada a obtener la resolución de la compraventa. Exigencia del tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria) y de salvaguarda judicial de los asientos judiciales, (artículo 1 de la Ley Hipotecaria) impiden practicar la cancelación interesada, toda vez que en el procedimiento del que dimana la sentencia calificada no han intervenido los titulares registrales, lo que produce indefensión, lo que podría haberse evitado si la demanda de resolución que acabó con la sentencia referida hubiese sido anotada en el Registro, (cosa que no ha ocurrido) pues tal anotación habría publicado la existencia del procedimiento y, por tanto, evitado la indefensión producida. En este sentido se pronuncian el artículo 198 del Reglamento Hipotecario y las Resoluciones de la DGRN de 27 de mayo de 2005 y 8 de junio de 2007, entre otras. F) Los asientos del Registro están bajo la salvaguarda de los tribunales conforme al artículo 1 de la Ley Hipotecaria. G) Los efectos de las sentencias se concretan a las partes litigantes, según el artículo 222 de la LEC. H) No consta la consignación de las cantidades a la que se refiere el Artículo 175.5.º del Reglamento Hipotecario, a favor de los titulares registrales cuya inscripción se pretende cancelar, señores P. En este sentido y en el de demás expuesto, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de marzo de 2010 y 9 de Junio de 2010. Las faltas, en principio, se califican de subsanables en la forma expresada, mediante acreditación de que los señores P. no (sic) han sido parte o, al menos citados en el procedimiento, y que se consignó a su disposición las cantidades a que hubiera lugar, según lo dicho. Contra la presente (...) Marbella, a 15 de diciembre de 2010. El Registrador (Firma ilegible y sello con nombre y apellidos del Registrador) Fdo: Ramón Orozco Rodríguez».

## III

Contra la anterior nota de calificación, don J. A. R. P., en nombre de la entidad «Inmovilizados y Gestiones, S.L.» interpone recurso en virtud de escrito de fecha 14 de enero de 2011, en el que argumenta, resumidamente: Primero.-Incongruencia del contenido registral de la hoja referida a la finca 16.454. Como se desprende los hechos, descritos en la calificación negativa emitida por el Registrador de la Propiedad de Marbella número 3, nos encontramos con una incongruencia referida a la titularidad de la finca objeto de controversia. De esta manera, en la misma se habla por un lado, de la existencia de una titularidad del 100% sobre la finca, correspondiente, por mitades indivisas, a los Sres. P., derivada de la Inscripción 5.ª, pero al mismo tiempo, y en virtud de la Sentencia n.º 39/97, dictada con motivos de los Autos de Menor Cuantía 263/96, que da lugar a la Inscripción 6.ª (7.ª dice el Libro) se otorga la misma cualidad (titularidad sobre el 100% de la finca) a la entidad mercantil «Inmovilizados y Gestiones, S.L.», lo cual es material y jurídicamente imposible. Lo anterior, supone una contravención del principio de «imagen fiel», así como del de «tracto sucesivo» que debe de regir en el Registro de la Propiedad, tanto en la información en él contenida como en la información transmitida por el propio Registrador (aún cuando éste último punto no sea objeto del presente recurso), aunque

debiera a la vista de las certificaciones registrales emitidas hasta el momento por el Registro de la Propiedad de Marbella número 3, que han llegado a hablar de la existencia de una titularidad del 200% sobre la misma finca. Segundo.—Ausencia de la existencia del tercero de buena fe (artículo 34 de la Ley Hipotecaria). Que la constancia registral de la condición resolutoria, a la fecha en que los titulares registrales, señores P. V., inscribieron su derecho en el Registro, es suficiente para que el ejercicio de la indicada resolución, les perjudique, y cause la cancelación de la inscripción dominical practicada a su favor, sin que sea necesario que hayan sido parte o citados en el procedimiento judicial, en el que se dicta sentencia en la que se ordena la resolución y la cancelación de las inscripciones posteriores; ya que al adquirir su derecho conocían la existencia de la condición resolutoria inscrita, diciéndose literalmente en el escrito de recurso: «Así, la mayor parte de la fundamentación efectuada por parte del Registrador de la Propiedad de Marbella número 3 (letras a, b, c, d, e, f y g del número 2 de los Fundamentos de Derecho) se basa, erróneamente, en el hecho de que en el presente caso se produce la vulneración de los artículos 1, 40, y 82 de la Ley Hipotecaria, y 24 de nuestra Carta Magna, todo ello en relación con el artículo 34 de la misma Ley Hipotecaria, al considerar, una y otra vez, que no consta el que los Sres. P. hayan tenido conocimiento del procedimiento judicial descrito en el numeral sexto (antecedentes de hecho) al considerar a éstos como terceros hipotecarios protegidos por la fe pública registral, circunstancia ésta no ajustada a la realidad.» A mayor abundamiento, aporta Actas notariales de manifestaciones, en las que dichos señores, perjudicados por la resolución, manifiestan que tuvieron conocimiento de la misma, y que prestan su consentimiento a la reinscripción a favor del favorecido por la repetida condición resolutoria, diciéndose en el indicado recurso: «Así los señores P. eran y son perfectamente concededores del impago de «Conservir, S.A.», y, por ende, de las consecuencias del mismo, véase los Autos de Menor Cuantía 263/1996 que dieron lugar a la Sentencia de 7 de febrero de 1997, máxime cuando así queda constatado con varias Actas de manifestaciones efectuadas por los miembros de los señores P. al respecto, como titulares registrales de la finca así como que expresamente proveyeran las consecuencias del impago del precio aplazado en el propio convenio regulador»; Tercero.—Error en la interpretación y aplicación de los artículos 1, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria por parte del Registrador en la calificación objeto de recurso. Así, el Registrador se olvida de las distintas actas de manifestaciones, concretamente de la formulada por doña L. D. P. B. en septiembre de 1997 donde expresamente reconoce todo lo contrario, y de las cuales ha tenido perfecto conocimiento en el pasado, al habérselas sido presentadas como documentos adjuntos en los numerosos e infructuosos intentos de completa inscripción. Esta parte tampoco puede llegar a entender el hecho de que, en los Autos de Menor Cuantía 263/1996 hubiera tenido que llamar al procedimiento a los titulares registrales de la finca 16.454 posteriores a la venta de noviembre de 1991, máxime cuando contra la única que se tenía un derecho era contra «Conservir, S.A.», nunca contra los señores P. Que no es aplicable el artículo 40, pues no estamos ante una rectificación, sino ante una cancelación. Que aun en el supuesto de que fuera aplicable el artículo 40 la rectificación es solicitada por el titular del dominio o derecho real que no está inscrito, como ocurre en este caso, que los titulares hermanos V.P. prestan su consentimiento a que la finca se inscriba en los términos del sentencia. Que igualmente, la interpretación que ha de darse al artículo 1 de la Ley Hipotecaria es que el titular de la finca solicita de los Tribunales que le declare o reconozca el derecho y provea el dominio del mismo, que es precisamente lo que acontece en la sentencia de 7 de febrero de 1997. Del mismo modo hay una errónea interpretación del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, dado que en la Sentencia 39/97 de 7 de febrero de 1997, en aplicación de los artículos 82 de la Ley Hipotecaria, y 59 y 174 de su Reglamento, permiten la nueva inscripción a favor del vendedor y la cancelación de las inscripciones posteriores a la de la escritura de compraventa con precio aplazada a cuya falta de pago se le ha dado el carácter de condición resolutoria explícita. Así hace cita de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 9 de junio de 2010; y, Cuarto.—Imprudencia de la previsión del artículo 175.6 del Reglamento Hipotecario al presente caso. Que por sentencia del Juzgado de Primera Instancia e

Instrucción número 1 de Marbella, de fecha 1 de enero de 1999, dictada con motivo de los Autos de Menor Cuantía n.º 25/1998, se declaró que no procedía que ni la entidad mercantil «Baylon Ramírez, S.L.», ni su sucesora en los derechos y obligaciones «Inmovilizados y Gestiones, S.L.», devolvieran el precio o las cantidades percibidas con motivo de la compraventa originaria de 22 de noviembre de 1991 a la entidad mercantil «Conservir, S.A.». De toda la relación de hechos que narra se deduce que ni la mercantil «Baylon Ramírez, S.L.», ni la mercantil «Inmovilizados y Gestiones, S.L.», han tenido relación directa o indirecta con los señores P., de la que se desprenda obligación alguna frente a ellos. Por otro lado, basa su recurso, en la obligatoriedad de cumplimiento, que resulta de una resolución judicial firme: «dado que el Registrador está obligado al cumplimiento de las resoluciones judiciales que le afecten en sus estrictos términos (cosa que no se está haciendo)».

## IV

El Registrador emitió informe el día 3 de febrero de 2011, en el que mantiene los argumentos de la nota de calificación, y reseña que las Actas de manifestaciones alegadas por el recurrente y la Sentencia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Marbella, de fecha 1 de enero de 1999, dictada con motivo de los Autos de Menor Cuantía n.º 25/1998, no se presentaron con la documentación calificada.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 24 de la Constitución; 1123, 1124, 1152, 1252 y 1504 del Código Civil; 1, 11, 20, 23, 32, 34, 37, 38.4º, 40, 82 y 83 de la Ley Hipotecaria; 14 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 59, 175 y 198 del Reglamento Hipotecario; así como las Sentencias del Tribunal Supremo de 11 de octubre de 1995, 6 de febrero de 2000 y 5 de febrero de 2002; y las Resoluciones de esta Dirección General de 28 de mayo de 1992, 19 de noviembre de 1996, 24 de febrero de 1998, 27 de mayo y 15 de noviembre de 2005, 19 de junio de 2007, 23 de marzo y 9 de junio de 2010.

1. Mediante sentencia dictada en juicio declarativo se decretó la resolución de un contrato de compraventa de una finca registral, en el que se estipuló el aplazamiento de pago y se garantizó el mismo con condición resolutoria explícita debidamente inscrita, ordenándose la reinscripción a favor del demandante y la cancelación de la inscripción de la escritura pública en la que se documentó aquel contrato y de todas las inscripciones y anotaciones posteriores. Se da la circunstancia de que aparece en el Registro una venta otorgada por el comprador. De los documentos presentados se infiere que no se citó a los titulares registrales, entablándose el procedimiento exclusivamente contra el primer comprador. Inicialmente en el Registro se inscribió a favor del demandante, cancelándose la inscripción de la venta resuelta; pero se deniega ahora la cancelación de la inscripción de venta posterior.

El recurrente aporta en el recurso unas Actas de manifestaciones, aunque no puede entrarse en analizar la repercusión de las mismas en la calificación, por cuanto todas, excepto una, son de fecha posterior a la nota de calificación, por lo que no pudieron tenerse en cuenta al calificar, y en cuanto a la que tiene fecha anterior a la nota de calificación, no consta que fuese objeto de presentación, junto con la sentencia calificada. Lo mismo cabe decir respecto de la Sentencia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Marbella, de fecha 1 de enero de 1999, dictada con motivo de los Autos de Menor Cuantía n.º 25/1998, que no consta que fuese objeto de presentación junto con la sentencia calificada. En esta cuestión es plenamente aplicable el artículo 327 de la Ley Hipotecaria cuando dispone que el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma (Resoluciones de la Dirección General del los Registros y del Notariado de 10 de noviembre de 2008 y 5 de febrero de 2009, entre otras).

2. Por lo tanto debe resolverse si la sentencia declarativa es por sí sola suficiente para cancelar el asiento posterior a la inscripción del comprador y a favor de personas que

traigan causa de éste, sin haber sido citados, considerando que si se hubiera anotado la demanda de resolución con anterioridad a la inscripción de los derechos de los terceros, tal citación no sería necesaria. La cuestión se centra en los casos en los que tal anotación de demanda no se haya practicado oportunamente.

3. Pues bien, como tiene declarado este Centro Directivo (cfr. Resolución de 9 de junio de 2010, entre otras citadas en los vistos), es cierto que con la inscripción de la condición resolutoria explícita se confiere eficacia real a la eventual acción resolutoria del contrato de compra por impago del precio aplazado (acción que de otro modo quedaría limitada a la esfera puramente personal de los contratantes) y se evita la afectación a terceros que por reunir los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria harían inoperante ese juego resolutorio. Ahora bien, de estas consideraciones no puede concluirse que la sentencia declarativa de la resolución de la compraventa, dictada en pleito entablado sólo contra el comprador, permita la cancelación de los asientos posteriores que traigan causa de este último. Por el contrario, es necesario tener en cuenta: a) que los efectos de la sentencia se concretan a las partes litigantes; b) que la rectificación de los asientos registrales presupone el consentimiento de sus titulares o una sentencia firme dictada en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento atribuye algún derecho; c) que es exigencia constitucional la protección jurisdiccional de los derechos; d) que se trata de asientos extendidos antes de la anotación de la demanda de resolución; e) que los titulares de tales asientos no sólo pueden sino que deben ser citados en el procedimiento de resolución para alegar lo que a derecho convenga en cuanto a si se han cumplido todos los presupuestos de la resolución (devolución de cantidades, etc.). Dicha intervención se prevé en el artículo 14 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y tiene por fundamento verificar que no pueden ser apreciados en virtud del contenido del presupuesto del Registro (el impago o satisfacción de la deuda de cualquier otro modo). Todas las anteriores consideraciones llevan al resultado de que para que la sentencia despliegue toda su eficacia cancelatoria y afecte a titulares de asientos posteriores –cuando antes no se haya anotado preventivamente la demanda de resolución– es necesario que estos al menos hayan sido citados en el procedimiento, lo que en este caso no se ha efectuado.

4. Entre los presupuestos necesarios para llevar a cabo la resolución figura la consignación a favor de los titulares de esos derechos inscritos o anotados con posterioridad. En efecto, es doctrina reiterada de este Centro Directivo (vid. por todas las Resoluciones de 19 de junio de 2007 y 9 de junio de 2010) que entre los requisitos exigidos para obtener la reinscripción a favor del transmitente como consecuencia del ejercicio de la condición resolutoria explícita del artículo 1504 del Código Civil (y no sólo para la cancelación de las cargas posteriores) se incluye el de que se aporte el documento que acredite haberse consignado en un establecimiento bancario o Caja oficial el importe percibido que haya de ser devuelto al adquirente o corresponda, por subrogación real, a los titulares de derechos extinguidos por la resolución (artículo 175.6 Reglamento Hipotecario). Este requisito se justifica porque la resolución produce, respecto de una y otra parte, el deber de «restituirse lo que hubiera percibido», en los términos que resultan del artículo 1123 del Código Civil. Se trata de un deber que impone recíprocas prestaciones y que, como ocurre en la ineficacia por rescisión, uno de los contratantes sólo estará legitimado para exigir del otro la devolución cuando cumpla lo que le incumba (cfr. artículo 175.6 Reglamento Hipotecario).

5. En definitiva, los terceros adquirentes, incluso con derecho inscrito o anotado, están afectados por el asiento que se solicita por la resolución, en el sentido de que han de estar a las vicisitudes del cumplimiento de la obligación de pagar la contraprestación que incumbe al adquirente según el contrato en que se estipuló la condición resolutoria. Ello les permite, si así les interesa, pagar lo que falte (cfr. artículo 1158 del Código Civil), pues una vez producida la resolución ha de considerarse retroactivamente que el bien ha seguido siendo siempre del vendedor o transmitente. Así ha sido declarado por el Tribunal Supremo (vid. Sentencia de 11 de octubre de 1995), por entender que la resolución produce sus efectos «ex tunc» y no «ex nunc», de forma que la resolución del dominio o derecho real adquirido por el comprador determina la resolución de los derechos constituidos sobre la cosa que traiga causa de ese dominio o derecho resuelto (cfr. artículos 513, n.º 6, 529

y 1124 del Código Civil, y 11 y 107 de la Ley Hipotecaria), incluido el embargo trabado (cfr. Sentencia del Tribunal Supremo de 11 de octubre de 1995). En definitiva, la consignación trata de tutelar no sólo el interés del comprador cuya titularidad se resuelve o de los titulares de derechos inscritos o anotados con posterioridad a la ejecución de condición resolutoria, sino el de cualquiera que pueda proyectar algún derecho sobre las reseñadas cantidades aunque el comprador ya no sea titular de la finca. Es a la cantidad consignada y no a la finca a la que se trasladan los derechos preexistentes y contra la que se podrán dirigir las acciones de exigencia de responsabilidades (cfr. artículo 1911 del Código Civil) que puedan corresponder a los legitimados para ello como consecuencia del efecto de subrogación real u objetiva que se deriva de la propia resolución.

Todo lo anteriormente expresado, se realiza sin entrar a valorar el contenido de la sentencia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Marbella, de fecha 1 de enero de 1999, dictada con motivo de los Autos de Menor Cuantía n.º 25/1998, por cuanto, como ha quedado expresado en el primer fundamento de Derecho, no fue aportada al realizarse la calificación por el Registrador.

6. Por lo que se refiere a la necesidad de dar debido cumplimiento al contenido de las resoluciones judiciales, debe recordarse lo dispuesto en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, como ha declarado la Dirección General de los Registros y el Notariado en Resoluciones de 26 de mayo de 1997 y 30 de septiembre de 2005. De este modo, aunque es cierto que los artículos 118 de la Constitución Española y 17.2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial imponen a todas las autoridades y funcionarios el deber de cumplir las resoluciones judiciales firmes, no lo es menos que todos los documentos inscribibles deben cumplir las exigencias del sistema registral. Coherentemente con ello, la Resolución de 19 de febrero de 2007 señala que entre esas exigencias de nuestro sistema registral está «la debida determinación del asiento» a practicar; en la de 26 de abril de 2005 declara que «la calificación del Registrador de los documentos judiciales, consecuencia de la proscripción de la indefensión ordenada por el artículo 24 de la Constitución Española abarca, no a la fundamentación del fallo, pero sí a la observancia de aquellos trámites establecidos para garantizar que el titular registral ha tenido en el procedimiento la intervención prevista en las normas para evitar su indefensión»; y en otras, como las de 19 y 21 de febrero, 23 de junio, 15 de octubre, y 5 y 20 de noviembre de 2007, 2 de febrero y 7 de octubre de 2008, y 22 de enero y 30 de abril de 2009, se insiste en el principio de calificación de los documentos judiciales relacionándolo con la limitación de los efectos de la cosa juzgada a quienes han sido parte en el proceso, todo ello a los solos efectos de proceder o no a su inscripción, conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 100 de su Reglamento.

7. Por lo que se refiere a la inexactitud registral alegada, el propio recurrente, indica que no es objeto del recurso, por lo que no se entrará en dicha cuestión, sobre todo si tenemos en cuenta que el objeto del recurso es la calificación, sin que puedan interponerse recursos contra la calificación registral relativos a inscripciones ya practicadas y a su posible inexactitud, cuya corrección debe realizarse por otras vías, según resulta de reiterada doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado (Resoluciones de 4 de noviembre y de 23 de diciembre de 2008, y 4 de febrero de 2009).

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del Registrador en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos.

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, 1 de abril de 2011.–La Directora General de los Registros y del Notariado, M.<sup>a</sup> Angeles Alcalá Díaz.