

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

11626 *Resolución de 9 de octubre de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Eivissa n.º 4, por la que se suspende la inscripción de un acta de notoriedad para la constatación de un exceso de cabida aprobada judicialmente.*

En el recurso interpuesto por don Germán María de León Pina, notario de Valencia, antes de Sant Antoni de Portmany, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Eivissa número 4, don Álvaro Esteban Gómez, por la que se suspende la inscripción de un acta de notoriedad para la constatación de un exceso de cabida aprobada judicialmente.

Hechos

I

Mediante acta de notoriedad autorizada por el notario de Sant Antoni de Portmany, don Germán María León Pina, el día 20 de abril de 2012, se declaró un exceso de cabida sobre determinada finca registral. Dicha acta es completada y subsanada mediante escritura autorizada por el propio notario de fecha 26 de octubre de 2012; nueva acta autorizada por el propio notario con fecha 4 de febrero de 2013; y aprobada judicialmente en virtud de auto de fecha 23 de abril de 2015, procedente del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Eivissa.

II

Presentada en el Registro de la Propiedad de Eivissa número 4, bajo el asiento de presentación 1838 del Diario 96, fue objeto de la siguiente nota de calificación: « Registro de la Propiedad de Eivissa n.º 4 Presentante: D^a V. S., M. Autorizante: D. Germán María León Pina Documento: Acta de exceso de cabida otorgada por C. P. R., M. B. P., R. B. P. ante el Notario de Sant Antoni de Portmany don Germán María León Pina el 20/04/2012 n.º 261/2012 de protocolo, que ha motivado el Asiento número 1838 del Diario 96. Tras la correspondiente calificación, y de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 19 bis y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria, tras su reforma, Ley 24/2001 de 27 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social, y de conformidad con lo previsto en los artículos 58 y 59 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del procedimiento administrativo común, se le comunica que la inscripción de dicho título ha sido suspendida, con defectos subsanables, por los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Se mantiene la nota de calificación de 15 de noviembre de 2012 porque, habiéndose presentado como documento complementario, un acta autorizada el 4 de febrero de 2013, número de protocolo 121 por el notario don Germán María León Pina, en la cual se modifican parte de los linderos de la finca registral 1288 de San Antonio Abad, no es admisible tal rectificación porque no se aporta ningún documento o certificado que acredite tal alteración, lo que provoca dudas en la identidad de la finca, art. 53 L. 13/96, de 30 de diciembre. Y, en cuanto al edicto cuya publicación se acredita en la mencionada acta, no es admisible porque el mismo es ilegible y no se puede entender su contenido, arts. 18, 201 y 203 LH. En cuanto al auto aportado, número 137/15 de fecha 23 de abril de 2015, dictado por el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Ibiza, sin perjuicio de destacar la contradicción que resulta de su contenido, pues el mismo se califica de exceso de cabida pero en el párrafo segundo de los fundamentos de derecho

se declara que: «El artículo 200 y 201.5 de la LH dispone que la reanudación del tracto sucesivo interrumpido se verificará...», lo que induce a confusión sobre el mismo ya que una cosa es un acta de notoriedad relativa a un exceso de cabida y otra un acta de notoriedad relativa a la reanudación del tracto sucesivo interrumpido y su ulterior aprobación judicial en este último caso, porque, en cuanto a las actas de notoriedad relativas a un exceso de cabida, se ha de exponer que, aunque es cierto que el art. 203 de la LH en su apartado 8 dispone que el acta se remitirá al Juzgado de Primera Instancia del partido donde radique la finca, sin embargo, el art. 53 de la Ley 13/96, de 30 de diciembre suprimió tal requisito para las actas de modificación de superficie o de rectificación de linderos como se desprende de su apartado diez, siendo pues un documento no admisible para entender subsanados los defectos apreciados en la nota de calificación de 15 de noviembre de 2012. Contra esta calificación (...) Eivissa, a veintiséis de junio del año dos mil quince. El Registrador (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos del registrador)». A su vez, la nota de calificación que se mantiene por la presente es la suscrita por el propio registrador, con fecha 15 de noviembre de 2012, en los siguientes términos: «Registro de la Propiedad de Eivissa Nº 4 Presentante: T. S., A. Autorizante: Germán María León Pina Documento: Escritura de acta de notoriedad para la declaración de mayor cabida otorgada por y C. P. R., M. B. P., R. B. P. ante el Notario de Sant Antoni De Portmany, don Germán Maria León Pina 20/04/2012 nº 261/2012 de protocolo, que ha motivado el asiento número 965 del Diario 94. Tras la correspondiente calificación, y de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 19 bis y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria, tras su reforma, Ley 24/2001 de 27 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social, y de conformidad con lo previsto en los artículos 58 y 59 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del procedimiento administrativo común, se le comunica que la inscripción de dicho título ha sido suspendida, con defectos subsanables, por los siguientes hechos y fundamentos de derecho: 1º) porque no se acredita la notificación individual de la tramitación del acta a don A. B. P., propietario colindante por el lindero Norte de la parcela (...), siendo además necesario que se declare el propietario de la finca colindante por el lindero Oeste, (...) de tal parcela, y en su caso, se le notifique la tramitación del acta, arts. 200, 201, 203 L.H. y RDGRN 11-3-2008. 2º) porque el edicto publicado en el periódico cuyo testimonio se incorpora al título calificado no se corresponde con la finca 1.288, existiendo un error material que debe ser rectificado, arts. 18, 201 y 203 L.H.; 3º) porque la finca registral 1288 de la cual se declara el exceso de cabida es el remanente de una serie de segregaciones las cuales constan inscritas en el Registro y de la Propiedad, de manera que, a consecuencia de tales segregaciones se presume que la finca debió ser correctamente medida y por consiguiente, la superficie inscrita en el Registro de la Propiedad es la correcta, de forma que, surgen dudas en la identidad de la finca resultante de tal exceso decabida, denegándose la inscripción del exceso de cabida, siendo tal defecto insubsanable, art. 53 L. 13/96 y art. 298 R.H. Contra esta calificación (...) Eivissa, a quince de noviembre de año dos mil doce. El Registrador (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos del registrador)».

III

Contra la anterior nota de calificación, don Germán María León Pina, notario de Valencia, interpuso recurso en virtud de escrito de fecha 7 de julio de 2015, en base, entre otros, a los siguientes argumentos: Que en la legislación hipotecaria se prevén dos tipos de acta de notoriedad para la declaración de exceso de cabida: el acta de presencia y notoriedad prevista en el artículo 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, y el acta de notoriedad del artículo 200 de la Ley Hipotecaria; Que, en el presente caso, al acta inicial se tramita conforme al procedimiento del artículo 53 de la Ley 13/1996, pero que, posteriormente, se transforma en el acta del artículo 200 de la Ley Hipotecaria en la medida en que se somete a aprobación judicial, obteniéndose la misma; Que, desde el momento de la aprobación judicial del acta, el registrador no puede oponer dudas sobre la identidad de la finca, pues

el artículo 298.3 del Reglamento Hipotecario no contempla ese supuesto, y Que, desde el momento en que el juez interviene en el procedimiento, aprobando lo actuado por el notario, la calificación registral debe someterse a los límites del artículo 100 del Reglamento Hipotecario, límites que no se han respetado en el presente caso, ya que el registrador se extralimita en su calificación al revisar el fondo de la resolución judicial.

IV

El registrador emitió informe el día 10 de julio de 2015 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18, 200, 201 y 203 de la Ley Hipotecaria; 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; 281 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 100, 208, 298.3, 300 y 306 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 y 27 de marzo, 3 de julio y 5 de agosto de 2014 y 19 de febrero, 30 de marzo y 22 de septiembre de 2015.

1. Se debate en este recurso la inscripción de un acta de notoriedad para la declaración de un exceso de cabida, completada y subsanada por escritura y por acta notarial posterior, y aprobada judicialmente en virtud de auto al amparo del artículo 203.8 de la Ley Hipotecaria.

Inicialmente se tramitó un acta de notoriedad conforme al artículo 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, ahora se acompaña además un acta complementaria y auto judicial número 137/15, de 23 de abril, dictado por el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Eivissa, de homologación del acta.

Los defectos alegados por el registrador, resultado de la remisión a una nota de calificación anterior y de la nota objeto de recurso, son los siguientes:

– Primero: En un primer momento, no se acredita la notificación a don A. B. P., colindante por el Norte. Tampoco se declara el propietario del lindero Oeste, ni en su caso se le notifica la tramitación del acta. Dado que en el acta subsanatoria posterior se modifican algunos de los linderos de la finca, se señala como defecto que no se acredite tal alteración, lo que provoca dudas en la identidad de la finca.

– Segundo: El edicto publicado en el periódico no se corresponde con la finca. Posteriormente, en el acta subsanatoria, el edicto es ilegible.

– Tercero: La finca cuya cabida se pretende rectificar es el remanente de una serie de segregaciones, por lo que se presume su correcta medición, existiendo en consecuencia dudas sobre la identidad de la finca. Dudas sobre la identidad que no quedan disipadas por la posterior aprobación judicial, pues el artículo 53 de la Ley 13/1996 suprimió tal requisito de las actas de notoriedad para declarar excesos de cabida, de manera que la citada aprobación judicial constituye un documento no admisible para entender subsanados los defectos apreciados en la primitiva nota de calificación, máxime cuando del propio texto del auto no queda claro si se trata de reanudar el tracto interrumpido o de declarar un exceso de cabida.

2. En el supuesto que nos ocupa procede, en primer lugar, determinar qué clase de título se ha presentado en el Registro para lograr la inscripción del exceso de cabida, pues sólo así podrán determinarse los requisitos exigibles al mismo y su eficacia en el ámbito registral.

Es cuestión en la que notario y registrador no están de acuerdo, en la medida en que este último sostiene en su nota de calificación que el acta de notoriedad para inscribir excesos de cabida tiene que ser necesariamente la prevista en el artículo 53.10 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, y que en tales casos no procede la aprobación judicial.

Sin embargo, la introducción del acta notarial de presencia y notoriedad por el citado artículo 53.10 no excluye la posibilidad de aplicar la tradicional acta de notoriedad de los artículos 200 y 203 de la Ley Hipotecaria, ya que dicho artículo 53.10 se limita a establecer una alternativa («podrá efectuarse») y no sustituye al procedimiento tradicional. Por tanto, tampoco debe excluirse la posibilidad de que tramitada un acta por el procedimiento del artículo 53.10 de la Ley 13/1996, posteriormente los interesados decidan someterla a aprobación judicial: el registrador, en tal caso, deberá comprobar el cumplimiento de los requisitos que correspondan a ambos procedimientos de manera que, cumplidos en su totalidad, constituirá un documento perfectamente inscribible y, de hecho, con mayores garantías que el acta de presencia y notoriedad ya que, al ser aprobado judicialmente, implica una valoración por la autoridad judicial de la prueba y las diligencias practicadas.

En resumen, tiene razón el notario recurrente cuando afirma que, al someterse a la valoración y aprobación judicial, el supuesto hace tránsito a la esfera de los documentos judiciales, lo que tiene importantes consecuencias.

3. Entrando ya en los defectos concretos señalados en la nota de calificación y comenzando por el primero de ellos, de los términos de la última de las notas de calificación parece resultar que lo que comenzó siendo un defecto consistente en la falta de notificación a uno de los colindantes y la falta de determinación y, en su caso, notificación a otro de los colindantes, y que se trata de subsanar actualizando los linderos de la finca, se acaba convirtiendo en el defecto de modificar algunos de los linderos sin acreditar tal alteración, lo que provoca dudas en la identidad de la finca.

Debe partirse de que el acta notarial de presencia y notoriedad, más aún aprobada judicialmente, en principio es un medio adecuado para la actualización o rectificación de los linderos de la finca, ya que a esta finalidad se refiere expresamente el artículo 53.10 de la Ley 13/1996 y reúne las suficientes garantías para ello, como son las notificaciones a colindantes y las publicaciones; además, en el presente caso, de la sanción judicial a todo el procedimiento.

Por otra parte, en cuanto a la determinación de los linderos de la finca, conviene recordar la doctrina de este Centro Directivo, que se recoge, entre otras, en la reciente Resolución de 22 de septiembre de 2015, en cuyo fundamento de Derecho cuarto se afirma que: «Es evidente que las descripciones de las fincas registrales, cuando mencionan sus linderos por los nombres de los titulares de las colindantes, no hacen fe de que éstos sean efectivamente sus dueños. Tal mención, en cuanto que no es más que la mención o transcripción no contrastada ni sometida a calificación registral de una manifestación unilateral de los otorgantes al describir su finca, no sólo no goza de la fe pública registral del artículo 34 de la Ley, sino ni siquiera de la presunción de exactitud del artículo 38. Como puso de manifiesto este Centro Directivo en su Resolución de 5 de agosto de 2014, «podría afirmarse que la inclusión en la descripción de una finca registral de una expresa mención a los nombres de los propietarios colindantes no sólo es superflua e innecesaria, sino incluso, hasta cierto punto impertinente o perturbadora, por varios motivos: Primero, por ser un dato variable en el tiempo, y que por tanto, pierde vigencia de modo inadvertido. Segundo por ser un dato, que incluso en un momento dado, no está contrastado ni es fiable en modo alguno, pues resulta sólo de la manifestación del interesado o, en el mejor de los casos, de una base de datos distinta de la del Registro de la Propiedad, única institución que tiene por finalidad específica la de acreditar, bajo la salvaguardia de los Tribunales, y a todos los efectos legales, el dominio de las fincas. Y tercero, porque como mera mención que es, supondría que en el folio registral de una finca se estuviera haciendo mención de un derecho (el dominio del colindante) susceptible de inscripción separada y especial (en el folio registral de la finca colindante), que resulta, como se ha dicho, no solo superflua e innecesaria, sino hasta cierto punto perturbadora en el ámbito registral. En efecto, lo esencial es que una finca registral quede suficientemente identificada y delimitada de otras fincas colindantes, que a su vez pueden estar o no inmatriculadas registralmente. Si tales fincas colindantes están inmatriculadas, serán sus respectivos historiales registrales los que en cada momento proclamarán, con todos los efectos legales inherentes a los pronunciamientos registrales, los nombres de quién o quiénes son sus

propietarios, extremo sobre el que ningún efecto ni fehaciencia cabe atribuir, en cambio, a las menciones de nombres que se contengan en las descripciones de otras fincas distintas»».

Por tanto, si se tiene en cuenta: que la actualización de los linderos de la finca se ha llevado a cabo por un procedimiento específicamente previsto por la Ley para tal fin; que dicho procedimiento ha sido, además, valorado y aprobado judicialmente (lo que dificulta la alegación de dudas sobre la identidad de la finca, como después se verá); la doctrina de este Centro Directivo sobre determinación y actualización de linderos, y la falta de fundamentación por parte del registrador, ya que éste alega que no se aporta un documento para acreditar la alteración de linderos y, en realidad, es precisamente lo que se está aportando; debe concluirse estimando el recurso en cuanto a este defecto y revocar el defecto señalado por el registrador.

4. En cuanto al segundo de los defectos, lo que comenzó siendo la publicación de un edicto correspondiente a otra finca acaba siendo un problema de edicto ilegible, pues efectivamente el edicto inserto en la copia autorizada del acta de 4 de febrero de 2013 no resulta legible por medio alguno.

En este punto debe, sin duda, darse la razón al registrador. Siendo la publicación de edictos un trámite esencial del procedimiento de acuerdo con el artículo 203 de la Ley Hipotecaria, el registrador debe calificar su cumplimiento, lo que no es posible si el edicto es ilegible y, en consecuencia, no puede calificarse su contenido.

5. En cuanto al último de los defectos, el registrador alega que la finca cuya cabida se pretende rectificar es el remanente de una serie de segregaciones, por lo que se presume su correcta medición, existiendo en consecuencia dudas sobre la identidad de la finca.

La cuestión que se plantea es si, una vez aprobado judicialmente el título, puede el registrador plantear dudas sobre la identidad de la finca. Puede servir de apoyo la Resolución de este Centro Directivo de 27 de marzo de 2014, que en un supuesto de expediente de dominio para la inscripción de exceso de cabida, se pronunció en los siguientes términos: «(...) en cuanto a las dudas del registrador sobre la identidad de la finca respecto del exceso de cabida declarado en el expediente de dominio, (...) debe partirse del principio, ampliamente repetido en otras Resoluciones (vid. las citadas en el «Vistos») de que: a) la registración de un exceso de cabida stricto sensu sólo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente, es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originariamente registrados; b) que fuera de esta hipótesis, la pretensión de modificar la cabida que según el Registro corresponde a determinada finca, no encubre sino el intento de aplicar el folio de esta última a una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, y para conseguir tal resultado el cauce apropiado será la previa inmatriculación de esa superficie colindante y su posterior agrupación a la finca registral preexistente; c) que para la registración del exceso de cabida es preciso que no existan dudas sobre la identidad de la finca (cfr. artículo 298, inciso último, del Reglamento Hipotecario), y d) que las dudas sobre la identidad de la finca deben estar justificadas, es decir, fundamentadas en criterios objetivos y razonados. Es igualmente doctrina reiterada de este Centro Directivo que estas dudas del registrador sólo pueden impedir la inmatriculación o la inscripción del exceso cuando se documenta en escritura pública o por certificación administrativa -cfr. artículos 208, 300 y 306 del Reglamento Hipotecario-, pero no, en vía de principios, en los supuestos de expediente de dominio (véanse Resoluciones de 10 de mayo de 2002, 10 de septiembre de 2003, 28 de abril de 2005, 7 de julio de 2006, 11 de diciembre de 2010 y 4 de mayo de 2011), pues, en este último caso se trata de un juicio que corresponde exclusivamente al juez, por ser éste quien dentro del procedimiento goza de los mayores elementos probatorios para efectuarlo, y de los resortes para hacerlo con

las mayores garantías. En efecto, las dudas sobre la identidad de la finca o sobre la realidad del exceso cuando se ventilan en un expediente judicial, por definición se despejan en el ámbito de la valoración de las pruebas practicadas. La decisión corresponde a la autoridad judicial, conforme a lo que señalan los artículos 281 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y la doctrina generalmente aceptada sobre el libre arbitrio judicial en la valoración de la prueba. Así pues, tratándose de documentos judiciales, es el juez quien ha de resolver dentro del procedimiento, concretamente en su fase de prueba, sobre esta cuestión de hecho, sin que el registrador pueda realizar una nueva valoración que se superponga a la del juez. Dicho de otra forma, el artículo 100 del Reglamento Hipotecario no ampara que el registrador pueda proceder a una nueva valoración de la prueba, que en dicho procedimiento se ha practicado, y que tenga virtualidad de revisar la efectuada por el juez. En el marco del expediente de dominio el registrador sólo emite su juicio sobre la identidad de la finca al expedir la certificación a que se refiere la regla segunda del artículo 201 de la Ley Hipotecaria, certificación que constituye un requisito procedimental de estos expedientes, correspondiendo al juez la valoración final de su contenido. En estos supuestos en que el registrador haya expresado dudas al expedir la certificación, es preciso que el auto judicial desvirtúe tales dudas o aclare, en su caso, la inexistencia de una situación de doble inmatriculación o de confusión sobre la identidad de la finca, previa audiencia de las personas que puedan tener algún derecho según la certificación registral, sin que baste al efecto el auto genérico aprobando el expediente (vid., por analogía, el artículo 306 del Reglamento Hipotecario). Si estas dudas no se han expresado por el registrador al expedir la certificación, no puede pretender plantearlas al presentarse a inscripción el auto judicial aprobatorio del expediente de dominio (cfr. Resolución de 4 de febrero de 2012), salvo que en tal momento, y con carácter de excepción a la citada regla general, el registrador tenga no ya dudas, sino la certeza de que la finca que se pretende inmatricular ya está inmatriculada, o de que el supuesto exceso de cabida de la finca inscrita encubre la pretensión de aplicar el folio de esta última a una realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, en cuyo caso debe primar la exigencia institucional de evitar tales situaciones, dada la quiebra que la solución contraria supondría del sistema de seguridad jurídica que debe proporcionar el Registro de la Propiedad, incluso en el caso de haberse expedido una certificación errónea (cfr. Resoluciones de 7 de noviembre de 2000, 29 de mayo de 2002 y 11 de junio de 2013), o también en aquellos casos en que el registrador que emitió la certificación inicial que permitió iniciar el expediente sea distinto de quien va a practicar la inscripción, pues el juicio sobre la existencia o no de dudas es personal del registrador y no puede vincular a un registrador distinto que se aparte de él por causas justificadas (cfr. Resolución de 3 de junio de 2013). En el presente caso no consta que al expedirse la certificación para la tramitación del expediente de dominio se hubiera expuesto por los promotores y solicitantes de aquélla la intención de obtener la declaración de exceso de cabida con la conclusión del mismo y la nueva descripción pretendida para la finca, circunstancia que, como indica el registrador en su nota, le impidió en ese momento procesal poner de manifiesto las dudas que ahora motivadamente esgrime y que, por esa misma razón, no han podido ser despejadas por el juzgador durante la tramitación del procedimiento. No afecta a lo expuesto el que los recurrentes acompañen a su recurso ante esta Dirección General otra certificación, de fecha anterior, y relativa a finca distinta no inmatriculada, en la que el registrador advertía la posible coincidencia parcial con la finca de referencia, pues no consta que el juez tuviera en consideración esa certificación junto con la expedida para la tramitación del expediente y llegara a la conclusión, una vez valoradas las pruebas aportadas, de que la finca objeto del expediente de dominio tiene la descripción declarada salvadas todas las dudas incluidas las señaladas por el registrador en su nota».

Esta doctrina excepcional que permite al registrador, en los supuestos de expediente de dominio, expresar dudas sobre la identidad de la finca (en supuestos muy concretos y en el momento oportuno), siendo aplicable como se ha dicho al expediente de dominio, debe entenderse igualmente aplicable al supuesto del acta de notoriedad, aun aprobada judicialmente. Y dado que en este supuesto el acta se inició como de presencia y

notoriedad, y no como un acta del artículo 203 de la Ley Hipotecaria, el momento oportuno, a falta de conocimiento por el registrador al tiempo de expedir la certificación del procedimiento para el que lo expedía, no puede ser otro que el de la calificación.

Despejado lo anterior, lo cierto es que las dudas expresadas por el registrador deben estar suficientemente fundadas, especialmente en un supuesto como el presente en el que existen las máximas garantías al haber intervenido en el procedimiento la autoridad judicial. La mera enunciación de uno de los supuestos previstos en el artículo 298.3 del Reglamento Hipotecario es insuficiente (cfr. Resolución de 3 de marzo de 2014) para que las dudas del registrador prevalezcan sobre la valoración judicial.

Por tanto, a pesar de la posibilidad que efectivamente ha tenido el registrador de acreditar fundadamente sus dudas sobre la identidad de la finca, la insuficiencia de sus argumentos llevan a revocar el defecto alegado, pues deben concurrir circunstancias adicionales que funden tales dudas en un caso como el presente en el que el acta de notoriedad ha sido aprobada judicialmente, no siendo suficiente recurrir a fórmulas genéricas como la utilizada (cfr. Resoluciones de 3 de julio de 2014 y 19 de febrero y 30 de marzo de 2015), sino que es preciso motivar adecuadamente.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso y desestimarlos en el resto y con ello revocar parcialmente 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, 9 de octubre de 2015.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.