

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**8308** *Resolución de 4 de julio de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Sabadell n.º 2, por la que se deniega la cancelación de determinadas inscripciones declarada en sentencia.*

En el recurso interpuesto por don J. M. G. V. contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Sabadell número 2, don José María Ramírez-Cárdenas Gil, por la que se deniega la cancelación de determinadas inscripciones declarada en sentencia.

#### Hechos

##### I

Con fecha 4 de marzo de 2014 se presentan en el Registro de la Propiedad de Sabadell número 2, testimonio librado el día 25 de febrero de 2014 por el secretario judicial del Juzgado de Primera Instancia número 5 de Sabadell de la sentencia número 108/2012, de fecha 8 de mayo de 2012, recaída en juicio ordinario número 812/2011, así como testimonio librado en la misma fecha y por el mismo secretario judicial, de la sentencia número 387/2013 dictada por la Sección decimonovena de la Audiencia Provincial de Barcelona, en el Rollo número 573/2012-E derivado del indicado juicio ordinario.

##### II

Los documentos presentados fueron objeto de la siguiente calificación negativa: «(...) Defectos insubsanables. Hechos: I.–En la Sentencia dictada en fecha 4 de diciembre de 2013 por la Sección decimonovena de la Audiencia Provincial de Barcelona en el Rollo 573/2012-E dimanante del Procedimiento Ordinario número 812/2011 del Juzgado de Primera Instancia número cinco de los de Sabadell, que revoca parcialmente la Sentencia dictada por este último Juzgado en fecha 8 de mayo de 2012, se efectúan, entre otros pronunciamientos que no es preciso consignar a los efectos de la presente, los siguientes: 1. Se estima la resolución de determinado contrato de transmisión por renta vitalicia con derecho de habitación de fecha 23 de junio de 1998 sobre la finca sita en Sabadell (...) 2. Se declaran canceladas las inscripciones 14.<sup>a</sup> –por la que se inscribía dicho contrato– y 17.<sup>a</sup> –por la que se inscribía determinada hipoteca a favor de Deutsche Bank, S.A.». Dicho procedimiento fue instado por doña C. V. F. contra Habitats Arrahona, S.A., y Fincas Barbera, S.A., por incumplimiento de obligaciones contractuales de efectuar obras de mantenimiento del inmueble. II.–Del folio registral de dicha finca –registral 1.814 de la sección 1.<sup>a</sup> del Ayuntamiento de Sabadell– resulta que el contrato de renta vitalicia de fecha 23 de junio de 1998, cuya resolución ahora se decreta, ya fue declarado resuelto por otra Sentencia firme de fecha 3 de febrero de 2012 dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 6 de Sabadell en los Autos 1417/2010, por lo que en virtud de mandamiento de fecha 17 de julio de 2012 librado por el propio Juzgado a este Registro en ejecución de dicha sentencia, se procedió en fecha 8 de enero de 2014 a la práctica de la inscripción 18.<sup>a</sup> de las de dicha finca por la que se reinscribió la finca indicada a favor de doña C. V. F. en virtud de la resolución contractual decretada en dicha Sentencia de fecha 3 de febrero de 2012. Este último procedimiento seguido en el Juzgado de Primera Instancia número 6 de Sabadell fue instado por la propia doña C.V. F. contra Habitats Arrahona SA y Fincas Barbera, S.A., por incumplimiento de obligaciones

contractuales de pago de la renta pactada. El mismo resulta mencionado y referido en las propias Sentencias que ahora se presentan. III.–Del propio historial registral de dicha finca resulta que en esta última Sentencia –del Juzgado de 1.ª Instancia número 6 de Sabadell– de fecha 3 de febrero de 2012, copia de la cual figura archivada en el legado de documentos judiciales de este Registro, además de decretarse la resolución de dicho contrato se decretaba también la cancelación de "...los asientos posteriores a la inscripción..." de la escritura por la que se formalizaba dicho contrato resuelto. Entre dichos asientos posteriores al contrato resuelto se encontraban, y figuran vigentes todavía por el motivo que luego se expresará, la hipoteca constituida por la inscripción 15ª y cedida a doña C. B. J. por la inscripción 16ª, así como la hipoteca a favor de Deutsche Bank, S.A., que resulta de la inscripción 17ª, y la anotación preventiva de embargo letra A a favor del Ayuntamiento de Sabadell. VI (sic).–En la Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona de fecha 4 de diciembre de 2013 que precede, se decreta asimismo la cancelación de forma expresa de la indicada inscripción 17ª de hipoteca, resultando del Fundamento cuarto de la misma que "...consta notificada la pendencia del procedimiento tanto a la entidad Deutsche Bank, S.A., como a doña C. B. J. en los términos previstos en el artículo 150.2 de la LEC, sin que ninguna de dichas personas se personaran en los autos ni hiciera manifestación alguna...". Ello no obstante no se declara cancelada la hipoteca que resulta de las inscripciones 15ª y 16ª ni tampoco la de la anotación preventiva letra A, también practicadas con posterioridad a la inscripción del contrato resuelto. Fundamentos de Derecho: I.–Por lo que se refiere a la práctica de la cancelación de la inscripción 14ª, se deniega su cancelación por los siguientes motivos: A) Por lo que se refiere a la cancelación derivada de la resolución del contrato de transmisión a cambio de Renta Vitalicia con Derecho de Habitación, por cuanto dicho contrato ya fue resuelto con anterioridad en virtud de la expresada Sentencia de fecha 3 de febrero de 2012 dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 6 de Sabadell en los autos 1417/2010 seguidos por impago de las rentas pactadas, causando dicha resolución la simultánea reinscripción de la finca a favor de la actora según la inscripción 18ª de la finca 1.814 al folio 80 del tomo 4.112 del archivo, libro 1.890 se la sección primera del Ayuntamiento de Sabadell. Por lo tanto ya consta cancelado a los efectos de los artículos 34 y 38 de la Ley Hipotecaria y demás aplicables. B) Por lo que se refiere a la cancelación de la condición resolutoria inscrita en dicha inscripción 14, por no ser el procedimiento ahora seguido en el Juzgado de Primera Instancia número cinco de Sabadell el procedimiento adecuado para ordenar la cancelación de dicha condición resolutoria, puesto que la misma se pactó por las partes para garantizar el cumplimiento de la obligación de pago de la renta vitalicia establecido en dicho contrato, y el procedimiento seguido en el Juzgado de Primera Instancia número Cinco en el que se han dictado las dos Sentencias del precedente documento, se instó por incumplimiento de la obligación contractual de efectuar obras de mantenimiento, obligaciones no garantizadas con dicha condición resolutoria; luego no existe adecuación del procedimiento al objeto y causa de la condición resolutoria que se constituyó. II.–Por lo que se refiere a la cancelación de la inscripción 17ª, hipoteca a favor de Deutsche Bank SA, se deniega su cancelación por cuanto el procedimiento judicial en el que se obtiene el pronunciamiento de dicha cancelación no ha sido entablado contra dicho titular registral del derecho real de hipoteca, no bastando para ello la mera notificación prevista en el artículo 150.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Si bien es cierto que una vez inscrita una condición resolutoria explícita ésta afecta a terceros adquirentes del dominio o de derechos reales sobre la finca, no debe presumirse que la Sentencia judicial dictada en procedimiento entablado por el cedente contra el cesionario por la que se declare la resolución del contrato en virtud de dicha condición resolutoria deba permitir, sin más, la cancelación de los asientos posteriores. Para ello esta sentencia debería haber recaído en procedimiento entablado asimismo contra los titulares de los derechos cuya inscripción se pretende cancelar, para que hubieran podido intervenir en el procedimiento y satisfacer –y subrogarse, por tanto– en la posición del obligado a las prestaciones garantizadas con dicha condición resolutoria. Ahora bien, en los indicados autos seguidos en el Juzgado de primera Instancia número Cinco de Sabadell –de los

que deriva la Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona que ordena ahora la cancelación de la inscripción 17.<sup>a</sup>– el contrato no ha sido declarado resuelto por las causas garantizadas con dicha condición resolutoria, –impago de rentas–, sino por otras causas distintas no amparadas por la misma –incumplimiento de efectuar obras de mantenimiento–, no habiéndose instado en su momento la correspondiente anotación preventiva de la interposición de la demanda que hubiera dado la prioridad oportuna sobre los derechos inscritos o anotados con posterioridad a dicha anotación preventiva de demanda. Arts. 24 Constitución Española, 18, 20, 32; 34, 38, 40, de la Ley Hipotecaria, 108 del Reglamento Hipotecario, Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 11 de julio de 2013 publicada en el Boletín Oficial del Estado núm. 229, de 24 de septiembre de 2013, páginas 77011 a 77018, que cita otras anteriores. Asimismo, destaco que la cancelación de dicha inscripción 17.<sup>a</sup> (junto con la cancelación de todos los asientos posteriores a la inscripción 14.<sup>a</sup>) ya fue ordenada en la anterior Sentencia del Juzgado de la Instancia número 6 de Sabadell de fecha 3 de febrero de 2012, habiéndose denegado la cancelación de dichos asientos posteriores –incluido por lo tanto el de dicha inscripción 17.<sup>a</sup>– por el idéntico motivo de no haberse dirigido el procedimiento contra los titulares registrales de dichos asientos, habiéndose presentado por la interesada en el procedimiento registral –que es la actora del procedimiento judicial– recurso contra mi calificación registral denegatoria, habiendo sido confirmada mi calificación por Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 11 de julio de 2013 publicada en el Boletín Oficial del Estado núm. 229, de 24 de septiembre de 2013, páginas 77011 a 77018. Por ello subsisten en la actualidad los asientos posteriores a la indicada inscripción 14.<sup>a</sup> No pudiendo entrar por ello de nuevo por haber recaído ya la referida resolución. Por consecuencia de todo ello, resumiéndolo, deniego la práctica de lo solicitado (1.º) al constar la finca inscrita a favor de la cedente por resolución judicial del contrato de renta vitalicia sujeto a condición resolutoria explícita y (2.º) no practico, por denegación, las cancelaciones ordenadas (a) por no haberse obtenido la correspondiente anotación preventiva de demanda y (b) por ser objeto de la expresada Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 11 de julio del 2013 y por identidad con lo ahora presentado. Documentos complementarios que se han acompañado para su inscripción y que deberán nuevamente acompañarse posteriormente, en caso de que proceda: Ejemplar "carta de pagament" de la autoliquidación del impuesto correspondiente. Contra esta nota cabe interponer los siguientes recursos (...) Sabadell, veinte de marzo del año dos mil catorce.–El registrador de la Propiedad (firma ilegible)».

Dicha calificación fue notificada el día 21 de marzo de 2014 al Juzgado de Primera Instancia número 5 de Sabadell y el día 24 de marzo de 2014 al presentante.

### III

Con fecha 9 de abril de 2014, don J. M. G. V., presentante y heredero de doña C. V. F., demandante en el procedimiento del que derivan los documentos presentados, interpuso recurso mediante escrito de fecha 8 de abril de 2014, en el que después de relacionar los antecedentes de hecho, resumidamente expone: La calificación negativa se fundamenta en dos cuestiones (a) por no haberse obtenido la correspondiente anotación preventiva de demanda y (b) por ser objeto de la expresada Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 11 de julio del 2013 y por identidad con lo ahora presentado. En cuanto a la primera cuestión, afirma el recurrente desconocer en qué texto o soporte legal consta la obligación de anotar preventivamente una demanda, que regula el artículo 727.5.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, puesto que el artículo 721 del mismo texto legal, cuyo epígrafe 1 reproduce textualmente, dice que todo actor «podrá solicitar del tribunal» por lo que se trata de una facultad del actor, no de una obligación, por lo tanto no cabe argumentar la denegación de dar cumplimiento a un mandato judicial en base a que no se anotó preventivamente la demanda, al carecer de soporte legal y además la hipoteca de «Deutsche Bank, S.A.», es muy anterior a la demanda de

resolución por lo que ningún efecto tendría la anotación preventiva de la demanda que exige para la cancelación el registrador de la Propiedad. En cuanto al segundo motivo de denegación, la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de julio de 2013 no guarda identidad con la cuestión ahora planteada, pues la denegación de la cancelación era en base a entender el registrador y la propia Dirección General que, a pesar de tratarse de una condición resolutoria inscrita como tal en el Registro y que daba publicidad frente a terceros, el no haber dado vista a las actuaciones por vía del artículo 150 de la Ley de Enjuiciamiento Civil afectaba al derecho de tutela efectiva y, en base a tal argumentación, se denegaba la inscripción. En el supuesto actual, el fundamento de Derecho tercero de la sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona, que reproduce textualmente, indica que consta notificada la pendencia del procedimiento tanto a la entidad «Deutsche Bank, S.A.» como a doña C. B. J. en los términos prevenidos en el artículo 150.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, sin que ninguna de dichas personas se personaran en los autos ni hicieran manifestación alguna. Por lo que parece evidente que el órgano jurisdiccional valora no sólo la causa por la que se estima la solicitud de cancelación de la inscripción 17.<sup>a</sup>, sino que recoge expresamente la realidad de que la entidad bancaria tuvo conocimiento del procedimiento y no se opuso, por lo que no cabe amparar un derecho no ejercitado por quien tuvo derecho a ejercitarlo y si generar un perjuicio a quien dio recto cumplimiento a sus obligaciones. En este procedimiento la causa de resolución no es una condición resolutoria inscrita, sino el incumplimiento de una obligación de carácter personal, razón por la que se entendió preceptivo dar advertencia del procedimiento a la entidad «Deutsche Bank, S.A.». En base a lo anterior, interpone recurso y solicita la revocación de la nota del registrador y la práctica de la anotación.

#### IV

El registrador de la Propiedad de Sabadell número 2, don José María Ramírez-Cárdenas Gil, notificó, el día 17 de abril de 2014, la interposición del recurso al Juzgado de Primera Instancia número 5 de Sabadell y, con fecha 28 de abril de 2014, se recibió en el Registro una providencia dictada por la jueza de dicho Juzgado, doña Carmen López Roque, en la que literalmente alega: «a) la anotación preventiva de demanda en efecto es potestativo de la parte demandante, no siendo obligatoria ni preceptiva para dicha parte, conforme al principio de justicia rogada que se establece en la jurisdicción civil. Así se desprende de lo establecido en los artículos 721, 727.5.º LEC y 42 LH y b) la resolución a que se refiere de la DGRN de 11 de julio de 2003 (sic) se refiere a otro caso, en el cual el presente no guarda la invocada identidad, dado que hay que cumplirse el superior criterio de la Audiencia Provincial en el caso de autos, en el que se estima parcialmente el recurso de la parte actora en base a que ha se dio (sic) conocimiento a las partes afectadas conforme dispone el art. 150.2 de la LEC y por tanto debe estimarse el recurso y proceder a la cancelación de las inscripciones 14.<sup>a</sup> y 17.<sup>a</sup> conforme al Fallo de la Sentencia de la Audiencia Provincial de 4 de diciembre de 2013, en el rollo núm. 573/2012 –E de la Secc. 19».

#### V

Finalmente don José María Ramírez-Cárdenas Gil, registrador de la Propiedad de Sabadell número 2, emitió su informe, en el que mantiene la calificación, y formó expediente que elevó a este Centro Directivo.

### Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 18, 40.1, 107.10 y 258.5 de la Ley Hipotecaria; 108 y 127 del Reglamento Hipotecario; 1.252 del Código Civil; 24.1 de la Constitución Española; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de febrero de 1957; 27 de febrero de 1980, y 7 de septiembre de 1990, relativas el examen de cuestiones ya decididas en un anterior recurso, y 13 de julio de 1933; 17 de septiembre de 1985; 5 de abril de 1990; 28 de mayo de 1992; 19 de noviembre de 1996; 24 de febrero y 15 de junio de 1998; 22 de enero de 2001; 26 de noviembre de 2002; 27 de mayo y 15 de noviembre de 2005; 19 de junio de 2007; 1 de abril de 2011; 21 de junio de 2012; 17 de abril de 2013 y 11 de julio de 2013, sobre la cancelación de cargas posteriores.

1. Son datos relevantes para la resolución de este expediente los siguientes:

– Mediante sentencia firme de fecha 3 de febrero de 2012 dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 6 de Sabadell en los autos número 1417/2010, se declaró resuelto un contrato de transmisión a cambio de renta vitalicia con derecho de habitación por incumplimiento de obligaciones contractuales de pago de la renta pactada.

– En esta misma sentencia además de decretarse la resolución de dicho contrato se decretaba también la cancelación de los asientos posteriores a la inscripción de la escritura por la que se formalizaba dicho contrato resuelto.

– Entre dichos asientos posteriores al contrato resuelto se encontraban, y figuran vigentes todavía por el motivo que luego se expresará, la hipoteca constituida por la inscripción 15.<sup>a</sup> y cedida a doña C. B. J. por la inscripción 16.<sup>a</sup>, así como la hipoteca a favor de «Deutsche Bank, S.A.» que resulta de la inscripción 17.<sup>a</sup>, y la anotación preventiva de embargo letra A a favor del Ayuntamiento de Sabadell.

– La cancelación de dicha inscripción 17.<sup>a</sup>, junto con la cancelación de todos los asientos posteriores a la inscripción 14.<sup>a</sup>, ya fue ordenada en la referida sentencia del Juzgado de la Instancia número 6 de Sabadell de fecha 3 de febrero de 2012, habiéndose denegado la cancelación de dichos asientos posteriores –incluido por lo tanto el de dicha inscripción 17.<sup>a</sup>– por no haberse dirigido el procedimiento contra los titulares registrales de dichos asientos, habiéndose presentado recurso contra la calificación registral denegatoria, que fue confirmada por Resolución esta Dirección General de fecha 11 de julio de 2013 publicada en el «Boletín Oficial del Estado» número 229, de 24 de septiembre de 2013.

– Ahora se presentan en el Registro de la Propiedad de Sabadell número 2, testimonio librado, el día 25 de febrero de 2014, por el secretario judicial del Juzgado de Primera Instancia número 5 de Sabadell de la sentencia número 108/2012, de fecha 8 de mayo de 2012, recaída en juicio ordinario número 812/2011, así como testimonio librado en la misma fecha y por el mismo secretario judicial, de la sentencia número 387/13 dictada por la Sección decimonovena de la Audiencia Provincial de Barcelona, en el Rollo número 573/2012-E derivado del indicado juicio ordinario.

– En la sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona se decreta asimismo la cancelación de forma expresa de la indicada inscripción 17.<sup>a</sup> de hipoteca, resultando del fundamento cuarto de la misma que «...consta notificada la pendencia del procedimiento tanto a la entidad Deutsche Bank, S.A., como a doña C. B. J. en los términos previstos en el artículo 150.2 de la LEC, sin que ninguna de dichas personas se personaran en los autos ni hiciera manifestación alguna...». Ello no obstante no se declara cancelada la hipoteca que resulta de las inscripciones 15.<sup>a</sup> y 16.<sup>a</sup> ni tampoco la de la anotación preventiva letra A, también practicadas con posterioridad a la inscripción del contrato resuelto.

2. El recurso se circunscribe a la negativa del registrador a practicar la cancelación de la inscripción 17.<sup>a</sup> de hipoteca que se fundamenta en dos cuestiones «(a) por no haberse obtenido la correspondiente anotación preventiva de demanda y (b) por ser objeto de la expresada Resolución de la Dirección General de los Registros y del

Notariado de fecha 11 de julio del 2013 y por identidad con lo ahora presentado», si bien el registrador en su informe inserta la nota de calificación con referencia únicamente a este último apartado.

3. Como ya tiene declarado en reiteradas Resoluciones esta Dirección General, y en especial en la de fecha 11 de julio de 2013, relativa al mismo asunto, no puede concluirse que la sentencia declarativa de la resolución de la cesión dictada en pleito entablado sólo contra el cesionario, 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 no se ha solicitado, ni por tanto, practicado, anotación preventiva de demanda, y 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.

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 no se haya anotado preventivamente la demanda de resolución– es necesario que éstos al menos hayan sido citados en el procedimiento.

La falta de tal citación llevó a confirmar la negativa del registrador a practicar las cancelaciones ordenadas, ya que en el supuesto de hecho que fue objeto de la citada resolución lo que se notificó a los titulares de cargas posteriores fue la sentencia ya recaída que por lo tanto no ofrecía ninguna posibilidad de intervención en el procedimiento por parte de estos, limitándose a una recepción pasiva del contenido de un pronunciamiento judicial ya definitivo.

4. En el caso concreto de este expediente sin embargo, consta expresamente notificada la pendencia del procedimiento a la entidad «Deutsche Bank, S.A.», titular de la hipoteca cuya cancelación se solicita y finalmente se ordena, en los términos previstos en el artículo 150.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, sin que se personara en los autos ni hiciera manifestación alguna. El citado artículo dispone: «Por disposición del Tribunal, también se notificará la pendencia del proceso a las personas que, según los mismos autos, puedan verse afectadas por la resolución que ponga fin al procedimiento...». De la dicción literal del artículo resulta con claridad que su intención es precisamente permitir que los afectados por un futuro fallo puedan personarse en autos, con lo cual queda protegido el derecho de tutela judicial efectivo que determina la necesidad de que los posibles afectados tengan la posibilidad de intervención en el procedimiento para alegar lo que a su derecho corresponda.

Es cierto, como dice el registrador en su informe y resulta además de la sentencia de la Audiencia Provincial, que el motivo de la resolución del contrato, por otra parte ya efectuada, no es la prestación garantizada con la condición, sino una obligación personal recogida en el contrato, que no obstante, según la misma sentencia, determina la resolución del contrato por incumplimiento conforme al artículo 1.124 del Código Civil, motivo por el cual se dicta diligencia de ordenación notificando la pendencia del procedimiento, pero no lo es menos que precisamente al ser citada la entidad titular de la hipoteca pudo hacer valer la no concurrencia de algunos de los requisitos de la resolución, dado que no se practicó anotación de demanda. En cuanto a esta su solicitud es potestativa tal y como alegan el recurrente y la jueza del Juzgado de Primera Instancia número 5 de Sabadell sin que por otra parte el registrador en ningún momento afirme lo contrario. Su práctica habría determinado la innecesidad de notificación a terceros posteriores a su extensión pero no habría evitado la necesidad de notificar a los titulares de derechos inscritos con carácter previo a que se hubiere dado publicidad a la pendencia del procedimiento mediante dicha anotación preventiva de la demanda. Esta notificación como ya se ha expuesto anteriormente, se ha producido.

5. Por último en cuanto al segundo motivo de denegación, «por ser objeto de la expresada Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 11 de julio del 2013 y por identidad con lo ahora presentado», no puede ser confirmado. En efecto, si bien es cierto que no se puede volver a plantear nuevo recurso sobre una cuestión ya resuelta y, en consecuencia, no puede entrarse en el examen de cuestiones ya decididas en un recurso anterior, no es menos cierto que en el supuesto de este expediente los documentos presentados derivan de un procedimiento diferente al que fue objeto de la citada resolución, y si bien ambos tuvieron como finalidad la declaración de resolución del contrato de transmisión a cambio de renta vitalicia, están motivados en distintas causas de incumplimiento, como ha señalado el propio registrador, dándose la circunstancia de que dichos procesos se han simultaneado en el tiempo pero sin que esta situación impida que las resoluciones recaídas en ambos puedan ser presentadas y deban ser calificadas individualmente, calificaciones que a su vez pueden ser objeto, como así ha sido, de recursos diferentes que pudieran tener, como es el caso, distinta resolución conforme a las diferencias obrantes en la respectiva titulación.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.

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, 4 de julio de 2014.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.