

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**9571** *Resolución de 27 de junio de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Jaén n.º 1, por la que se suspende la inscripción de cambio de uso solicitada.*

En el recurso interpuesto por don T. S. S., en nombre y representación de don J. S. R., contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Jaén número 1, don José Ramón Menéndez Suárez, por la que se suspende la inscripción de cambio de uso solicitada.

#### Hechos

##### I

Por el notario de Jaén, don Luis Antonio de Loma-Ossorio, Rubio se autorizó el día 16 de marzo de 2018 escritura pública de modificación de uso en la que el otorgante, don J. S. R., manifestaba ser propietario de una finca urbana, ático destinado a oficina integrado en un edificio dividido en régimen de propiedad horizontal. Exponía que deseaba adecuar a la realidad el uso a que ha estado destinado durante los últimos ocho años, que era el de vivienda, de conformidad con el certificado expedido por un arquitecto técnico que se incorporaba a la matriz, y sin que dicha posibilidad estuviese limitada por los estatutos. Como consecuencia, modificó la descripción de la finca que pasaba a ser urbana, ático destinado a vivienda.

Del contenido del Registro de la Propiedad resultan los particulares siguientes de la finca matriz dividida en régimen de propiedad horizontal: «Utilización del despacho profesional. Podrá destinarse a fines profesionales, autorizados por disposiciones legales y siempre que no sean dañosos para el inmueble, peligrosos, incómodos o insalubres (...) Utilización de la fachada. Los propietarios del despacho profesional podrán instalar en la fachada del respectivo despacho rótulos o anuncios relativos a su negocio (...) 5.º El local número de orden dos de la división horizontal podrá abrir puertas y ventanas a la fachada así como cambiar el uso al que se destina».

El local número dos está destinado a garaje. El único elemento destinado a despacho profesional es el señalado con el número ocho de la propiedad horizontal.

##### II

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

«Registro de la Propiedad de Jaén número 1.

Calificada la precedente primera copia autorizada de la escritura de modificación de uso otorgada en Jaén el dieciséis de Marzo de dos mil dieciocho ante el notario don Luis Antonio de Loma-Ossorio Rubio, número 265 de protocolo, y tras examinar el contenido

del Registro, el Registrador que suscribe, teniendo presente los siguientes antecedentes de hecho:

Primero.

En la escritura calificada el titular registral del dominio de la finca 43235 de Jaén Sección 1, que consta descrita en este Registro como ático destinado a oficina, cambia el uso al que ha estado destinado dicha finca, por el de ático destinado a vivienda.

Se inserta certificado de arquitecto técnico sobre destino del inmueble. No se inserta licencia de ocupación.

En la certificación catastral descriptiva y gráfica que se inserta emitida el 22 de enero de 2018, en los Datos Descriptivos del inmueble, consta que el destino del mismo es Oficina.

Segundo.

Consultados los archivos del Registro, en la inscripción 14.<sup>a</sup> de la finca matriz 35370, inscrita en el folio 7, del tomo 2076, libro 296 de Jaén, edificio del que forma parte la finca reseñada en el apartado primero precedente, constan inscritas las Normas de Comunidad por el que se rige el edificio en el que se integra la citada registral 43235. Respecto a la «utilización de despacho» establece que «podrá destinarse a fines profesionales, autorizados por disposiciones legales y siempre que no sean dañosos para el inmueble, peligrosos, incómodos o insalubres». Y en la norma de comunidad 5.º) se autoriza expresamente el cambio de uso de uno sólo de los elementos de la propiedad horizontal. Por tanto, de dichas normas se deduce a sensu contrario que es necesaria la autorización de la Comunidad de Propietarios para cambio de uso de los demás elementos de la propiedad horizontal.

Defecto y fundamentos de Derecho:

1.º El cambio de uso de oficina a vivienda, implica modificación de la configuración del inmueble, y por tanto, requiere de la correspondiente autorización de la Comunidad de Propietarios.

2.º Asimismo es necesario la obtención de la previa licencia municipal de ocupación, mediante la cual se acredita que la finca registral, reúne las condiciones de habitabilidad para ser utilizado como vivienda y no como oficina, que era su uso anterior. Dicho cambio de uso debe estar conforme al Planeamiento Urbanístico vigente de la ciudad, por lo que se necesita haber obtenido la correspondiente licencia urbanística que autorice el nuevo uso.

En consecuencia, ambas autorizaciones previas son preceptivas.

Por lo que se suspende la inscripción del cambio de uso objeto de la escritura calificada por el defecto subsanable de falta de las respectivas autorización y licencia citadas en los precedentes apartados 1.º y 2.º

Fundamento jurídico: Artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento; artículo 28.1.b) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; artículos 45 y 53.a) del RD 1093/97 de 4 de julio por el que se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística; Normas de la Comunidad de Propietarios de la que forma parte la finca, inscritas en las inscripciones 14.<sup>a</sup> y 16.<sup>a</sup> de la finca matriz 35370, inscrita en el folio 7, del tomo 2076, libro 296 de Jaén; y; Resolución de 30 de noviembre de 2016 de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

No se toma anotación preventiva de suspensión por defecto subsanable pues no ha sido solicitada.

La presente nota de calificación produce la prórroga del asiento de presentación originado por el documento calificado por el plazo de sesenta días a contar desde la práctica de la última de las notificaciones previstas en la Ley Hipotecaria de 08 de febrero de 1946.

Contra la presente calificación (...)

Jaén, a dos de abril de dos mil dieciocho.—El Registrador de la Propiedad (firma ilegible), Fdo. José Ramón Menéndez Suárez.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don T. S. S., en nombre y representación de don J. S. R., interpuso recurso el día 3 de mayo de 2018 en virtud de escrito en el que alegó, resumidamente, lo siguiente:

Primero.

Que de la escritura resulta con claridad que no existe prohibición expresa en el régimen de propiedad horizontal y la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado (con cita de las Resoluciones de 18 de junio de 2010 y 15 de junio de 2013), ha afirmado que el cambio de uso no implica modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal, a salvo disposición en contrario de los estatutos, y que en el mismo sentido, Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de junio de 2013.

Segundo.

Que, en cuanto al segundo defecto, ninguna norma exige a notarios y registradores que lleven un control de la exigencia de la licencia de primera ocupación (con cita de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de julio de 2016); que la licencia sólo es exigible en las declaraciones de obra nueva que no lo sean por prescripción, como es el caso que nos ocupa, y que de la escritura pública resulta que no hay prohibición estatutaria y que no es precisa autorización administrativa previa, sin perjuicio de las facultades de la administración competente.

Tercero.

Que se aporta copia de otra escritura pública y de su inscripción en la que se llevó a cabo un cambio de uso similar.

### IV

El registrador, tras la oportuna instrucción del expediente, emitió informe el día 24 de mayo de 2018, ratificándose en su calificación, y elevó el expediente a este Centro Directivo. Del expediente resulta, que notificado el notario autorizante del recurso interpuesto, no realizó alegaciones.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 33 de la Constitución Española; 4, 348 y 349 del Código Civil; 18 de la Ley Hipotecaria; 3, 5, 7, 14 y 17 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; 28 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; 45, 52 y 53 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística; las Sentencias del Tribunal Supremo de 23 de febrero de 2006, 20 de septiembre de 2007, 20 de octubre y 27 de noviembre de 2008, 30 de diciembre de 2010, 24 de octubre

de 2011, 4 de marzo, 25 de junio y 1 y 9 de octubre de 2013, 3 de septiembre y 3 de diciembre de 2014 y 5 de mayo de 2015, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de diciembre de 1986, 20 de febrero de 1989, 25 de septiembre de 1991, 23 de marzo de 1998, 26 de enero de 2002, 19 de junio y 4 de noviembre de 2008, 15 de enero de 2009, 5 de febrero y 24 de noviembre de 2010, 25 de abril de 2011, 14 y 27 de enero, 14 de febrero, 23 de julio y 5 de noviembre de 2012, 21 de junio, 15 de julio, 5 de agosto y 13 de noviembre de 2013, 15, 21 y 28 de enero, 17 de febrero, 20 de marzo, 21 de abril, 7, 19 y 28 de mayo y 17 de octubre de 2014, 5 y 28 de mayo y 8 y 15 de julio de 2015, 11 de enero, 15 de febrero, 13 de mayo y 19 de julio de 2016 y 18 de abril y 5 de julio de 2017.

1. El propietario de una finca urbana sita en un edificio sujeto al régimen de propiedad horizontal y que se describe como ático destinado a despacho profesional hace constar en escritura pública el cambio de uso a vivienda sin ninguna otra alteración en su descripción. Consta en la escritura certificado de técnico del que resulta que el cambio de uso se produjo hace ocho años. El registrador suspende la inscripción solicitada porque entiende que del contenido del Registro (vid. Hechos), se deduce la necesidad de consentimiento de la junta de propietarios para llevar a cabo el cambio de uso al estar autorizado exclusivamente para dicho cambio el titular de otro elemento del régimen. Además entiende que es preceptiva la aportación de la licencia de primera ocupación de la vivienda (aunque posteriormente también se refiere a la necesidad de licencia de autorización de cambio de uso). El interesado recurre ambos defectos de la nota.

Centrado así el objeto de la presente se trata de dilucidar si es inscribible el cambio de uso operado en un elemento de una propiedad horizontal cuando no resulta la conformidad de la junta de propietarios ni se acompaña licencia de cambio de uso ni de primera ocupación. Ambos aspectos deben ser analizados por separado.

2. Esta Dirección General ya expresó en su Resolución de 12 de diciembre de 1986, que no es función de los estatutos la definición casuística del contenido dominical sobre los elementos privativos de la propiedad horizontal, sino, a lo sumo, la articulación normativa de la zona de fricción derivada de la interdependencia objetiva entre derechos de análoga naturaleza, de modo que en las hipótesis no contempladas, será regla la posibilidad de cualquier uso, siempre que éste sea adecuado a la naturaleza del objeto y no vulnere los límites genéricos de toda propiedad o los específicos de la propiedad horizontal (moralidad, salubridad, comodidad y no peligrosidad; artículo 7 de la Ley sobre propiedad horizontal). Así lo confirma, además, la exigencia de interpretación estricta e imposibilidad de presunción de toda hipótesis excepcional, como son las restricciones singulares del derecho de propiedad (artículos 4, 348 y 349 del Código Civil).

Es doctrina asentada de este Centro Directivo (vid. las Resoluciones citadas en los «Vistos» de la presente) que los principios informadores del derecho de propiedad no sufren alteración como consecuencia de la debida armonización con las limitaciones derivadas del régimen de propiedad horizontal e impuestas por la unidad física de la edificación, y que en aplicación de tal criterio debe entenderse que la vocación expansiva del dominio permite cualquier uso del objeto sobre el que recae siempre que sea conforme a su naturaleza y a los fines generales del dominio y específicos del régimen de propiedad horizontal. Sin embargo lo anterior no obsta, como igualmente ha reconocido este Centro Directivo, a que los estatutos del régimen de propiedad horizontal, en cuanto conformadores del régimen jurídico por aplicar tanto a los elementos comunes como a los privativos que componen su objeto, delimiten el contenido de estos últimos estableciendo restricciones a sus posibles usos (artículos 5 y 7 de la Ley sobre propiedad horizontal). Para que dichas limitaciones tengan alcance real y excluyente de otros usos posibles es preciso por un lado que estén debidamente recogidas en los estatutos (vid. Resoluciones de 12 de diciembre de 1986 y 23 de marzo de 1998) y por otro que lo sean con la debida claridad y precisión (Resolución de 20 de febrero de 1989).

3. Por su parte, la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo (vid. Sentencias citadas en los «Vistos»), tras declarar que el derecho a la propiedad privada es un derecho reconocido por el artículo 33 de la Constitución y que está concebido ampliamente en nuestro ordenamiento, sin más limitaciones que las establecidas legal o convencionalmente (limitaciones que, en todo caso, deben ser interpretadas restrictivamente), ha entendido reiteradamente que la mera descripción del inmueble no supone una limitación del uso o de las facultades dominicales, sino que la eficacia de una prohibición de esta naturaleza exige una estipulación clara y precisa que la establezca. Y, por ello, admite plenamente el derecho del propietario al cambio de destino de su elemento independiente siempre y cuando dicho cambio no aparezca expresamente limitado o prohibido por el régimen de propiedad horizontal, su título constitutivo o su regulación estatutaria.

En la Sentencia de 3 de diciembre de 2014, entre otras, expresó lo siguiente: «(...) 1. En el ámbito de la propiedad horizontal, resulta posible el establecimiento de limitaciones o prohibiciones que en general atiendan al interés general de la comunidad. Prohibiciones estas que, como indican las sentencias de 20 de octubre de 2008 y 30 de diciembre de 2010, citadas por la de 5 de octubre de 2013, referidas a la realización de determinadas actividades o al cambio de uso del inmueble, que es lo sucedido en el caso del recurrente, deben constar de manera expresa: la sentencia de esta Sala de 24 de octubre de 2011 declaró en su fallo: «Se reitera como doctrina jurisprudencial que las limitaciones o prohibiciones referidas a la alteración del uso de un inmueble en el ámbito de la propiedad privada exige, para que sean eficaces, que consten de manera expresa». Por lo demás, a fin de tener eficacia frente a terceros deben estar inscritas en el Registro de la Propiedad. 2. Existe, pues, una plena libertad para establecer el uso que se le puede dar a un inmueble en el ámbito de la propiedad horizontal, de tal forma que los copropietarios no pueden verse privados de la utilización de su derecho a la propiedad del inmueble como consideren más adecuado, a no ser que este uso esté legalmente prohibido o que el cambio de destino aparezca expresamente limitado por el régimen de dicha propiedad horizontal, su título constitutivo o su regulación estatutaria, como señalan las sentencias de 23 de febrero de 2006 y 20 de octubre de 2008, entre otras».

4. En el supuesto que da lugar a la presente no existe causa alguna derivada del régimen de propiedad horizontal que impida la inscripción del cambio de uso solicitado.

No existe restricción estatutaria que de manera clara y expresa así lo imponga (vid. Resoluciones de 12 de diciembre de 1986, 20 de febrero de 1989 y 26 de enero de 2002, entre otras). Es cierto que los estatutos sociales contemplan la autorización expresa para que el titular del departamento número dos destinado a garajes lleve a cabo un cambio de uso pero de ahí no puede deducirse una limitación o prohibición para el resto de elementos que, de existir, habría de ser expresa para provocar el cierre del Registro (vid. Resolución de 5 de julio de 2017).

Tampoco las referencias relativas al despacho profesional tienen otra eficacia que regular el ejercicio del elemento independiente destinado a tal uso pero sin que de ellas resulte restricción o prohibición alguna, de modo que producido el cambio a vivienda dejan de tener virtualidad (vid. Resoluciones de 26 de enero de 2002 y 19 de julio de 2016).

Finalmente no puede afirmarse la existencia de una modificación en la configuración del inmueble que justifique el necesario consentimiento de la junta de propietarios (vid. Resolución de 23 de marzo de 1998). Como afirmó la Resolución de 5 de julio de 2017: «no consta que la transformación realizada por los interesados cambiando el destino de su local a vivienda afecte a elementos comunes del inmueble, modifique las cuotas de participación, menoscabe o altere la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exteriores (cfr. artículos 5, 7 y 17 de la Ley sobre propiedad horizontal)».

Procede la estimación del motivo de recurso.

5. En cuanto a la segunda cuestión planteada, la cuestión del impacto que tiene la normativa urbanística en relación al cambio de uso de una edificación y su inscripción en el Registro de la Propiedad ha sido abordado por esta Dirección General en distintas resoluciones cuya doctrina debe ser traída a este expediente por resultar pertinente su aplicación.

De acuerdo a dicha doctrina, forma parte del derecho del propietario de un terreno a construir y edificar en el mismo siempre que «aquéllas se lleven a cabo en el tiempo y las condiciones previstas por la ordenación territorial y urbanística» (artículo 12 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana).

Esta idea se enfatiza afirmando el carácter estatutario del régimen urbanístico del suelo, así como que su uso, disfrute y explotación ha de hacerse «conforme al estado, clasificación, características objetivas y destino que tenga en cada momento, de acuerdo con la legislación aplicable por razón de las características y situación del bien» por lo que la edificación sólo puede hacerse para «uso o usos determinados». Finalmente se establece que: «El derecho de propiedad de los terrenos, las instalaciones, construcciones y edificaciones comprende, con carácter general, cualquiera que sea la situación en que se encuentren, los deberes de dedicarlos a usos que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística» [artículo 15.1.a)].

De la regulación legal resulta indubitado que el uso autorizado no es una característica accidental de la edificación sino que forma parte de su estructura, integrando el contorno que delimita su contenido. De aquí se sigue que la alteración del uso permitido implica una alteración del contenido del derecho de propiedad, de la propiedad misma.

Paralelamente, el denominado aprovechamiento urbanístico, expresión económica del derecho de propiedad urbana, viene directamente determinado por parámetros de edificabilidad y tipología de uso.

El control administrativo en relación a si una edificación concreta y determinada puede ser objeto de un uso específico se lleva a cabo con carácter previo mediante la oportuna licencia de edificación y determinación de usos y posteriormente con la licencia de ocupación (u otro título habilitante) que tiene por objeto la verificación de que la edificación autorizada se ha llevado de acuerdo a (entre otras cosas) los usos previstos y aprobados.

La contravención de la normativa urbanística se reprime de acuerdo a la aplicación de las previsiones sobre disciplina mediante las sanciones contempladas al respecto, pudiendo derivar, además, en actuaciones de restablecimiento de la legalidad infringida.

6. Desde el punto de vista del Registro de la Propiedad, en la inscripción de una edificación debe reflejarse: «(...) si en el proyecto aprobado se especifica, el número de viviendas, apartamentos, estudios, despachos, oficinas o cualquier otro elemento que sea susceptible de aprovechamiento independiente» (artículo 45 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística).

De este modo se refleja en la inscripción correspondiente el conjunto de usos específicos, de entre los permitidos, a que está destinado el edificio cuya obra nueva se declara. El propio artículo 45 en su inciso inicial aclara que el requisito se aplica tanto a los edificios como a las mejoras que de los mismos se haga.

La inscripción se verifica acreditando la concurrencia de los requisitos establecidos por la normativa urbanística o bien acreditando por medio de certificado o documento hábil que han transcurrido los plazos para el ejercicio de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición de conformidad con lo previsto en el artículo 28.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015.

La correspondencia entre usos autorizados y descripción registral se garantiza, en el primer caso, por la aseveración del técnico competente de que la descripción se ajusta al proyecto para el que se otorgó la autorización. En el segundo, el documento de respaldo

se limita a llevar a cabo una descripción que ha de coincidir con la que aparece en el título, pero sin que ello implique concordancia alguna con los eventuales usos posibles dada la eventual prescripción, o caducidad, de las acciones para restablecer la legalidad urbanística.

Verificada la inscripción en el Registro de la Propiedad con unos usos determinados cuyo reflejo consta en la forma establecida en el artículo 45 transcrito, cualquier modificación que de los mismos se lleve a cabo exige nuevamente la aplicación de la norma sobre inscripción en el Registro de obras nuevas (vid. artículo 28.3 de la Ley de Suelo). Y esto es así porque aunque no siempre una alteración de la descripción de la obra nueva inscrita puede implicar la exigencia de acreditación de los requisitos exigidos por la normativa urbanística, es evidente que la alteración del uso de todo o parte del edificio inscrito cuando la ley urbanística aplicable exija autorización nos reconduce a dicho supuesto en cuanto modificación del derecho de propiedad.

7. Partiendo de estos argumentos, este Centro Directivo ha afirmado (vid. Resoluciones de 5 de agosto y 13 de noviembre de 2013, 21 de abril de 2014 y 13 de mayo, 12 de septiembre y 13 y 30 de noviembre de 2016), que el cambio de uso de la edificación es equiparable a la modificación de la declaración de obra inscrita, como elemento definitorio del objeto del derecho, y por tanto, su régimen de acceso registral se basará en cualquiera de las dos vías previstas por el artículo 28 de la Ley estatal de Suelo, con independencia del uso urbanístico previsto en planeamiento y el uso efectivo que de hecho, se dé a la edificación.

Justificada la aplicación del régimen registral de edificaciones previsto en el artículo 28 de la actual Ley de Suelo a la constatación registral del cambio de uso de inmuebles, la inscripción que se practique exigirá la acreditación de los distintos requisitos a que se refiere el precepto en función de si la solicitud se lleva a cabo con aportación de la documentación urbanística a que se refiere su número 1 o con aportación de aquella otra documentación que acredite la improcedencia de adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes, tal y como recoge su número 2.

Al primer supuesto y a su tratamiento registral se refieren especialmente las Resoluciones de 21 de abril de 2014 y 30 de noviembre de 2016. Al segundo supuesto se refieren especialmente las Resoluciones de 5 de agosto y 13 de noviembre de 2013, 12 de septiembre y 30 de noviembre de 2016 y 31 de agosto de 2017.

8. Como resulta del supuesto de hecho, la solicitud de inscripción se fundamenta en la consideración de quedar acreditado, por medio de certificado de técnico, que ha transcurrido el plazo exigido por la norma aplicable para adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición.

Esta precisión es trascendental para el presente expediente porque implica la imposibilidad de mantener la resolución del registrador en los términos en que aparece formulada. Como resulta de los hechos la nota se fundamenta en la necesidad de aportar la licencia de cambio de uso y licencia de ocupación a fin de acreditar que la finca reúne las condiciones de habitabilidad para ser utilizado como vivienda y no como oficina, que era su uso anterior. Sin embargo y como queda expuesto la solicitud de inscripción de modificación del uso del elemento independiente no se fundamenta en la acreditación de los requisitos establecidos en el artículo 28.1 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 octubre, sino en la acreditación del requisito de antigüedad a que hace referencia el artículo 28.4 o lo que es lo mismo en que, de conformidad con los artículos 52 y 54 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, la inscripción se lleve a cabo en base a la consolidación de la situación urbanística por antigüedad sin necesidad de un previo acto administrativo de autorización, aprobación o conformidad.

Así las cosas, procede la estimación del recurso sin necesidad de entrar en las distintas cuestiones que plantea la solicitud de inscripción de cambio de uso con fundamento en su consolidación por el transcurso del tiempo, cuestiones de las que, por

no haberse planteado en la nota de defectos, esta Dirección General tiene vedado su conocimiento (artículo 326 de la Ley Hipotecaria).

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

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