

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

11320 *Resolución de 10 de junio de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por una notaria de Villalpando contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad interina de Villalpando, por la que se deniega la inscripción de una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por doña María Jaizkibel Migueláñez Martínez, Notaria de Villalpando, contra la nota de calificación de la Registradora de la Propiedad Interina de Villalpando, doña Marta Polvorosa Mies, por la que se deniega la inscripción de una escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por la Notaria de Villalpando, doña María Jaizkibel Migueláñez Martínez, el 1 de septiembre de 2010 con el número 347 de protocolo, don Isidro V. R., en su propio nombre y en nombre y representación de doña Consuelo V. R., doña María V. R., doña Agustina V. R. y doña Josefa V. R., vendieron a don B. R. R. una finca en el término municipal de Villalpando.

En la intervención de la escritura consta lo siguiente: «Ejerce esta representación en virtud de poder otorgado en Vitoria, el 26 de julio de 2.010, ante el Notario don Francisco Rodríguez-Poyo Segura con el número 3.054 de su protocolo cuya copia autorizada tengo a la vista y de la que a mi juicio y bajo mi responsabilidad resultan facultades suficientes para el otorgamiento de esta escritura de compraventa. Me asegura el apoderado la vigencia de esta representación así como que no han variado las facultades de sus representadas».

II

Presentada copia autorizada de dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Villalpando, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Calificado el documento arriba referenciado, por doña Marta Polvorosa Mies, Registrador Interino de la Propiedad de Villalpando, Provincia de Zamora, con arreglo a los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, así como examinados los antecedentes que obran en el Registro, el Registrador que suscribe ha acordado suspender la inscripción solicitada sobre la base de los siguientes hechos y fundamentos de derecho: 1.º Es insuficiente el juicio de suficiencia efectuado por la notario autorizante, respecto de las facultades representativas del poder en virtud del cual interviene don Isidro del V. R., en nombre y representación de doña Consuelo, doña María, doña Agustina y doña Josefa del V. R., ya que el mismo carece de una motivación o fundamento que conste en el título de conformidad con los artículos 164 y 166 Reglamento Notarial. La interpretación del art. 98 Ley 24/2001 debe hacerse desde la perspectiva constitucional y respetando el art. 18-1 LH. El Registrador puede calificar el juicio de suficiencia notarial. La Sentencia firme de la Audiencia Provincial de Madrid de 13-5-2009 (publicada en el BOE DE 10-8-2010), anula la Resolución DGRN 13-2-2008 (BOE 5-3-2009, BCNR no 144, pág. 897). Esta extensa sentencia, de 63 folios, discrepa de la interpretación que hace la DGRN del artículo 98 de las leyes 24/2001 y 24/2005. Remarca que el artículo 18.1.º de la Ley Hipotecaria está vigente en materia de calificación registral de poderes para poder practicar válidamente un asiento y que la interpretación del artículo 98, ha de hacerse desde una perspectiva constitucional y de manera coherente con el resto del ordenamiento jurídico y respetuosa con el art. 18-1 LH. La sentencia considera que el

Notario debe hacer un juicio de suficiencia motivado o fundamentado a través de la reseña –aunque sea sucinta– de las facultades representativas tal como resulten del poder, para que el Registrador pueda calificar este juicio, en cuanto que éste, como todo juicio de valor, no es vinculante y puede ser desvirtuado en el procedimiento registral. Considera que el art. 98.1 establece un doble requisito (reseña y juicio de suficiencia), que no puede subsumirse en uno: la reseña ha de ser una narración sucinta de los hechos que sirven de motivación y fundamento al juicio notarial de suficiencia. Todos los funcionarios públicos –y el Notario también lo es– han de motivar suficientemente los actos que realicen, de modo que no es concebible efectuar un juicio de suficiencia sin motivación alguna. Dicha narración sucinta no puede referirse exclusivamente a los datos de intervinientes, autorizante y fecha de escritura de poder sino que ha de incluir una transcripción o relación suficiente (aunque sea sucinta) de las facultades representativas tomadas directamente del poder (sin que basten fórmulas genéricas o lacónicas), por tratarse de hechos, en los que después de basarse (motivación) el juicio notarial de suficiencia, y no de valoración –juicio o interpretación– del Notario. La reseña de los datos identificativos se refiere a un hecho pero el juicio de suficiencia es una valoración y el Notario debe manifestar el fundamento del cual se deriva su juicio o conclusión. De otro modo se confundiría la reseña de hechos con el juicio de las facultades. Es necesario que del propio título resulten los elementos necesarios para que el Registrador pueda cumplir su función calificadora, para que pueda comprobar si existe congruencia entre la valoración notarial de la suficiencia de las facultades representativas y el contenido de la escritura, por lo que resulte de ella y de los asientos del Registro. La sentencia recuerda: a) los distintos efectos y grados de la fe notarial la dación de fe como prueba plena (que solo puede desvirtuarse por querrela de falsedad), que determina las presunciones de veracidad y de integridad y que se refiere a los hechos que el Notario percibe por sus sentidos) y los juicios de valor, que no son incontrovertibles y no tienen valor vinculante para otros procedimientos, pudiendo ser desvirtuados en cualquier procedimiento en que se planteen y concretamente también en el registral; b) los distintos efectos de la dación de fe notarial y de la inscripción registral, «que dan lugar a los dos requisitos previstos por el ordenamiento: el juicio notarial de suficiencia, junto a la reseña, para la formalización de la escritura, y el juicio del Registrador o control de legalidad registral derivado de la calificación como requisito imprescindible para que se pueda practicar cualquier asiento registral». La dación de fe se refiere a la forma del acto, modo de exteriorización de las declaraciones de voluntad del acto o negocio jurídico, y en cambio la inscripción registral se refiere a la publicidad, como exteriorización de los derechos reales inmobiliarios y demás situaciones jurídicas registradas; la dación de fe se refiere a los actos entre las partes contratantes y la calificación registral, como requisito del asiento registral y de la publicidad registral se refiere a los efectos respecto a terceros; la actuación notarial se refiere a la prueba de las obligaciones y la publicidad registral a la oponibilidad de los derechos reales respecto a terceros; La prueba de las obligaciones del documento público se refiere exclusivamente al hecho del otorgamiento y a su fecha y respecto a terceros sigue tratándose de una cuestión de prueba de obligaciones, no de derechos reales inmobiliarios, pues la oponibilidad y la prueba de estos respecto a terceros se produce a través de la inscripción, lo que requiere la previa calificación registral como requisito de forma ineludible del asiento. Por tanto, concluye, «los ámbitos y efectos de la forma notarial y de la publicidad registral son diferentes y de ahí que sea perfectamente considera compatible que, una vez apreciada por el Notario la suficiencia de la representación, en su caso, se precise el juicio o control de la calificación registral para determinar si a efectos de la práctica del asiento registral, dicho juicio, teniendo en cuenta la reseña de hechos realizada por el Notario, es suficiente a efectos de la publicidad registral, sin perjuicio de los recursos existentes contra la misma». Por ello la presente escritura no contiene un verdadero juicio de suficiencia de facultades del representante, sino una fórmula genérica que impide calificar su congruencia con el acto que se otorga de conformidad con lo establecido en el citado artículo 98 de la Ley 24/2001, según su redacción por la Ley 24/2005. Para subsanar este defectos, (...) Contra esta calificación (...) Villalpando 06/10/2010 La Registradora Interina (firma ilegible) Fdo.: Marta Polvorosa Mies».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña María Jaizkibel Migueláñez Martínez, Notaria de Villalpando, interpone recurso en virtud de escrito de fecha 11 de enero de 2011, en base resumidamente a los siguientes argumentos: «Primero.—El problema se circunscribe a interpretar qué se entiende por reseña identificativa del documento y cuáles son los particulares que en dicha reseña debe incorporar el Notario para facilitar el ejercicio de su función calificadora por el Registrador de la Propiedad. En rigor, el problema se contrae a determinar cuáles son los particulares del documento representativo que deben incorporarse para facilitar la función calificadora, toda vez que los extremos referidos a la reseña identificativa del documento y a la subsistencia de las facultades representativas vienen suscitando escasas discrepancias. En la Sentencia de la Audiencia Provincial de Valladolid de 30 de junio de 2003, en su fundamento de Derecho séptimo, añade: «Precisamente esto es lo que acontece en el supuesto enjuiciado, en el que, en contra de lo que dice el Juez de Instancia, no se limita el Notario autorizante a recoger la reseña identificativa del documento y utilizar la fórmula sacramental sobradamente conocida de «Copias autorizadas de referidas escrituras he tenido a la vista, y juzgo bastante para este acto», sino que pocas líneas más abajo y en la misma página de la escritura, reitera el Sr. Notario «Les identifico por sus reseñados documentos y les juzgo, según intervienen, con capacidad legal necesaria para otorgar la presente escritura de Subrogación en Préstamo Hipotecario a Interés Variable...». Fórmula similar cuando no idéntica a la recogida en la anterior Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, que es considerada suficiente y bastante por la misma para que el Sr. Registrador de la Propiedad pueda comprobar que en la escritura calificada figuran la reseña de los documentos auténticos de apoderamiento y la valoración de la suficiencia de las facultades representativas así como su congruencia con el contenido de la propia escritura y del Registro». Un criterio análogo es sostenido por la Sentencia de la misma Audiencia Provincial de 30 de enero de 2004. Concretado así el asunto de fondo a los extremos del juicio de suficiencia que deben incorporarse a la escritura, existen numerosas Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, como respuesta a la consulta vinculante llevada a cabo por la Resolución de 12 de abril de 2002. En la escritura calificada, la fórmula empleada para emitir el juicio de suficiencia de poderes cumple los requisitos que le son exigibles, a la vista de las Resoluciones y Sentencias analizadas en los fundamentos de Derecho precedentes. Segundo.—Por otro lado, la Registradora utiliza como argumento para denegar la inscripción del título, entre otras, la Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid de 13 de mayo de 2009. En la escritura de préstamo y constitución de hipoteca que dio origen a la Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid anteriormente citada, el Notario expresó el juicio de suficiencia en los términos siguientes: «resulta facultado para otorgar escrituras de préstamo o crédito con garantía hipotecaria yo el notario, doy fe, a la vista de la copia auténtica de dicho poder...que a mi juicio y bajo mi responsabilidad son suficientes las facultades representativas acreditadas para la presente escritura de préstamo con garantía hipotecaria». Y más adelante, en relación con otro poder: «yo el notario, doy fe, a la vista de la copia auténtica de dicho poder que a mi juicio y bajo mi responsabilidad son suficientes las facultades representativas acreditadas para la presente escritura de préstamo y constitución de hipoteca y todos los pactos complementario incluidos en esta escritura». Fórmula que fue acogida por la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 13 de febrero de 2008. Sin embargo en el fundamento de Derecho decimotercero de la mencionada Sentencia se establece: «Esta concreción podrá hacerla el notario apoyando su juicio o valoración en una transcripción somera pero suficiente de las facultades atinentes al caso o en una referencia o relación de la esencia de tales facultades. De la misma forma que los testimonios notariales pueden ser literales o en relación —cfr. artículo 246 del reglamento notarial— de este modo, el registrador, en ejercicio de su función calificadora podrá apreciar si, en su caso, el juicio emitido por el notario resulta contradicho por lo que resulte del mismo documento calificado o de los asientos del registro —cfr. artículo 18 de

la ley hipotecaria. En el presente caso, ninguna objeción cabría oponer si el notario hubiera expresado que valora suficientes las facultades del apoderado porque del documento auténtico reseñado «resulta estar facultado para formalizar préstamos con garantía hipotecaria y todos los pactos complementarios incluidos en esta escritura» o hubiera utilizado otra fórmula semejante. En consecuencia se impone el acogimiento del segundo motivo del recurso». Por lo tanto, la citada Sentencia ratifica el criterio de la mencionada Dirección General (iniciado en la Resolución de 30 de septiembre de 2002) cuyos pronunciamientos reproduce literalmente: «En el presente caso ninguna objeción cabría oponer si el Notario hubiera expresado que valora suficientes las facultades del apoderado porque del documento auténtico reseñado resulta estar facultado para formalizar préstamos con garantía hipotecaria y todos los pactos complementarios incluidos en esta escritura, o hubiera utilizado otra fórmula semejante»».

IV

La Registradora emitió informe el día 21 de febrero de 2011 alegando haber caducado el Asiento 827 del Diario 71, por lo que no procedía la tramitación del recurso, ni la emisión de informe. El 22 de marzo de 2011 la Registradora manifestó que la última notificación de defectos se realizó el 19 de octubre de 2010, pero ni alegó la fecha de recepción de la notificación, ni acreditó el modo en que se realizó, ni alegó que el recurso se hubiera interpuesto fuera de plazo.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 1216, 1217, 1218, 1259, 1281, 1284, 1285, 1721 y 1722 del Código Civil; 18, 19 bis, 313, 322, 325, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; 1, 17 bis, 23, 24 y 47 de la Ley del Notariado; 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; 34 de la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, de Reformas para el Impulso a la Productividad; 54.1.a) de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; las Resoluciones de la Dirección General y de los Registros y del Notariado de 15 de julio de 1954, 13 de mayo de 1976, 26 de octubre de 1982, 29 de abril de 1994, 10 de febrero de 1995, 12 de abril de 1996, 28 de mayo y 11 de junio de 1999, 3 de marzo de 2000, 12, 23 y 26 de abril, 3 y 21 de mayo, 30 de septiembre y 8 de noviembre de 2002, 9 de abril y 29 de septiembre de 2003, 11 de junio, 14, 15, 17, 20, 21 y 22 de septiembre, 14, 15, 18, 19, 20, 21 y 22 de octubre, y 10 de noviembre de 2004, 10 de enero, 21, 22 y 23 de febrero, 12, 14, 15, 16 y 28 de marzo, 1 y 28 de abril, 4 (1.ª y 2.ª), 5 (1.ª), 18 (2.ª), 20 (3.ª y 4.ª), 21 (1.ª, 2.ª, 3.ª y 4.ª) y 23 (1.ª, 2.ª y 3.ª) de mayo, 17 de junio, 1 de agosto, 12 (2.ª y 3.ª), 13, 22 (2.ª), 23 (1.ª, 2.ª y 3.ª), 24 (1.ª, 2.ª y 3.ª), 26 (1.ª, 2.ª, 3.ª y 4.ª), 27 (1.ª, 2.ª, 3.ª, 4.ª y 5.ª), 28 (1.ª, 2.ª y 3.ª) y 29 (1.ª, 2.ª, 3.ª y 4.ª) de septiembre, y 4 y 15 (2.ª) de octubre de 2005, 20 de enero, 19 de abril, 30 y 31 de mayo, 9 de junio, 12, 13, 19, 20 y 27 de septiembre, 3, 4 y 25 de octubre, 17 de noviembre, 16, 20 y 21 de diciembre de 2006, 14, 20 y 28 de febrero, 30 de marzo, 2 de abril, 12, 30 y 31 de mayo, 1 (1.ª, 2.ª y 3.ª) y 2 (1.ª y 2.ª) de junio, 19 de julio, 29 (1.ª y 2.ª), 30 (1.ª y 2.ª) y 31 (1.ª y 2.ª) de octubre, las numerosas de 2, 3, 6, 7, 8, 12, 13, 14, 15 y 16 de noviembre y 27 de diciembre de 2007, 25 de enero, 12 y 13 de febrero, 22 de octubre y 1 de diciembre de 2008, 12 de marzo de 2009, 2 de diciembre de 2010, y 5 de abril de 2011.

1. En el caso al que se refiere este recurso el título calificado es una escritura de compraventa. El defecto alegado por la Registradora es el relativo a ser insuficiente el juicio de suficiencia efectuado por la Notaria autorizante por carecer de una motivación o fundamento que conste en el título, de conformidad con los artículos 164 y 166 del Reglamento Notarial. En la intervención de la escritura consta lo siguiente: «Ejerce esta representación en virtud de poder otorgado en Vitoria, el 26 de julio de 2010, ante el Notario don Francisco Rodríguez-Poyo Segura con el número 3.054 de su protocolo cuya copia autorizada tengo a la vista y de la que a mi juicio y bajo mi responsabilidad resultan

facultades suficientes para el otorgamiento de esta escritura de compraventa. Me asegura el apoderado la vigencia de esta representación así como que no han variado las facultades de sus representadas».

En la escritura se detallan las circunstancias que identifican a la persona representada y se especifican determinados datos de la escritura pública de apoderamiento (Notario autorizante, fecha y número de protocolo). Además, la Notaria autorizante de la escritura calificada expresa que ha tenido a la vista copia autorizada de la escritura de apoderamiento y añade que de la misma resulta el compareciente facultado suficientemente, a juicio y bajo la responsabilidad de aquél, para el otorgamiento de esta escritura de compraventa.

2. La cuestión debatida debe resolverse según la reiteradísima doctrina de este Centro Directivo sobre la aplicación del artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, que resulta de las Resoluciones citadas en los «Vistos» de la presente.

Señala el apartado 1.º del artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, que «En los instrumentos públicos otorgados por representantes o apoderado, el Notario autorizante insertará una reseña identificativa del documento auténtico que se le haya aportado para acreditar la representación alegada y expresará que, a su juicio, son suficientes las facultades representativas acreditadas para el acto o contrato a que el instrumento se refiera». Por su parte, el apartado 2.º del mismo artículo 98 establece que «La reseña por el Notario de los datos identificativos del documento auténtico y su valoración de la suficiencia de las facultades representativas harán fe suficiente, por sí solas, de la representación acreditada, bajo responsabilidad del Notario. El Registrador limitará su calificación a la existencia de la reseña identificativa del documento, del juicio notarial de suficiencia y a la congruencia de éste con el contenido del título presentado, sin que el Registrador pueda solicitar que se le transcriba o acompañe el documento del que nace la representación».

Para entender válidamente cumplidos los requisitos contemplados en el mencionado artículo 98 en los instrumentos públicos otorgados por representantes o apoderado, el Notario deberá emitir con carácter obligatorio un juicio acerca de la suficiencia de las facultades acreditadas para formalizar el acto o negocio jurídico pretendido o en relación con aquellas facultades que se pretendan ejercitar. Las facultades representativas deberán acreditarse al notario mediante exhibición del documento auténtico. Asimismo, el Notario deberá hacer constar en el título que autoriza, no sólo que se ha llevado a cabo el preceptivo juicio de suficiencia de las facultades representativas, congruente con el contenido del título mismo, sino que se le han acreditado dichas facultades mediante la exhibición de documentación auténtica y la expresión de los datos identificativos del documento del que nace la representación.

De acuerdo a la misma doctrina citada, el Registrador deberá calificar, de un lado, la existencia y regularidad de la reseña identificativa del documento del que nace la representación y, de otro, la existencia del juicio notarial de suficiencia expreso y concreto en relación con el acto o negocio jurídico documentado y las facultades ejercitadas, así como la congruencia del juicio que hace el Notario del acto o negocio jurídico documentado y el contenido del mismo título.

Dicho de otro modo, deberá calificar que se ha practicado la reseña de modo adecuado y que se ha incorporado un juicio de suficiencia de las facultades del representante, siendo el contenido de éste congruente con el acto o negocio jurídico documentado.

Esta Dirección General ha reiterado en numerosas ocasiones que el Registrador no puede revisar la valoración que, en la forma prevenida en el artículo 98.1 de la Ley 24/2001, el Notario autorizante haya realizado de la suficiencia de las facultades representativas de quien comparece en nombre ajeno que hayan sido acreditadas. Y es que el apartado 2 de dicho artículo, al referirse en el mismo plano a la narración de un hecho, cual es la constatación –«reseña»– de los datos de identificación del documento auténtico aportado, y a un juicio –«valoración»– sobre la suficiencia de la representación, revela la especial eficacia que se atribuye a esa aseveración notarial sobre la

representación –«harán fe suficiente, por sí solas de la representación acreditada»–, de modo que además de quedar dicha reseña bajo la fe pública notarial, se deriva de ese juicio de valor sobre la suficiencia de las facultades representativas una fuerte presunción «iuris tantum» de validez que será plenamente eficaz mientras no sea revisada judicialmente.

De este modo se equiparan el valor del juicio sobre la capacidad natural del otorgante con el del juicio de idoneidad o legitimación para intervenir en nombre ajeno «alieno nomine agere», expresado en la forma prevenida en dicha norma legal, juicio este último que comprende la existencia y suficiencia del poder, así como, el ámbito de la representación legal u orgánica y, en su caso, la personalidad jurídica de la entidad representada.

Por otra parte, los antecedentes legislativos y la redacción final del artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden social, confirman la anterior conclusión.

Confirmando el criterio mantenido reiteradamente por este Centro Directivo, la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, de Reformas para el Impulso a la Productividad, cuyo artículo 34 modifica el apartado 2.º del artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre (en la misma línea, puede citarse el artículo 166.1.º del Reglamento Notarial modificado por Real Decreto 45/2007, de 19 de enero), aclaró de forma significativa los términos de la intervención notarial, así como el ámbito de calificación del Registrador. Con la nueva redacción del artículo 98 párrafo segundo, se precisa que «El Registrador limitará su calificación a la existencia de la reseña identificativa del documento, del juicio notarial de suficiencia y a la congruencia de éste con el contenido del título presentado, sin que el Registrador pueda solicitar que se le transcriba o acompañe el documento del que nace la representación».

Por otra parte, y habida cuenta de la trascendencia que se atribuye a la suficiencia de las facultades representativas, este juicio notarial debe ser expresado, no de forma genérica o abstracta, sino necesariamente concretado al «acto o negocio jurídico al que el instrumento se refiera». Sólo de este modo será posible verificar la necesaria congruencia entre el juicio notarial de suficiencia y el contenido del título que demanda el artículo 98.2 de la Ley 24/2001.

3. En el presente caso, la Notaria autorizante del título calificado ha reseñado debidamente el documento auténtico del que nace dicha representación, la escritura pública de apoderamiento. Por otra parte, expresa que de copia autorizada de dicha escritura resulta el compareciente tiene facultades suficientes para el otorgamiento de esta escritura de compraventa. Ese juicio de suficiencia contenido en la escritura es congruente y coherente con el negocio jurídico documentado en dicho título y con el mismo contenido de éste.

Carecen, por tanto, de virtualidad alguna las objeciones manifestadas por la Registradora, ya que, atendidos los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, el Notario no tiene por qué especificar cuáles son esas facultades representativas contenidas en la escritura de apoderamiento que considera suficientes. Y el juicio notarial sobre suficiencia de tales facultades está correctamente expresado, ya que resulta congruente con el contenido del negocio jurídico documentado en el título, siendo este aspecto capital el que debería haber calificado la Registradora.

Según el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, el Registrador habrá de efectuar su calificación por lo que resulte del propio título y de los asientos del Registro. En este ámbito, el juicio que el Notario ha emitido sobre la suficiencia de las facultades representativas en la escritura calificada no resulta contradicho por el contenido de ésta. La calificación impugnada expresa objeciones a la valoración notarial de la suficiencia de tales facultades sin aplicar la norma del artículo 98 de la Ley 24/2001; e implica la revisión de un juicio –el de suficiencia de las facultades representativas de quien comparece en nombre ajeno– que legalmente compete al Notario, con el alcance que ha sido expresado anteriormente. Por ello, dicha calificación carece de fundamento legal y excede del ámbito

que le es propio, conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria, 98 de la Ley 24/2001 y 143 del Reglamento Notarial, según el criterio de este Centro Directivo que resulta de anteriores y numerosas Resoluciones por las que ha resuelto recursos frente a calificaciones negativas análogas a la ahora impugnada.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación de la Registradora.

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, 10 de junio de 2011.–La Directora General de los Registros y del Notariado, M.^a Ángeles Alcalá Díaz.