

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

12492 *Resolución de 19 de octubre de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Málaga n.º 10, por la que se deniega la inscripción de una escritura de subsanación y cancelación de carga.*

En el recurso interpuesto por don Pedro Ángel Bosch Ojeda, Notario de Torremolinos, contra la calificación del Registrador de la Propiedad de Málaga número 10, don Juan Francisco Ruiz-Rico Márquez, por la que se deniega la inscripción de una escritura de subsanación y cancelación de carga.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el Notario Torremolinos, don Pedro Ángel Bosch Ojeda, en fecha 30 de diciembre de 2014, protocolo 1.572, se otorgó un contrato de compraventa, que fue objeto de calificación, el día 30 de abril de 2015, por parte del Registrador de la Propiedad de Málaga número 10, en cuya nota señaló dos defectos: falta de inscripción del título previo y no acreditarse si se ha cumplido la carga que fue impuesta en el legado.

Dicho documento fue retirado con el día 19 de junio de 2015, siendo reintegrado el día 26 de junio de 2015 en unión de escritura de subsanación y cancelación de carga otorgada el día 15 de junio de 2015 ante el Notario de Torremolinos, don Pedro Ángel Bosch Ojeda, protocolo número 659. En lo que a lo que interesa en este expediente, se solicitó la cancelación de una carga de oficio en virtud del artículo 98 de la Ley Hipotecaria que grava la finca, carga que procede del título de sucesión por el que adquirió la entidad transmitente –la asociación religiosa «Satnam Sakhi Mandir»–, y que literalmente consta inscrita así: «El legado se realiza con la carga de que sea destinado a templo en memoria de su difunto esposo don G. C. D. y de su difunto hijo don C. G.».

II

Dicho documento fue objeto de la siguiente calificación emitida por el Registrador de la Propiedad de Málaga número 10, don Juan Francisco Ruiz-Rico Márquez: «Registro de la Propiedad número diez de Málaga Visto por Juan Francisco Ruiz-Rico Márquez, Registrador titular del Registro de la Propiedad Número Diez, Provincia de Málaga, el procedimiento registral identificado con el número de entrada 4.273/2.014, iniciado como consecuencia de presentación en el mismo Registro, de los documentos que se dirán, en virtud de solicitud de inscripción. En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, obrantes en el procedimiento de referencia, resultan los siguientes: Hechos I.–El documento objeto de la presente calificación, escritura otorgada el treinta de diciembre de dos mil catorce ante el Notario de Torremolinos, don Pedro Bosch Ojeda, protocolo número 1.572, se presentó en este Registro vía telemática a las quince horas un minuto del día treinta de diciembre del pasado año, asiento 115 del Diario 114, habiéndose aportado la precedente primera copia por doña M. J. C. M. el día 16 de enero de este año, no habiéndose practicado operación registral alguna por estar pendiente de inscripción el título previo de legado a favor de la entidad transmitente, y, una vez inscrito el mismo, se calificó en fecha 30 abril de 2.015, habiéndose observado los defectos indicados en precedente nota de calificación de dicha fecha, que fue notificada el mismo día 30 de abril de 2.015, quedando prorrogado dicho asiento de presentación

conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria. Con fecha 19 de junio de 2015 fue retirado dicho documento, y ha sido reintegrado el 26 de junio de 2015 en unión de escritura de subsanación otorgada el quince de junio de dos mil quince ante el Notario de Torremolinos, don Pedro Bosch Ojeda, protocolo número 659, a fin de subsanar los defectos indicados.

II.—Del examen de ambos documentos resulta que, si bien queda subsanado el defecto indicado en el punto 1 del Hecho II de dicha nota de calificación, en cuanto al punto 2 de dicho Hecho, se ha observado la siguiente circunstancia que ha sido objeto de calificación desfavorable: Única.—Se deniega la cancelación de la carga que, respecto a su destino a templo, recae sobre la finca número 31.380-B, por no haberse obtenido el consentimiento de los herederos de la causante doña R. G. D., que impuso la misma en su testamento, según resulta de la inscripción primera, o, en su defecto, resolución judicial. Defecto insubsanable. A los anteriores hechos, son de aplicación los siguientes: Fundamentos de Derecho I. Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el registrador, quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución. II.—En relación a la circunstancia reseñada en el Hecho II anterior, debe tenerse en cuenta lo siguiente: Solicita el comprador la cancelación de la carga que recae sobre la finca registral número 31.380-B en su inscripción 1.ª de herencia, en base al artículo 98 de la Ley Hipotecaria, por cuanto, a juicio de dicho Sr., la referida carga tendría carácter meramente personal. Y también, de conformidad con el artículo 798 del Código Civil, habida cuenta de que, siempre a juicio del comprador, en base a la documentación administrativa que se testimonia en la escritura, el modo o condicionamiento hereditario se habría hecho imposible, manifestando, además, la asociación religiosa «Satnam Sakhi Mandir» que el dinero obtenido de la venta «se va a destinar a la construcción de un templo en lugar pendiente de determinar». Obviamente, el registrador no puede acceder a la cancelación de la carga, puesto que la misma no constituye, como afirma el comprador, una mera obligación no asegurada especialmente. Por contra, del texto de la inscripción 1.ª de la finca número 31.380-B, resulta literalmente que «El legado se realiza con la carga de que sea destinado a templo en memoria de su difunto esposo don G. C. D. y de su difunto hijo don C. G.». Y tal limitación, que ha accedido al Registro de conformidad con lo establecido en los artículos 9, regla 2.ª de la Ley Hipotecaria y 51, regla 6.ª del Reglamento Hipotecario, está bajo la salvaguarda de los Tribunales, en tanto en cuanto no se declare la inexactitud del Registro, de conformidad con lo establecido en el artículo 1 de la Ley Hipotecaria (además, de los artículos 790, 795 y 858 del Código Civil, y en base a la interpretación realizada, conforme al sentido literal de las cláusulas testamentarias, según se previene en el artículo 675 del mismo cuerpo legal, resulta claramente la posibilidad de que se impongan al legatario cargas o condiciones meramente potestativas, que obviamente deberán acceder al Registro de conformidad con lo prevenido en el artículo 37 de la Ley Hipotecaria, para que puedan darse contra tercero y que, desde luego deberán ser respetadas por los gravados con ellas). Por último, debe tenerse en cuenta que, en materia de cancelaciones, la regla general resulta del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, precepto que exige el consentimiento del favorecido por la carga o condicionamiento (en este caso los herederos de doña R. G. D.) o, en su defecto, resolución judicial. Y de ninguna manera cabe considerar que la documentación administrativa testimoniada en el título implica la imposibilidad del cumplimiento de la carga impuesta al legatario, ya que se trata de una providencia del Concejal de Urbanismo que manifiesta que la construcción de un templo "está incluido en los usos regulados y permitidas por el planeamiento" y un informe del Servicio de Extinción de Incendios en el que el técnico se manifiesta desfavorable a la construcción del templo "salvo superior criterio". Por tanto, no cabe acceder a la cancelación solicitada, habida cuenta de que la mera existencia de determinadas decisiones administrativas, junto a la manifestación de la Asociación de que el dinero obtenido en la venta se destinará a un templo, en lugar por determinar, nunca podría obviar el consentimiento de los herederos de la testadora o la pertinente resolución judicial,

máxime cuando no se ha dictado acto administrativo alguno y los informes distan de ser absolutamente categóricos en cuanto a la imposibilidad de obtener en su día licencia, circunstancias que bien pudieran dar lugar a que los herederos de la testadora mantuvieran posiciones contrarias a las del comprador. Defecto insubsanable. III.—De conformidad con la regla contenida en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, el Registrador debe proceder a la notificación de la calificación negativa parcial del documento presentado. En dicho caso, aun cuando se practique parcialmente la inscripción solicitada por haberlo consentido así el interesado, queda automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días desde la práctica de la última de las notificaciones que deban ser realizadas. Prórroga durante la cual, por aplicación del principio hipotecario de prioridad contenido en los artículos 17, 24 y 25 de la Ley Hipotecaria, no pueden ser despachados los títulos posteriores relativos a la misma finca, cuyos asientos de presentación, por tanto, han de entenderse igualmente prorrogados hasta el término de la vigencia, automáticamente prorrogada, del asiento anterior. No obstante, de conformidad con la regla contenida en el artículo 433 del Reglamento Hipotecario, el presentante o interesado pueden, durante la vigencia del asiento de presentación, desistir parcialmente de la práctica de la inscripción. Y en dicho caso, no siendo ya procedente la práctica de la inscripción parcial en relación con los pactos, cláusulas o extremos a que se refiere el desistimiento, pierde su eficacia y debe ser cancelado el asiento de presentación del título presentado. Una pérdida de eficacia o cancelación que, de esta forma, permite de modo inmediato la práctica de la inscripción, si procede, de los títulos posteriores, relativos a la misma finca, cuyos asientos de presentación, de otro modo, habrían quedado tácitamente prorrogados. En su virtud, Acuerdo 1.—Practicar la inscripción de la compraventa objeto del precedente documento, quedando inscrito el dominio de la finca que el mismo comprende en el tomo 2.128, libro 300 del Ayuntamiento de Torremolinos Sección 2.^a, folio 158, finca número 31.380-B, inscripción 2.^a, a favor de don F. R. P., con carácter privativo, por título de compraventa. Al margen de la inscripción practicada se han extendido dos notas de afección fiscal por plazo de cinco años. Se hace constar de conformidad con lo establecido en el artículo 51 del Real Decreto Urbanístico 1093/1997, de 4 de julio, que la obra está pendiente de que se practique la nota marginal de su finalización, único medio de dar publicidad erga omnes del cumplimiento de lo prevenido en la licencia correspondiente. De conformidad con lo prevenido en el artículo 14,2 del Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de los edificios, se hace constar que se ha acreditado la puesta a disposición del comprador del correspondiente certificado de eficiencia energética, en el que consta un coeficiente de calificación de 15.04 E. De conformidad con lo prevenido en los artículos 2,2 y 18,2 d y 45 del Real Decreto Legislativo 1/2004 de 5 de marzo en su redacción dada a este precepto por la Ley 2/2011 de Economía sostenible de 4 de marzo, no se han incorporado al Registro los datos precedentes de la Certificación Catastral por existir diferencias en su emplazamiento, según consta más extensamente en Dictamen que se expide con fecha de hoy. Por tanto, no pueden identificarse la finca registral con la contenida en el Certificado Catastral. Contra la no incorporación de los datos de la certificación catastral cabe (...) El asiento practicado queda bajo la salvaguardia de los Tribunales. No podrá inscribirse o anotarse ningún otro documento de igual o anterior fecha que se oponga o sea incompatible con el derecho inscrito; para inscribir o anotar cualquier otro de fecha posterior el documento deberá ser otorgado por el titular registral o dictarse en virtud de procedimiento judicial en que dicho titular haya sido parte. No perjudicarán al titular registral los títulos que no consten inscritos o anotados con anterioridad; salvo mala fe, el titular será mantenido en su adquisición aunque se resuelva o anule el derecho de su transmitente por causas que no consten en el mismo Registro. Si el titular registral fuese perturbado en el ejercicio del derecho inscrito a su favor, podrá poner término a la perturbación mediante el procedimiento sumario del artículo 41 de la Ley Hipotecaria. Todo procedimiento de apremio sobre un derecho inscrito se sobreeserá en el instante en que conste en autos, por certificación del registrador de la Propiedad, que dicho derecho consta inscrito a favor

de persona distinta de aquélla contra la cual se sigue el procedimiento. 2. y denegar parcialmente, en cuanto a la cancelación de la carga de destino a templo de la finca solicitada, por la concurrencia del defecto que se indica en el Hecho II y en el Fundamento de Derecho II de la misma nota. Quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria. Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días. Contra la presente nota de calificación (...) En Málaga, a 6 de julio de 2015.—El Registrador (firma ilegible). Fdo.: Juan Francisco Ruiz-Rico Márquez».

III

Don Pedro Ángel Bosch Ojeda, en calidad de Notario autorizante de la escritura calificada, interpuso recurso contra la anterior calificación mediante escrito que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Málaga número 10 el día 21 de julio de 2015, en el que, resumidamente, alega lo siguiente: «(...) A este respecto lo primero que tenemos que observar es que la cláusula testamentaria aparece redactada con la locución "carga" ¿estamos entonces ante la figura jurídica del modo? El modo es una carga u obligación, una determinación accesoria de la voluntad que el testador impone al heredero o legatario en beneficio y a favor del propio disponente, del mismo gravado o de un tercero; carga u obligación que puede consistir en una obligación de dar, hacer o no hacer. Esta determinación accesoria no inviste la atribución patrimonial, en el sentido de que la atribución patrimonial no depende ella; no está supeditado a su cumplimiento el derecho a la herencia o legado; mediante ella el testador quiere y desea que una persona sea heredero o legatario y que no deje de serlo pero, si acepta la herencia o legado, llevara en su mochila la carga u obligación impuesta. O como dice el artículo 428-1 de la Ley 10/2008, de 10 de julio del libro cuarto del Código Civil de Cataluña: "El modo permite al causante imponer al heredero y al legatario, o a sus sustitutos, una carga, un destino o una limitación, que, por la finalidad a que responde, no atribuye otros derechos que el de pedir su cumplimiento, sin que redunde en provecho directo de quien puede pedirlo". Y, ¿en qué se diferencia la condición y el modo? Pues como dice V. si la voluntad del testador fuere que se cumpliera la carga antes de implorar la atribución se trata de una condición; si, por el contrario, quiso que se cumpliera después de haberla recibido se trata de un modo. En nuestro caso una interpretación de la cláusula debatida en el sentido literal sus palabras, como en primer término establece el artículo 675 del Código Civil, apenas deja lugar alguno a la duda desde el momento en que, ante Notario y por tanto sin poder desconocerse la función de éste en relación con la expresión de la voluntad de la testadora, se omite por completo el término "condición" y, en cambio, se consigna expresamente el concepto de "carga" que como hemos visto anteriormente significa "modo". Por otra parte el artículo 797 del Código Civil es inequívoco al disponer que "La expresión del objeto de la institución o legado, o la aplicación que haya de darse a lo dejado por el testador, o la carga que el mismo impusiere, no se entenderán como condición, a no parecer que ésta era su voluntad", de suerte que cualquier duda al respecto debe resolverse legalmente en contra y no a favor de la condición, como por demás tiene declarado el Tribunal Supremo en sus Sentencias de 18 de diciembre de 1965, 17 de mayo de 1971 y 28 de mayo de 1994. De todo lo anterior se deduce parafraseando al señor registrador que "obviamente" estamos ante un modo y no una condición; ante una disposición modal que obliga pero que no suspende; en nuestro caso una obligación de hacer; y como dice la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de mayo de 2005 "la conducta propia de las disposiciones modales se enmarca en el campo de las obligaciones". Y como dice esta Resolución "en la interpretación del testamento ha de estarse a su literalidad y las palabras ha de otorgárselas el sentido que de ellas se desprende. Ante una posible duda, esta he de decidirse a favor del que se halle obligado a ejecutar la disposición, dado que el obligado debe entenderse obligado a lo menos". Llegados a este punto, si estamos ante un modo consistente en una carga u obligación personal de hacer en los términos que

constan en la cláusula testamentaria, hemos de destacar que la legislación hipotecaria, de acuerdo con lo sustentado por la doctrina, no solo prohíbe el acceso al Registro de derechos sin trascendencia real, sino que además establece una norma encaminada a eliminar los derechos de esta clase que figuren en los asientos; y con tal finalidad el artículo 98 de la Ley Hipotecaria ordena que "Los derechos personales no asegurados especialmente, las menciones de derechos susceptibles de inscripción especial y separada y los legados no legitimarios que no hayan sido anotados preventivamente dentro del plazo legal no tendrán la consideración de gravámenes a los efectos de esta Ley y serán cancelados por el Registrador a instancia de parte interesada". Norma que recoge y sintetiza lo consignado en la Exposición de Motivos de la Ley de Reforma Hipotecaria de 30 de diciembre de 1944, y que armoniza con reiteradas decisiones de la DGRN, según las cuales el hecho de que conste en el Registro un derecho personal, no transforma su naturaleza jurídica, ni le convierte en *ius in re*. Así lo dice la DGRN en su Resolución de 7 de julio de 1949. En consecuencia, considerando que en la carga cuya cancelación se pretende se observa: 1.º—Que estamos ante una disposición testamentaria modal y que la conducta propia de las disposiciones modales se enmarca en el campo de las obligaciones. 2.º—Que no se fijó término para cumplir la denominada carga, por lo cual podría mantenerse indefinidamente, con perjuicio del tráfico jurídico. 3.º—El que no se aseguró su cumplimiento con garantía real. 4.º—Que no se le asignó el carácter de condición resolutoria explícita con posible repercusión frente a terceros. 5.º—Que ni siquiera hubo pacto reversional o designación de beneficiarios de la vivienda en el supuesto de su voluntario o involuntario incumplimiento. 6.º—y que es constante doctrina de la DGRN con base en nuestra legislación hipotecaria, la de no permitir el acceso al Registro de todos aquellos derechos o pactos que carecen de trascendencia real o que no estén asegurados con una garantía de esta naturaleza. Es por lo que se estima aplicable el artículo 98 de la Ley Hipotecaria al problema planteado y, en consecuencia, procede cancelar en el Registro una estipulación que no se reputa condición resolutoria *erga omnes* ni se estima constitutiva de un derecho real, no siendo aplicables los artículos 790, 795 y 858 del Código Civil ni los artículos 9, regla 2.ª de la Ley Hipotecaria y 51, regla 6.ª del Reglamento Hipotecario, todos ellos alegados por el Señor Registrador en defensa de su calificación puesto que dichos artículos se refieren a las condiciones y no a las disposiciones modales como es nuestro caso. Y tampoco vale el argumento de que la inscripción está bajo la salvaguarda de los tribunales puesto que como se ha dicho con anterioridad en ningún momento se discute si la inscripción que se verificó en su día estaba o no correctamente practicada, sino que el objeto del recurso es que la calificación del señor Registrador no es conforme a derecho por no acceder a la cancelación de la carga solicitada en aplicación del artículo 98 de la Ley Hipotecaria. Es más si siguiéramos ese argumento nunca jamás se podría aplicar el referido artículo 98 puesto que con él se pretende la cancelación de un derecho que siempre estaría bajo la salvaguarda de los Tribunales. Por último llama la atención a este Notario que el señor Registrador en la primera calificación que hizo de la compraventa la calificó desfavorablemente porque existiendo "la carga de que dicha finca sea destinada a templo... carga que fue impuesta en el legado, no constando que se haya cumplido por la entidad legataria dicha condición impuesta", y en cambio en la calificación de la subsanación a pesar de que considera que no se la acredita el cumplimiento de la carga si procede a la inscripción de la finca a favor del comprador; y al propio tiempo como resulta del entrecorillado en una pequeña frase habla al mismo tiempo de carga y condición como si fueran una misma cosa».

IV

Mediante escrito, de fecha 28 de julio de 2015, el Registrador de la Propiedad, don Juan Francisco Ruiz-Rico Márquez, informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 y 117 de la Constitución; 675, 715, 743, 767, 773, 786, 792, 793, 797 y 1.284 del Código Civil; 1, 9, 18, 19, 20, 34, 38, 40, 82 y 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 105 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 1 de diciembre de 1985; 31 de diciembre de 1992; 28 de mayo de 1994; 30 de enero y 24 de abril de 1997; 22 de mayo de 2000, y 19 de diciembre de 2006, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de junio de 1993; 9 de abril de 1994; 8 de abril de 1999; 15 de junio de 2001; 9 de enero de 2004; 13 de abril de 2005; 13 de enero 2010, y 26 de noviembre 2012.

1. Debe decidirse en este expediente si en la escritura de subsanación de una compraventa es o no cancelable por parte del registrador de la Propiedad una carga que consta en el Registro, en la que concurren las circunstancias siguientes: ha sido impuesta mediante un legado y consta inscrita de la siguiente forma: «El legado se realiza con la carga de que sea destinado a templo en memoria de su difunto esposo don G. C. D. y de su difunto hijo don C. G.». En la misma escritura se acompañan informes de la administración local, en la que resulta que se ha hecho imposible el cumplimiento de la carga.

El Registrador señala como defecto, además de otros que no son objeto de este expediente, que habiendo accedido al Registro una carga por lo que la inscripción es firme y está bajo la salvaguardia de los tribunales de Justicia, sólo puede ser cancelada mediante el consentimiento de los favorecidos por la carga o en su defecto la autorización judicial, y que no cabe acceder a la cancelación solicitada, habida cuenta de que la mera existencia de determinadas decisiones administrativas, junto a la manifestación del titular de que el dinero obtenido en la venta se destinará a un templo, en lugar por determinar, nunca podría obviar el consentimiento de los herederos de la testadora o la pertinente resolución judicial, máxime cuando no se ha dictado acto administrativo alguno y los informes distan de ser absolutamente categóricos en cuanto a la imposibilidad de obtener en su día licencia, circunstancias que bien pudieran dar lugar a que los herederos de la testadora mantuvieran posiciones contrarias a las del comprador.

El Notario recurrente alega que tratándose esta carga de un derecho personal no debió acceder al Registro; que se trata de un modo y no una condición por lo que estamos ante una disposición modal que obliga pero que no suspende, y que es una obligación de hacer que no atribuye otros derechos que el de pedir su cumplimiento, sin que redunde en provecho directo de quien puede pedirlo.

2. La primera cuestión que se plantea consiste en la interpretación de la cláusula testamentaria que doña R. G. D. estableció y que literalmente dice lo siguiente: «Lega, en pleno dominio, la vivienda de su propiedad sita en Torremolinos (...), a la Asociación cultural Religiosa denominada «Satnam Sakhí Mandir», con domicilio en (...), con la carga de que sea destinado a templo en memoria de su difunto esposo don G. C. D. y de su difunto hijo don C. G.». Y más concretamente si está ajustada a derecho la cancelación de la misma por haberse solicitado expresamente por los interesados en virtud del artículo 98 de la Ley Hipotecaria.

Por lo tanto, conviene hacer una referencia a la clase de la cláusula testamentaria debatida. La interpretación de las cláusulas de los testamentos puede resultar dificultosa en múltiples ocasiones pues esas cláusulas pueden ser a veces oscuras, ambiguas, imprecisas, incompletas, equívocas, excesivamente rígidas o drásticas, de significado dudoso, etc., si bien, como ha recogido la jurisprudencia, la mayor parte de los testamentos se otorgan en forma abierta ante Notario y hallándose el testador en condiciones normales de capacidad, por lo que la inteligencia de estas cláusulas no debería suscitar dudas ni problemas aun cuando en numerosas ocasiones son productoras de mucha jurisprudencia.

El precepto fundamental en esta materia es el artículo 675 del Código Civil, del que resulta el entendimiento de las cláusulas conforme el sentido literal de las palabras a menos que aparezca claramente que fue otra la voluntad del testador. Lo que confirman otras disposiciones del Código Civil, como el artículo 773 para el nombre y apellidos de los

designados como herederos o legatarios. En cualquier caso, tanto la doctrina como la jurisprudencia han coincidido en que el centro de gravedad de la interpretación de las disposiciones de última voluntad radica esencialmente en la fijación de la voluntad real del testador, esto es, sentido espiritualista de las disposiciones. La Sentencia del Tribunal Supremo de 1 de diciembre de 1985 establece que «a diferencia de lo que ocurre con los actos inter vivos, en los que el intérprete debe tratar de resolver el posible conflicto de intereses entre el declarante y el destinatario de la declaración, la interpretación de los actos testamentarios, aunque tiene su punto de partida en las declaraciones del testador, su principal finalidad es investigar la voluntad real, o al menos probable, del testador en sí misma, pues no cabe imaginar un conflicto entre los sujetos de la relación –causante y herederos– sin que pueda ser obstáculo la impropiedad o lo inadecuado de los términos empleados, siempre que aquella voluntad resulte de las circunstancias, incluso externas del testamento –como ya se dijo en sentencias de 8 de julio de 1940; 6 de marzo de 1944 y 3 de junio de 1947, y se reitera en las de 20 de abril y 5 de junio de 1965, en el sentido precisado por las de 12 de febrero de 1966 y 9 de junio de 1971– y de completar aquel tenor literal con el elemento lógico, el teleológico y el sistemático». En definitiva, en el núcleo de la interpretación de los testamentos debe prevalecer un criterio distinto de la interpretación de los contratos. Con todo, el artículo 675 del Código Civil no excluye la posible aplicación de algunos de los preceptos relativos a la interpretación de los contratos contenidos en los artículos 1281 a 1289 del Código Civil.

Ciertamente el primer elemento en la interpretación de los testamentos es el literal, pero merced a la utilización de otros elementos interpretativos se debe establecer cuál es el verdadero significado de las cláusulas testamentarias. El Tribunal Supremo ha hecho aplicación en numerosas ocasiones de la prueba extrínseca, y señala la importancia del factor teleológico y sistemático con objeto de llegar a una interpretación armónica del testamento. En este sentido, la Sentencia de 9 de noviembre de 1966: «Atendiendo fundamentalmente a la voluntad del testador, para la que ha de tomarse en consideración todo cuanto conduzca a interpretar la voluntad verdadera, captando el elemento espiritual sin limitarse al sentido aparente o inmediato de las palabras y basándose para tal indagación en los elementos gramatical, lógico y sistemático, más sin establecer entre ellos prelación o categorías». En consecuencia, la interpretación debe dirigirse fundamentalmente a interpretar la voluntad del testador con los límites de que el que puede aclararla en primera persona ya no vive, y el carácter formal del testamento, que exige partir de los términos en que la declaración aparece redactada o concebida.

La jurisprudencia ha empleado como primera norma de interpretación la literalidad de las palabras empleadas en el testamento, si bien atemperada y matizada por los elementos lógicos, teleológicos y sistemáticos que conforman el sentido espiritual de la voluntad del testador, esto es su voluntad real. La Sentencia de 5 de octubre de 1970 exige para la interpretación matizada de la literalidad del testamento, que existan otros datos o elementos que claramente demuestren que fue otra la voluntad del testador, y que si bien debe partirse del elemento literal, debe serlo siempre que la intención no parezca la contraria.

Así, en la Sentencia de 6 de febrero de 1958, tras afirmar que se ha de estar a los términos del testamento, indica que las palabras empleadas por el testador no han de entenderse siempre conforme el común sentir de la comunidad en el sector social «en el que se hallaba rodeado el agente» sino «en el propio y peculiar de este al referirse concretamente a sus bienes y derechos». En esta jurisprudencia se trataba de un huerto que consideraba la testadora cuando se refería a él, que incluía la edificación dentro del mismo. En parecido sentido la Sentencia de 24 de marzo de 1983, «aunque el criterio prioritario deba ser el literal, hay que dar a aquellas palabras el significado que proceda en relación con las circunstancias personales y sociales concurrentes».

La Sentencia de 26 de junio de 1951 se fija fundamentalmente en el elemento teleológico, que establece que en la duda, debe preferirse la interpretación del testamento que le permita surtir efecto. El elemento lógico se destaca en la Sentencia de 18 de diciembre de 1965. La Sentencia asevera que el tenor del testamento a que se refiere el artículo 675 del Código Civil alude al conjunto de disposiciones útiles para aclarar el

sentimiento de una cláusula dudosa, atendidas las circunstancias que tuvo en cuenta el testador para ordenar su última voluntad.

La combinación armónica de los elementos gramatical, lógico y sistemático luce en la Sentencia de 9 de noviembre de 1966. Pero en la Sentencia de 9 de junio de 1962 se había forjado la prevalencia de la interpretación espiritualista: se antepone la voluntad del testador a toda expresión errónea o incompleta. En la Sentencia de 8 de mayo de 1979, no sólo se admite la prueba extrínseca, es decir, en hechos o circunstancias no recogidas en el testamento, sino que conductas posteriores pudieron constituir medios de prueba.

Por último, la elocuente Sentencia de 10 de febrero de 1986, que ante la existencia de ambigüedad y consiguiente duda entre la voluntad del testador, su intención y el sentido literal de las palabras, da paso a los elementos lógico, sistemático y finalista, que no se pueden aislar de los otros, ni ser escalonados como categorías o especies distintas de interpretación, por lo que el artículo 675 del Código Civil no pone un orden de prelación sin que se excluya acudir a los medios de prueba extrínsecos, o sea, a circunstancias exteriores al testamento mismo, de muy diversa índole, «con tal que sean claramente apreciables y tengan una expresión cuando menos incompleta en el testamento, o puedan reconocerse dentro del mismo de algún modo». En este sentido la Sentencia de 6 de junio de 1992, que permite hacer uso «con las debidas precauciones de los llamados medios extrínsecos o circunstancias exteriores y finalistas a la disposición de última voluntad que se interpreta». En el mismo sentido las Sentencias de 31 de diciembre de 1992, 30 de enero y 24 de abril de 1997 y 19 de diciembre de 2006.

Recapitulando, es doctrina de este Centro Directivo que los principios que han de regir la interpretación de las cláusulas testamentarias son (Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de enero de 2010) son:

– Que la voluntad del testador es la ley de la sucesión (cfr. artículos 667 y 675 del Código Civil).

– Que, en congruencia con la naturaleza del testamento como acto formal y completo una vez otorgado, ha de ser determinante la voluntad pretérita del testador, su voluntad en el momento de otorgar la disposición, por lo que la simple alteración sobrevinida de circunstancias tiene su adecuado tratamiento en la revocabilidad esencial del testamento (cfr. artículo 739 del Código Civil) y en la posibilidad de otorgamiento de una nueva disposición testamentaria.

– Ha de primar el criterio subjetivista, que busca indagar la voluntad real del testador, armonizando en lo posible las distintas cláusulas del testamento, y acudiendo con la debida prudencia a los llamados medios de prueba extrínsecos o circunstancias exteriores o finalistas a la disposición de última voluntad que se interpreta, tal y como tiene declarado el Tribunal Supremo en diferentes Sentencias.

– Que debe prevalecer mientras tanto la interpretación favorable a la eficacia del legado, en congruencia con el principio de conservación de las disposiciones de última voluntad que late en diversas normas del Código Civil (cfr., por ejemplo, el propio artículo 767, y los artículos 715, 743, 773, 786, 792 y 793, así como, «ex analogía», el 1284).

– Que es lógico entender que en un testamento autorizado por Notario las palabras que se emplean en la redacción de aquél tienen el significado técnico que les asigna el ordenamiento, puesto que preocupación del Notario debe ser que la redacción se ajuste a la voluntad del testador, en estilo preciso y observando la propiedad en el lenguaje.

3. Antes de entrar en el fondo del asunto conviene hacer referencia a una serie de aspectos que afectan al llamado modo testamentario.

En primer lugar debe diferenciarse entre modo, condición y ruego. El modo se define como aquella disposición agregada por el testador a la institución de heredero o al legatario en virtud de la cual los beneficiados con ella (heredero o legatario) quedan sujetos a su vez al cumplimiento de una carga, gravamen o destino (una obligación de dar, hacer o no hacer). El modo se diferencia de la condición suspensiva, ya que los efectos del acto o negocio en que interviene el modo tiene lugar inmediatamente, es decir su eficacia no queda supeditada, en uno y otro sentido, a que el modo se cumpla, como sucede con la

condición. También debe diferenciarse el modo de los simples ruegos, consejos o recomendaciones, ya que estos son jurídicamente irrelevantes, a diferencia del modo que produce acción para exigir su cumplimiento.

En relación a los elementos personales de la institución sujeta a modo puede distinguirse entre el disponente que será el testador, el beneficiado con la disposición principal y a su vez gravado con la carga modal que será el heredero o legatario y el destinatario o beneficiario del modo que podrá ser el testador, el mismo heredero o legatario, un tercero o incluso lo que la doctrina llama «interesados indirectos», es decir, aquellas personas o instituciones que recibirán ventaja de la ejecución del modo, pero no han sido tenidas en cuenta por el testador como beneficiarias del mismo (como ocurre en el presente caso).

La institución modal, atendiendo a su naturaleza jurídica, puede considerarse como una obligación personal accesoria pero la obligación modal no es una obligación compuesta de débito y responsabilidad. La responsabilidad está sustituida por la nota de revocabilidad de la transmisión sub modo. Sobre el obligado modal no pesa, para el caso de incumplimiento, sino la amenaza de revocación del acto que, a la vez de imponerle el deber modal, le dispensó un beneficio o incremento patrimonial lucrativo. Y es que la diferenciación entre el deber modal y la obligación personal ordinaria es más destacable apuntando al lado activo que al pasivo; considerándolo más como fundamento de un eventual derecho de rescate o recobro del disponente o sus causahabientes que como deber jurídico propiamente dicho. En otros términos: que la diferencia se advierte más acusadamente que destacando la falta de responsabilidad «strictu sensu», resaltando la ausencia de débito propiamente dicho. El adquirente sub modo de bienes y derechos tiene tanto interés como deber en su cumplimiento, ya que de ello puede depender la conservación de la ventaja patrimonial obtenida. Su «debe» es relativo, pues está en función de esa conservación del beneficio, estrictamente.

Como se ha dicho la carga modal debe cumplirse por el gravado y en caso de incumplimiento culpable faculta para resolver la sucesión. En opinión de la doctrina mayoritaria los artículos 647 y 797 del Código Civil dan a entender inequívocamente que el incumplimiento de la carga faculta para resolver la liberalidad, tanto en los negocios inter vivos como en los mortis causa. En estos últimos resulta del artículo 797 y de los efectos que parecen desprenderse de dicha norma (devolución de lo percibido con sus frutos e intereses), ya que nuestro Código Civil aproxima el modo a la condición resolutoria, si bien hay que advertir que la condición resolutoria funciona automáticamente, y que el incumplimiento de la carga modal es sólo un hecho que, cuando se da, no resuelve automáticamente la liberalidad, sino que pone en manos del interesado la posibilidad de, si quiere, pedir la resolución.

Sentado lo anterior también cabe cuestionarse si esta carga modal en el caso que imponga un uso o destino determinado está sujeto a un plazo máximo de eficacia. La doctrina da una respuesta afirmativa, señalando que tratándose de personas físicas se aplica el límite fijado en el artículo 785.2.º del Código Civil (límite del segundo grado) y tratándose de personas jurídicas será un plazo de treinta años (artículos 515 del Código Civil y 21.4 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas). Por otra parte en cuanto a la sanción que supondría la violación de los límites temporales señalados anteriormente la doctrina científica afirma que debe entenderse la disposición testamentaria válida en lo que no traspase aquellos límites, por tanto se tendrán por no puestos los que sobrepasen del segundo grado o de treinta años. Además hay que tener en cuenta que la nulidad de los llamamientos que se extralimitan no acarrea la de los permitidos, según la regla «utile per inutile non vitiatur». Según el artículo 786 del Código Civil señala que «la nulidad de la sustitución fideicomisaria no perjudicará a la validez de la institución ni a los herederos del primer llamamiento; sólo se tendrá por no escrita la cláusula fideicomisaria». La norma debe entenderse en el sentido de que sólo son nulos los llamamientos que excedan de los permitidos (Sentencias de 8 de mayo de 1894, y 6 de junio de 1905).

En definitiva, que la afección modal no es correctamente equiparable a la obligación personal (crediticia), cuyo acceso registral rechazan, a falta de especial y real garantía, los artículos 98 de la Ley Hipotecaria y 9 de su Reglamento. Y por otra parte, estando como en principio están sujetos a revocación los mismos bienes o derechos objeto del acto transmisor o constitutivo inscribible, no puede en rigor afirmarse que el modo que afecte al mismo «carezca de trascendencia real», ni puede, por ende, alegarse como obstáculo a su registral constatación la expresión final de la regla 6ª del artículo 51 del Reglamento Hipotecario. La afección modal tiene indudable trascendencia real, lo cual no supone en forma alguna insinuar que genere un derecho real, cosa que, por lo demás, tampoco exige estrictamente el aludido precepto. El modo tiene a su favor, para ser considerado cláusula de trascendencia real, las mismas razones que un pacto de resolución convencional de cualquier transmisión o constitución de derechos reales inmobiliarios.

4. En base a estos criterios y ante las dudas interpretativas sobre si estamos ante una condición o un modo, el Código Civil cuenta con una norma que consagra un «favor modi»: si no aparece una clara voluntad de someter el negocio a una condición, habrá de entenderse como modo, ya que éste resulta menos gravoso para el legatario (por aplicación del principio tendencial del «favor debitoris»). En este sentido el artículo 797.1 del Código señala «la expresión del objeto de la institución o legado, o la aplicación que haya de darse a lo dejado por el testador, o la carga que el mismo impusiere, no se entenderán como condición, a no parecer que ésta era su voluntad».

En este mismo sentido el Tribunal Supremo tiene declarado que «dado el tenor literal de la cláusula testamentaria antes transcrita y atendida la doctrina jurisprudencial, la calificación como legado modal que del instituido a favor del recurrente hace la sentencia recurrida ha de mantenerse teniendo en cuenta la presunción que a favor de la carga, frente a la condición, se contiene en el artículo 797 del Código, presunción que no resulta desvirtuada por la voluntad manifestada del testador y dado que tal interpretación no es irracional ni contradice ningún precepto legal de los invocados en el motivo» (Sentencia de 28 de mayo de 1994).

5. Una vez establecido que la disposición testamentaria es un legado modal, procede entrar en el fondo del objeto de este expediente. El recurrente afirma que estamos ante un derecho personal que no debió acceder al Registro de la Propiedad y por tanto debe cancelarse de oficio por el registrador en base al artículo 98 de la Ley Hipotecaria.

La doctrina mayoritaria viene manteniendo la accesibilidad de la carga modal al Registro de la Propiedad porque la carga modal es en la mayoría de los casos una afección inmobiliaria de trascendencia real, pues aunque no exista ningún precepto expreso y específico, tiene amparo, según dicha doctrina, en el artículo 2, regla 3.ª, de la Ley Hipotecaria que permite una vía de acceso a la inscripción registral de la carga modal para los casos a los que se refiere, al decir «los actos y contratos en cuya virtud se adjudiquen a alguno bienes inmuebles o derechos reales, aunque sea con la obligación de transmitirlos a otro o de invertir su importe en objeto determinado». Si bien es cierto que la previsión del artículo 2.3.º de la Ley Hipotecaria ha sido fundamentalmente dirigida a los negocios fiduciarios, lo cierto es que fiducia y modo presentan algunas características comunes, hasta el punto de que en algunos casos la vía fiduciaria es utilizada como finalidad modal. Para los demás casos, en el artículo 51, regla 6ª, del Reglamento Hipotecario, según la cual «para dar a conocer la extensión del derecho que se inscriba se hará expresión circunstanciada de todo lo que, según el título, determine el mismo derecho o límite las facultades del adquirente, copiándose literalmente las condiciones suspensivas, resolutorias, o de otro orden, establecidas en aquél. No se expresarán, en ningún caso, las estipulaciones, cláusulas o pactos que carezcan de trascendencia real». Según la generalidad de la doctrina científica y jurisprudencial, la expresión «o de otro orden» se refiere a las condiciones revocatorias que no son otras que las cláusulas o cargas modales, cuya acción de rescate por incumplimiento no es automática (a diferencia de la condición estricta) sino «ex officio iudicis». De ahí que de acuerdo con la regla 6ª del artículo 51 del Reglamento Hipotecario deba hacerse expresión en la inscripción de los «modos» o

condiciones revocatorias. El último inciso de la transcrita regla 6.ª del artículo 51 del Reglamento Hipotecario por una parte, obvio, y por otra parte, exige expresar, por el contrario, las que efectivamente tengan trascendencia real, como sucede con las disposiciones testamentarias. Las acciones revocatorias son aquellas que tienen por objeto dejar sin efecto donaciones, instituciones de heredero, legados dispuestos con sujeción a algún modo casualizado en el caso de incumplirse éste. De esta manera, cuando el artículo 37.2 de la Ley Hipotecaria exceptúa de la regla contenida en su párrafo primero (según el cual las acciones revocatorias no se darán contra terceros hipotecarios) las acciones de revocación de donaciones en el caso de no cumplir el donatario condiciones inscritas en el Registro, se está refiriendo, al llamarlas «revocatorias», no a «condiciones» sino a «modos», lo que demuestra que el modo tiene acceso al Registro de la Propiedad. Señala la doctrina que la única manera de exteriorizar las cargas y limitaciones de la propiedad o derecho de que se trate, es a través del Registro de la Propiedad como protección de posibles terceros adquirentes y garantía del derecho revocatorio o resolutorio del disponente «sub modo» o sus herederos. El modo ordenado testamentariamente siempre que se refiera al bien inmueble y sea inherente a su titularidad, como ocurre aquí, es susceptible de trascendencia respecto a terceros y debe constar en el Registro de la Propiedad.

No obstante y a pesar de este planteamiento no procede enjuiciar si la inscripción se practicó correcta o incorrectamente. En este sentido es doctrina reiterada de este Centro Directivo (por todas, Resoluciones de 14 de octubre de 2014, y 19 de enero y 27 de marzo de 2015, doctrina basada en el contenido de los artículos 324 y 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000), el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad y Mercantil es exclusivamente la determinación de si la calificación negativa es o no ajustada a Derecho. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente la determinación de la validez o no del título ya inscrito, ni de la procedencia o no de la práctica, ya efectuada, de los asientos registrales. Conforme a esta reiterada doctrina, el recurso contra la calificación negativa del registrador no es cauce hábil para acordar la cancelación de asientos ya practicados y que, hayan sido o no extendidos con acierto, quedan desde entonces bajo la salvaguardia de los tribunales y, por tanto, no puede ser modificados en tanto no medie acuerdo de los interesados o resolución judicial que así lo establezca (cfr. artículos 1, párrafo tercero, y 40.d) de la Ley Hipotecaria).

Constituye una regla básica en nuestro Derecho hipotecario la de que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud (artículo 1, párrafo tercero de la Ley Hipotecaria). Este Centro Directivo en diversas Resoluciones de 5 de febrero de 1988 y 22 de febrero de 1989 ya recogió este principio al señalar: «El indicado principio de salvaguardia judicial de los asientos registrales (artículo 1.º de la Ley Hipotecaria) que impide cuestionar ahora la validez de una prohibición que aparece inscrita, la presunción a todos los efectos legales de que el derecho trabado se halla efectivamente sujeto a la limitación que el asiento respectivo proclama –su inembargabilidad– (artículo 38 de la Ley Hipotecaria) y el deber del Registrador de considerar en la calificación el contenido del Registro (artículo 18 de la Ley Hipotecaria) han de provocar ahora, necesariamente la denegación de la anotación pretendida, y sin que quepa tener en cuenta la alegación del recurrente en cuanto afirma el carácter vinculante de las decisiones procedentes de otros Registradores por casos similares, pues tal argumento es absolutamente incompatible con los pronunciamientos legales de independencia y responsabilidad del Registrador (artículos 18, 284, 296 de la Ley Hipotecaria, etc.)».

Por ello, como ha reiterado este Centro Directivo (cfr., por todas, las Resoluciones de 2 de febrero de 2005; 19 de diciembre de 2006; 19 de junio de 2010; 23 de agosto de 2011, y 5 y 20 de febrero y 27 de marzo de 2015), la rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho –lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía

de la voluntad—, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho.

Por tanto y en base a estas premisas, si el recurrente considera que se ha producido una inexactitud registral provocada por un error debe acudir a los artículos 211 a 220 de la Ley Hipotecaria y 313 a 331 de su Reglamento que regulan los procedimientos para la rectificación de los eventuales errores que se puedan haber producido al practicar los diferentes asientos registrales, distinguiendo entre errores materiales y de concepto. En concreto, y por lo que concierne a este caso, el artículo 217, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria dispone que: «Los errores de concepto cometidos en inscripciones, anotaciones o cancelaciones, o en otros asientos referentes a ellas, cuando no resulten claramente de las mismas, no se rectifican sin el acuerdo unánime de todos los interesados y del Registrador, o una providencia judicial que lo ordene». Parece claro que el consentimiento o acuerdo unánime de todos los interesados y del Registrador son requisitos indispensables para la rectificación. El registrador en su nota de calificación manifiesta expresamente que no se considera que haya existido en este caso un error en la actuación del registrador. Por tanto sólo será posible rectificar los correspondientes asientos demandando dicha rectificación en juicio declarativo.

Si por el contrario y como al final del recurso manifiesta el recurrente que no se está discutiendo si la inscripción que se verificó en su día estaba o no correctamente practicada sino si se puede acceder a la cancelación de la carga solicitada en aplicación del artículo 98 de la Ley Hipotecaria, este Centro Directivo, en Resolución de 13 de septiembre de 2011, ya como doctrina reiterada, considera que, «tratándose de inscripciones ya efectuadas y encontrándose los asientos bajo la salvaguardia de los tribunales con arreglo al art. 1 LH, su modificación o cancelación sólo podrá realizarse mediante el consentimiento del o de todos los titulares registrales que se encuentren legítimamente acreditados (art. 3 LH), o bien mediante una resolución judicial recaída en juicio declarativo contra los mismos (vid. también arts. 82, 214 y 217 LH). En caso contrario se produciría una situación de indefensión de tal titular, proscrita por el art. 24 CE».

Por tanto, para proceder a la cancelación solicitada es preciso el consentimiento del titular registral o sus herederos o en su defecto resolución judicial.

Actualmente dicha resolución judicial deberá obtenerse a través de un procedimiento de jurisdicción voluntaria ante el Juez de Primera Instancia del lugar donde radique el bien en virtud del artículo 2, último párrafo, de la Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria, al establecer que «cuando no vega atribuida la competencia expresamente a ninguno de ellos, el Juez decidirá los expedientes que afecten al interés público, al estado civil de las personas, los que precisen la tutela de normas sustantivas o puedan deparar actos de disposición, reconocimiento, creación o extinción de derechos subjetivos...».

6. Finalmente, no cabe en el presente caso, como solicita el interesado, que se cancele el asiento por ser la carga de imposible cumplimiento aportando para ello un informe desfavorable sobre el destino del templo de la vivienda pretendida emitido por el servicio de extinción de incendios, ya que no es competencia del registrador valorar dicha circunstancia sino que es preciso lo dicho anteriormente, necesidad del consentimiento del titular registral -en este supuesto, aquellos a favor de quienes se constituyó la carga o quienes tienen derecho a exigir su cumplimiento- o en su caso resolución judicial. Tampoco cabe admitir la mera manifestación que realiza la asociación cultural religiosa «Satnam Sakhi Mandir» de que el dinero obtenido con la venta se va a destinar a la construcción de un templo en memoria de don G. C. D. y de su difunto hijo, don C. G., debido a que no se está dando cumplimiento a lo exigido en el Código Civil en el párrafo segundo del artículo 797: «Lo dejado de esta manera puede pedirse desde luego, y es transmisible a los herederos que afiancen el cumplimiento de lo mandado por el testador, y la devolución de lo percibido con sus frutos e intereses, si faltaren a esta obligación». Y tampoco sería suficiente este cumplimiento a efectos de cancelación del asiento pretendido en base a la argumentación expuesta anteriormente.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación impugnada, en los términos que resultan de los precedentes fundamentos de Derecho.

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, 19 de octubre de 2015.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.