

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

8482 *Resolución de 4 de junio de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Getafe n.º 1 a la inscripción de una escritura de permuta.*

En el recurso interpuesto por don R. M. G., abogado, en nombre y representación de la mercantil «Horgiba Instalaciones, Sociedad Cooperativa Madrileña», contra la negativa del registrador de la Propiedad de Getafe número 1, don Juan Sarmiento Ramos, a la inscripción de una escritura de permuta.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 28 de noviembre de 2017 por el notario de Alcalá de Henares, don Luis Francisco Aparicio Marbán, las entidades mercantiles «Dalsar Cajoneras, S.L.» y «Horgiba Instalaciones, Sociedad Cooperativa Madrileña», formalizaron una permuta de la parcela y de la nave que integraban la finca registral número 45.635 del Registro de la Propiedad de Getafe número 1.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Getafe número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«En relación con el presente documento que causó el asiento 524 del Diario 262, de 29 de noviembre y acreditado hoy el cumplimiento de las obligaciones fiscales, se suspende su despacho por los siguientes defectos:

Invalidez de la permuta efectuada, lo que impide su inscripción (cfr art. 18 LH), Debe tenerse en cuenta que ni los estatutos de la cooperativa adquirente ni la Ley de Cooperativas de la Comunidad de Madrid, le permiten emitir títulos en contraprestación de transmisiones dominicales definitivas a su favor. Tanto el art. 26 de los estatutos de la cooperativa ahora adquirente como el 57 de la Ley citada, contemplan los títulos participativos para las aportaciones por tiempo predeterminado y con previsión del plazo de amortización (una forma de definir préstamos mutuos, incluso, comodatos), lo que claramente excluye la aportación realizada, que implica una transmisión dominical definitiva y no amortizable. En consecuencia, la pretendida permuta carecerá de causa, y, por ende, de efectos (cfr. arts 1261 y ss CC).

Además, debe considerarse que dicha pretendida permuta sería una forma de obviar el derecho de retracto arrendaticio de la finca enajenada, conforme a los arts. 25 y 31 LAU, si se hiciera la transmisión a título de venta, que es lo que en el fondo parece subyacer en la presente operación.

Contra esta calificación (...)

En Getafe, a 15 de enero de 2018 (firma ilegible) Fdo. Juan Sarmiento Ramos Registrador de la Propiedad».

Tras la aportación al Registro de la Propiedad de Getafe número 1 de un burofax para acreditar la comunicación de la transmisión al arrendatario de la finca, fue objeto de una segunda nota de calificación:

«En relación con el presente documento que causó el asiento 524 del Diario 262, de 29 de noviembre, calificado con defectos el 15 de enero, y que es reintegrada hoy junto con burofax acreditativo de la comunicación al arrendatario de la finca, se suspende su despacho por los siguientes defectos:

Dadas las características de la operación realizada, permuta de finca urbana por títulos especiales subordinados emitidos por la sociedad adquirente de aquella (una cooperativa de trabajo asociado); dada la naturaleza de la operación realizada, esencialmente idéntica a una compraventa con precio aplazado (instrumentalizando el aplazamiento con la emisión de títulos valores); dado lo previsto en el artículo 4 CC sobre aplicación analógica de las normas; y dada la previsión contenida en los artículos 25 y 31 LAU, se suspende la inscripción solicitada en tanto conste la notificación al arrendatario de la finca permutada, de las condiciones esenciales de la transmisión realizada, que es lo que prescribe el art. 25.2 LAU, sin que sea suficiente la mera indicación de «transmisión por permuta», pues, sin prejuzgar si en el caso concreto procede o no el retracto arrendaticio, esa sola indicación no basta para llevar a conocimiento de la arrendataria los elementos que le pueden mover a pretender y ejercitar tal derecho de retracto.

Contra esta calificación (...)

En Getafe, a 25 de enero de 2018 (firma ilegible) Fdo.: Juan Sarmiento Ramos Registrador de la Propiedad».

Tras la aportación de un acta notarial para acreditar la remisión por correo certificado a la sociedad arrendataria de copia de la escritura pública de permuta, fue objeto de una tercera nota de calificación, suspendiendo una vez más el despacho del documento por las siguientes razones:

«En relación con el presente documento que causó el asiento 524 del Diario 262, de 29 de noviembre, calificado con defectos el 15 de enero, que fue reintegrada el 25 de enero junto con burofax acreditativo de la comunicación al arrendatario de la finca, calificado nuevamente de forma negativa el 25 de enero, y a la que se adiciona hoy acta de requerimiento núm. 1298 del Sr. Aparicio Marbán, se suspende su despacho por los siguientes defectos:

El defecto contenido en la referida nota de 25 del corriente [que se transcribe en esta nueva nota], no puede tenerse por subsanado en virtud de un acta notarial de remisión por correo certificado de copia de la escritura de transmisión, pues del acuse de recibido emitido por la oficina de correos resulta que dicho correo no llegó a su destinatario al ser incorrecta la dirección señalada; dirección que, por otra parte, no es la misma a la que se remitió el reseñado burofax de comunicación de la permuta, siendo así que tanto ese burofax como el acta de requerimiento de notificación tienen la misma fecha.

Contra esta calificación (...)

En Getafe, a 30 de enero de 2018 (firma ilegible) Fdo.: Juan Sarmiento Ramos Registrador de la Propiedad».

Finalmente, el registrador procedió a adicionar a la anterior nota de calificación un nuevo defecto, en los términos siguientes:

«En relación con el presente documento que causó el asiento 524 del Diario 262, de 29 de noviembre, acreditándose el cumplimiento de las obligaciones formales de tipo fiscal el 15 de enero, calificado con defectos este mismo día; que fue reintegrado el 25 de enero junto con burofax acreditativo de la comunicación al arrendatario de la finca; calificado nuevamente de forma negativa el 25 de enero; que fue posteriormente adicionado con acta de requerimiento núm. 1298 del Sr. Aparicio Marbán, determinando la calificación de 30 de enero [que se transcribe en esta nueva nota], se procede a adicionar esa última nota con un nuevo defecto inevitable, pues, aunque no consta en el

historial registral de la finca transmitida ni en el libro de incapacitados de este Registro de la Propiedad, se acaba de tener conocimiento de que el transmitente se encuentra en situación concursal declarada el 22 de octubre de 2012 por el Juzgado de lo Mercantil núm. 1 de Madrid en procedimiento 313/2012, y dicha situación se sigue reflejando a día de hoy en el Registro de Situaciones Concursales:

– De conformidad con el artículo 40.7 LC, son anulables los actos realizados por el concursado cuando infringen las limitaciones establecidas en dicho precepto, y no podrá accederse a su inscripción mientras no se acredite su confirmación o convalidación en su caso, por el administrador concursal o, se justifique la caducidad de la acción de anulación o su desestimación por sentencia firme. En el caso enjuiciado, el vendedor en concurso realiza la transmisión sin atenderse a estas limitaciones.

Debe tenerse en cuenta la doctrina de la DGRN (vid. RR de 16-12-12, 14-12-16 y 16-1-17) que, aun cuando no se comporte en cuanto impone la obligatoriedad de consulta de otros Registros en la función calificadora, sí legitima tal consulta potestativamente realizada a fin de impedir que actos viciados puedan tener acceso al registro de la propiedad.

Contra esta calificación (...)

En Getafe, a 5 de febrero de 2018 (firma ilegible) Fdo. Juan Sarmiento Ramos Registrador de la Propiedad».

III

Contra la nota de calificación fechada el día 5 de febrero de 2018, don R. M. G., abogado, en nombre y representación de la mercantil «Horgiba Instalaciones, Sociedad Cooperativa Madrileña», interpuso recurso el día 13 de marzo de 2018 mediante escrito en el que alegó lo siguiente:

«(...) Primero.–El Sr. Registrador de la Propiedad califica negativamente el documento notarial, por considerar que:

1) No se ha notificado al inquilino de la nave, lo cual es inmediatamente subsanable y se aportará [sic] acta notarial con la manifestación de la conformidad del inquilino con la permuta.

2) Que supuestamente carece el administrador de la sociedad permutante, Dalsar Cajoneras, S.L., de facultades para otorgar la escritura de permuta, dado que la sociedad Dalsar Cajoneras, S.L. está en concurso.

Segundo.–Considera la parte recurrente que el Sr. Registrador de la Propiedad, dicho sea con los debidos respetos y en estrictos términos de defensa, no tiene en cuenta que su propia calificación, tal como indica, «que no consta en el historial registral de la finca transmitida ni en el libro de incapacitados de este Registro de la Propiedad»; pero es que tampoco consta en el Registro Mercantil, la supuesta limitación del administrador para permutar, siendo que sólo se exige la autorización del juez para enajenar, no siendo evidentemente este el caso.

Además en las facultades del administrador de Dalsar Cajoneras, S.L., consta que es su obligación velar por los bienes de la sociedad, cuando resulta que el único bien de la misma, el inmueble, está siendo objeto de ejecución hipotecaria, por parte del Banco titular de la hipoteca sobre la misma; siendo que el administrador concursal ni siquiera se ha opuesto a la misma, siendo una estrategia procesal efectiva interponer tercería de dominio en una ejecución hipotecaria.

Por otro lado, como bien indica el señor registrador, sería una cuestión de anulabilidad y no de nulidad, por lo que lo procedería sería la anotación de la permuta y la publicación de la misma al efecto de su impugnación, tal como se hace en cualquier expediente de dominio que pueda perjudicar a terceros, para que cualquiera que pueda considerarse perjudicado por la permuta pueda oponerse a la misma; no obstante hay

que observar que el principal perjudicado, que podría ser el banco hipotecante no se le perjudica en absoluto, en tanto que la hipoteca sigue al inmueble donde quiera que vaya.

Por otro lado, es de reseñar que el administrador concursal, garante de los derechos de terceros, conecedor de la permuta, no ha interpuesto acción de nulidad alguna.

Que, además, lo que no consta inscrito en un registro, no tiene virtualidad, especialmente contra terceros, y no consta que el administrador de Dalsar Cajoneras, S.L., no pueda permutar válidamente, con lo que, en cualquier caso, se trataría de un acto de convalidación (lo que corresponde a una acción de anulabilidad, que no de nulidad).

Que, por lo expuesto, procede la publicación de la escritura al efecto del ejercicio por cualquier tercero de la acción de anulabilidad, por el plazo previsto en la Ley Registral, de modo que, si no hubiese impugnaciones, procedería su inscripción.

Por lo expuesto, y entendiendo que ha existido un error en la calificación del Sr. Registrador, que no en los considerandos, que son ciertos (no están inscritas las limitaciones, procede acción de anulabilidad), si son erróneas las conclusiones, en tanto en cuanto no acuerda la publicación de la escritura de permuta, al efecto de la impugnación por los interesados (hasta ahora, a pesar de llevar dos meses hecho el asiento de presentación en el Registro nadie ha impugnado, ni siquiera el administrador concursal) y, solicitando, a través de este recurso, la correspondiente rectificación».

IV

El registrador de la Propiedad elevó el expediente a este Centro Directivo. En dicho expediente consta, entre otros extremos relativos a determinado requerimiento al recurrente, que se dio traslado del recurso interpuesto al notario autorizante, sin que éste haya realizado alegaciones.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18 y 326 de la Ley Hipotecaria; 40, 43 y 48 de la Ley Concursal; la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de 22 de mayo de 2000, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de marzo de 2004, 13 de diciembre de 2010, 16 de diciembre de 2012, 14 de diciembre de 2016 y 16 de enero de 2017.

1. Para la resolución del presente recurso se han de tener en cuenta los siguientes hechos:

– La entidad mercantil «Dalsar Cajoneras, S.L.» es titular registral de la finca número 45.635 del Registro de la Propiedad de Getafe número 1.

– Mediante auto de fecha 22 de octubre de 2012 el Juzgado de lo Mercantil número 1 de Madrid (autos número 313/2012) declaró el concurso voluntario de «Dalsar Cajoneras, S.L.» y decretó la mera intervención de las facultades de administración y disposición de la sociedad deudora. La declaración de concurso no se reflejó en el Registro de la Propiedad de Getafe número 1 aunque sí en el Registro Público Concursal.

– La citada finca figura gravada con varias condiciones resolutorias, hipotecas y embargos y, entre esas hipotecas, la constituida mediante escritura pública de fecha 18 de diciembre de 2009 a favor de «Caja España de Inversiones, Salamanca, Soria, Caja de Ahorros y Monte de Piedad» en garantía de la devolución de un préstamo de 7.600.000 euros de principal con vencimiento el día 29 de septiembre de 2027.

– El día 29 de junio de 2012, «Dalsar Cajoneras, S.L.» arrendó en documento privado por quince años parte de la nave sita en la finca registral número 45.635 y la maquinaria existente en dicha nave a «Foldeco Development, S.L.» por una renta de 4.500 euros al mes.

– El día 19 de noviembre de 2013 -es decir, transcurrido un año desde la declaración de concurso sin que se hubiera producido la apertura de la fase de liquidación-, «Banco

de Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, S.A.U.», como sucesora en la titularidad del crédito y de la garantía real de la caja de ahorros antes señalada, presentó demanda ejecutiva contra «Dalsar Cajoneras, S.L.». Al estar la sociedad en concurso de acreedores, la competencia para conocer de la misma correspondió al Juzgado de lo Mercantil número 1 de Madrid, el cual, mediante auto de fecha 21 de enero de 2015, despachó ejecución por importe de 1.039.204,12 euros de principal más 157.500 euros, según lo solicitado, en concepto de costas e intereses. Mediante decreto de la misma fecha, la secretaria judicial expidió mandamiento al Registro de la Propiedad de Getafe número 1 para que remitiera la oportuna certificación relativa a la finca registral número 45.635 y requirió de pago a la sociedad mercantil ejecutada con el apercibimiento establecido por la Ley.

– Mediante la escritura calificada, autorizada el día 28 de noviembre de 2017, la sociedad «Dalsar Cajoneras, S.L.», representada por su administrador solidario, sin intervención del administrador concursal, y «Horgiba Instalaciones, Sociedad Cooperativa Madrileña», representada por su administrador único, formalizaron una permuta de la parcela y de la nave que integraban la finca registral número 45.635 del Registro de la Propiedad de Getafe número 1, por cuya virtud la primera transmitió a la segunda el pleno dominio de esos bienes en el estado de cargas que la escritura enumeraba por un valor neto de 500.000 euros y la segunda entregó en contraprestación a la primera 500.000 títulos especiales, números 28.020 a 528.019, por un euro de valor cada uno, a un interés del 5% «de los beneficios brutos de la empresa» [sic], sin que en ningún caso ese interés pudiera ser inferior al interés de las Letras del Estado a un año, títulos que -según se hace constar en la escritura- habían sido emitidos con el carácter de subordinados por esa sociedad cooperativa en escritura autorizada ese mismo día ante el mismo notario con el número de protocolo inmediato anterior, y que tenían que ser amortizados «cuando se apruebe la liquidación de la cooperativa» [sic].

– Se hace constar en la escritura que, al tener esa nave y esa parcela la condición de «activo esencial» por ser el único bien con que contaba la sociedad, la permuta por esos títulos había sido autorizada por la junta general extraordinaria de «Dalsar Cajoneras, S.L.», celebrada con el carácter de universal el día 24 de noviembre de 2017, como -según se afirma- se acredita mediante certificación emitida el mismo día de la celebración de la junta por el administrador solidario de la sociedad, que se unió a la matriz. Sin embargo, según esa certificación, la autorización concedida lo era para permutar dichos bienes por títulos emitidos para esa específica finalidad por «Copenhague, Sociedad Cooperativa Madrileña» y no por «Horgiba Instalaciones, Sociedad Cooperativa Madrileña», sin que resulte de la escritura que esta divergencia subjetiva se deba a un posible cambio de la denominación, que, de haberse producido, hubiera debido acreditarse al notario autorizante.

– Se hace constar igualmente en la escritura que «Horgiba Instalaciones, Sociedad Cooperativa Madrileña» había notificado a la sociedad arrendataria la permuta que se proponía realizar, «subrogándose en las condiciones derivadas del contrato» de arrendamiento, sin que figure protocolizada la notificación.

– Aunque en la fecha de celebración de esa junta universal y en el momento de otorgamiento de esta escritura pública de permuta «Dalsar Cajoneras, S.L.» continuaba en concurso de acreedores -desconociéndose si todavía se encontraba en tramitación la fase común o si ya se había abierto la fase de liquidación-, nada se expresa en la escritura por el administrador de dicha sociedad sobre la existencia del concurso de acreedores y el mismo manifiesta en ella «que la sociedad por él representada tiene plena capacidad de obrar». No obstante, entre los documentos protocolizados como anejo de esa escritura figuraba el auto del Juzgado de lo Mercantil número 1 de Madrid por el que, a solicitud del «Banco de Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, S.A.U.» se acordó despachar ejecución, en cuyo fundamento jurídico primero se fundamentaba la competencia del juez del concurso para conocer de esa ejecución precisamente por el hecho de que la sociedad ejecutada se encontraba en concurso de acreedores. En la certificación emitida y protocolizada no consta que el administrador

concurral hubiera concurrido a la junta general extraordinaria celebrada con el carácter de universal el día 24 de noviembre de 2017, que autorizó la transmisión en los términos antes señalados.

El registrador, en una primera calificación de fecha 15 de enero de 2018 afirma que la invalidez de la permuta efectuada impide su inscripción por aplicación del artículo 18 de la Ley Hipotecaria. A tal efecto añade que ni los estatutos de la cooperativa adquirente ni la Ley de Cooperativas de la Comunidad de Madrid, le permiten emitir títulos en contraprestación de transmisiones dominicales definitivas a su favor. Además, entiende que «debe considerarse que dicha pretendida permuta sería una forma de obviar el derecho de retracto arrendaticio de la finca enajenada, conforme a los arts. 25 y 31 LAU, si se hiciera la transmisión a título de venta, que es lo que en el fondo parece subyacer en la presente operación». En otras dos calificaciones posteriores, de fechas 25 y 30 de enero de 2018, el registrador se limita a expresar que no se considera subsanado el defecto relativo a la falta de justificación de la notificación al arrendatario de la finca permutada de las condiciones esenciales de la transmisión realizada. Y en la calificación de fecha 5 de febrero de 2018 expresa lo siguiente:

«(...) se procede a adicionar esa última nota con un nuevo defecto inevitable, pues, aunque no consta en el historial registral de la finca transmitida ni en el libro de incapacitados de este Registro de la Propiedad, se acaba de tener conocimiento de que el transmitente se encuentra en situación concursal declarada el 22 de octubre de 2012 por el Juzgado de lo Mercantil núm. 1 de Madrid en procedimiento 313/2012, y dicha situación se sigue reflejando a día de hoy en el Registro de Situaciones Concurrales:

– De conformidad con el artículo 40.7 LC, son anulables los actos realizados por el concursado cuando infringen las limitaciones establecidas en dicho precepto, y no podrá accederse a su inscripción mientras no se acredite su confirmación o convalidación en su caso, por el administrador concursal o, se justifique la caducidad de la acción de anulación o su desestimación por sentencia firme. En el caso enjuiciado, el vendedor en concurso realiza la transmisión sin atenderse a estas limitaciones.

Debe tenerse en cuenta la doctrina de la DGRN (vid. RR de 16-12-12, 14-12-16 y 16-1-17) que, aun cuando no se comporte en cuanto impone la obligatoriedad de consulta de otros Registros en la función calificadora, sí legitima tal consulta potestativamente realizada a fin de impedir que actos viciados puedan tener acceso al registro de la propiedad».

El recurrente, en su escrito de impugnación, nada expresa sobre el defecto invocado por el registrador en su primera nota de calificación relativo a la invalidez de la permuta por la naturaleza de la contraprestación; presta su conformidad al defecto relativo a la notificación al arrendatario de la transmisión; y recurre únicamente el defecto relativo al incumplimiento de las normas que rigen la transmisión de inmuebles en caso de concurso de acreedores.

2. Como cuestión previa, en relación con las sucesivas calificaciones del registrador (como ya se ha señalado, el primer defecto invocado fue la invalidez de la operación, al que se añadió la necesidad de respetar el pretendido derecho de retracto del que, según el registrador, era titular la sociedad arrendataria, para finalizar con lo relativo a la existencia del concurso), debe recordarse que la calificación registral tiene que ser clara y completa. Clara, de modo tal que las partes del negocio puedan conocer sin dificultad la naturaleza y el alcance del defecto o de los defectos invocados. Y completa, de modo tal que todos los que existan se evidencien en la primera nota de calificación, sin dejar para las eventualmente sucesivas la identificación de otro u otros.

Prescindiendo en este caso de otras posibles consideraciones, la adición -tras las sucesivas calificaciones centradas en la necesidad de notificación de la permuta y de sus condiciones esenciales a la sociedad arrendataria- del defecto consistente en que la sociedad permutante se encontrara en concurso de acreedores hubiera debido alegarse

por el registrador en la primera calificación negativa. En primer lugar, porque esta Dirección General tiene declarado que la coherencia y la funcionalidad del sistema legal exige que los registradores de la propiedad, en el momento de calificar la capacidad de las partes, comprueben mediante la consulta del Registro Público Concursal si alguna de ellas tiene limitadas o suspendidas las facultades de administración y de disposición sobre los bienes y derechos que integran el patrimonio propio (Resoluciones de 16 de diciembre de 2012, 14 de diciembre de 2016 y 16 de enero de 2017); y esa comprobación debe hacerse cuando el título se presenta originariamente a inscripción, y no después. En la práctica española es frecuente que la existencia del concurso no conste en la historia registral de la finca ni en el Libro de Incapacitados del Registro de la Propiedad; y de ahí la extraordinaria importancia de esa elemental cautela con la que tiene que actuar el registrador. Y, en segundo lugar, porque de la misma escritura calificada resulta que, al estar la sociedad en concurso de acreedores, la competencia para conocer de determinada ejecución hipotecaria correspondió al Juzgado de lo Mercantil número 1 de Madrid, el cual, mediante auto de fecha 21 de enero de 2015, despachó esa ejecución; y dicho auto consta incorporado mediante copia en dicha escritura e incluso reseñado en la nota registral informativa también incorporada a la misma.

3. Entrando ya en el fondo del asunto, como tiene declarado el Tribunal Supremo, Sala Tercera, en Sentencia de 22 de mayo de 2000, el objeto del recurso contra la calificación negativa del registrador no es el asiento registral sino el propio acto de calificación de dicho funcionario, de manera que se trata de declarar si esa calificación fue o no ajustada a Derecho. El hecho de que sea el acto de calificación el que constituye el objeto del recurso tiene importantes consecuencias, entre ellas que, por imperativo del artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, pues, de no ser así, y estimarse otros defectos no incluidos en la misma supondría indefensión para el recurrente (vid., entre otras muchas, las Resoluciones de 24 de marzo de 2004 y 13 de diciembre de 2010). En definitiva, el objeto del recurso queda delimitado en el momento de su interposición y resulta constreñido tanto por la documentación presentada como por el contenido de la calificación negativa del registrador y por el escrito de impugnación.

Hechas las anteriores precisiones, tanto el defecto invocado en la primera nota de calificación (del que nada se expresa en las posteriores por el registrador y no es impugnado por el recurrente) como el relativo a la notificación al arrendatario de las condiciones de la transmisión (defecto al que el recurrente ha expresado su conformidad) quedan excluidos del presente recurso.

4. En relación con la situación de concurso de acreedores de la sociedad propietaria de la finca objeto de la pretendida permuta, es evidente que debe exigirse la intervención del administrador concursal (artículo 40.1 de la Ley Concursal) y, si el concurso se encontrase en fase común, debe exigirse igualmente la autorización del juez del concurso para transmitir la finca o la acreditación de la concurrencia de alguna de las circunstancias que excepcionaran la necesidad de esa autorización judicial (artículo 43 de la Ley Concursal). La mera declaración del representante de la sociedad propietaria de que dicha sociedad tiene plena capacidad de obrar no exime de tales intervención o autorización.

Los actos de la sociedad concursada realizados sin la intervención del administrador social, en caso de intervención, o del propio administrador concursal, en caso de suspensión, no pueden acceder al Registro de la Propiedad, salvo que sean confirmados o convalidados expresamente por ese órgano auxiliar del juez o se acredite, sea la caducidad de la acción de anulación, sea la desestimación por sentencia firme de la acción ejercitada (artículo 40.7 de la Ley Concursal).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada.

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 junio de 2018.—El Director General de los Registros y del Notariado,
Francisco Javier Gómez Gáligo