

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

16470 *Resolución de 15 de octubre de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad interino de Mojácar a practicar la cancelación de determinados asientos en virtud de sentencia que acuerda la resolución de un contrato de permuta.*

En el recurso interpuesto por doña A. I. S. M. contra la negativa del registrador de la Propiedad interino de Mojácar, don José Luis Lacruz Bescós, a practicar la cancelación de determinados asientos en virtud de sentencia que acuerda la resolución de un contrato de permuta.

Hechos

I

En virtud de sentencia, dictada el día 15 de septiembre de 2011 por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Vera, en el procedimiento ordinario número 872/2009, que dio lugar a la anotación preventiva de demanda objeto de la anotación letra B, practicada con fecha 3 de febrero de 2010 y cancelada por caducidad el día 24 de abril de 2014, por haber transcurrido los cuatro años de su vigencia, sin haber sido prorrogada, comparecieron los demandantes/ejecutantes, don J. S. H. y doña A. I. S. M., hija de éste y heredera tras el fallecimiento de su madre, doña I. M. O., la cual ostentaba la titularidad de la finca registral número 13.521 del Registro de la Propiedad de Mojácar con su esposo, el citado don J. S. H., antes de transmitirla a la mercantil «Garcíayora, S.L.», en virtud de un contrato de permuta, comprometiéndose la demandada a cambio de la entrega del suelo de esta finca, a transmitir en pleno dominio a los actores dos viviendas y dos garajes con trastero anejo, según escritura pública de fecha 22 de junio de 2006, autorizada por el notario de Vera, don Jorge Díaz Cadórniga, número 2.150 de protocolo, solicitando los demandantes la resolución del contrato de permuta por incumplimiento de la parte demandada, la devolución del solar o finca registral número 13.521 del término municipal de Turre y la cancelación de las inscripciones motivadas por dicha escritura de permuta y, en ejecución de la reseñada sentencia, se estimó la demanda y se fallaba tener por resuelto el contrato de permuta - cesión de solar con entrega de inmuebles futuros-, por incumplimiento de la parte demandada, con devolución del solar o finca número 13.521 del término municipal de Turre a la parte demandante.

II

Testimonio de la referida sentencia, expedido el día 30 de mayo de 2018, fue presentado el día 5 de junio de 2018 en el Registro de la Propiedad Mojácar, en unión de mandamiento de cancelación, expedido por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Vera en el procedimiento de ejecución de títulos judiciales número 197/2017, por el que se solicitaba la reinscripción del dominio de la finca registral 13.521 de Turre a favor de los antiguos titulares por haberse resuelto el contrato de permuta formalizado en escritura de fecha 22 de junio de 2006, acordándose la cancelación de las inscripciones motivadas por dicha escritura de permuta, siendo objeto de la siguiente nota de calificación:

«Registro de la Propiedad de Mojácar.

– Ferencia: 1410/179.

El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento precedente de conformidad con los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario, ha procedido a practicar la reinscripción del dominio (...)

Calificación negativa parcial del documento presentada el día 05/06/2018, en el Registro de la Propiedad de Mojácar, causando el asiento 1410 del Diario 179.

Calificación N.º: 183/18.

Visto por don José Luis Lacruz Bescós, Registrador Interino del Registro de la Propiedad de Mojácar, Provincia de Almería, el procedimiento Registral identificado con la presentación del documento referenciado.–

En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, obrantes en el procedimiento de referencia, resultan los siguientes:

A) Hechos:

Uno.–El citado día fue presentada en este Registro, Testimonio de fecha 30 de Mayo de 2018, en unión de Mandamiento de Cancelación, expedido por doña A. G. D., Letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número Dos de Vera, en el Procedimiento de Ejecución de Títulos Judiciales Número 872/2009, por la que se solicita la reinscripción del dominio de la finca registral 13521 de Turre, a favor de los antiguos titulares por haberse resuelto el contrato de permuta formalizado en escritura de fecha 22 de Junio de 2006, acordándose la cancelación de las inscripciones motivadas por dicha escritura de permuta.

Dos.–En dicho documento, se ha practicado la reinscripción del pleno dominio de la finca a favor de los antiguos titulares los cónyuges J. S. H. e I. M. O., pero en cuanto a las cancelaciones a practicar, se observa el siguiente defecto subsanable:

La finca registral 13521 de Turre, está gravada a día 14 de junio de 2018, con las siguientes cargas:

– Anotación Preventiva de Embargo letra G, de fecha 16 de abril de 2012, prorrogada por la anotación letra M de fecha 10 de febrero de 2016, practicada a favor de la Agencia Tributaria de Almería, en el Procedimiento administrativo de Apremio instruido por la Unidad de Recaudación Ejecutiva, contra la mercantil Garcíayora S.L., habiéndose dictado el día 15 de junio de 2011, Diligencia de Embargo Número 041123309052-H.

– Anotación Preventiva de Embargo letra H, de fecha 27 de Septiembre de 2012, prorrogada por la anotación letra N de fecha 4 de Octubre de 2016, practicada a favor de la entidad Banco de Santander S.A., por decreto firme de 24 de Julio de 2012, del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Número Uno de Vera, en el Procedimiento de Ejecución de Títulos No Judiciales Número 1285/2010.–

– Anotación Preventiva de Embargo letra Ñ, de fecha 18 de Enero de 2017, practicada a favor del Ayuntamiento de Turre, del departamento de Recaudación Ejecutiva de la Diputación de Almería, Área de Presidencia, Hacienda, Turismo y Empleo, Delegación Especial de Hacienda, Servicio de Administración Tributaria, con domicilio en (...) Almería, se tramita expediente administrativo de apremio, exp 093-2009-01-B04439477, contra el obligado al pago Garcíayora, S.L.–

No se pueden cancelar dichas anotaciones preventivas de embargo practicadas contra el obligado al pago Garcíayora S.L., porque las entidades a favor de las cuales se han practicado los asientos cuya cancelación se pretende, no han sido parte en el procedimiento que declara la resolución de la permuta ni se les ha dado posibilidad de intervención, y ello en virtud del principio constitucional de protección jurisdiccional de los

derechos e intereses legítimos (artículo 24 de la Constitución española) y el principio de tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria), que impiden extender las consecuencias de un proceso a quienes no han sido parte en él ni han intervenido en manera alguna, exigencia ésta que, en el ámbito registral, determina la imposibilidad de practicar asientos que comprometan una titularidad inscrita (que está bajo la salvaguardia de los Tribunales, conforme al artículo 1 de la Ley Hipotecaria), si no consta que el respectivo titular haya otorgado el título en cuya virtud se solicita el asiento o haya sido parte en el procedimiento del que dimana.

Indefensión que se podría haber evitado en caso de haberse solicitado la prórroga la Anotación Preventiva de Demanda, practicada el 3 de Febrero de 2010 y que causó la Anotación Preventiva letra B, prevista en el artículo 42.1 de la Ley Hipotecaria, ya caducada dicha anotación por haber transcurrido los cuatro años de su vigencia, dirigiendo la misma contra los que en aquel momento eran los titulares registrales y sirviendo de aviso a los posteriores titulares de cargas y que hubiera permitido la cancelación de las mismas como consecuencia de la reinscripción del dominio.

B) 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 al/los defecto/s anteriormente señalado/s, debe/n tenerse en consideración lo/s siguiente/s:

– Artículo 18 de la Ley Hipotecaria, que obliga al registrador a calificar; bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas por lo que resulte de ellas y de los asientos del registro.

– Artículo 100 del Reglamento Hipotecario, el cual dispone que la calificación por los Registradores de los documentos expedidos por la autoridad judicial se limitará a la competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiera dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro. Por tanto la calificación de los Registradores. respecto a estos documentos judiciales, se extiende, sin ambages, a los obstáculos que surjan del Registro, en este sentido, es indudable que la proscripción de la indefensión establecida por el artículo 24 de la Constitución Española y su corolario registral de salvaguardia judicial de los asientos, impiden practicar determinadas inscripciones y cancelaciones que perjudican a titulares registrales que no han tenido en el procedimiento la intervención prevista en las levas para evitar su indefensión.–

– Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de fecha 23 de Mayo de 2014, publicada en el BOE el día 22 de Julio de 2014.–Impide practicar la cancelación de la inscripción de hipoteca y anotaciones posteriores a la inscripción de permuta cuya resolución es ahora declarada, el hecho de que las entidades a favor de las cuales se han practicado los asientos cuya cancelación se pretende, no han sido parte en el procedimiento que declara la resolución de la permuta ni se les ha dado posibilidad de intervención, y ello en virtud del principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos (artículo 24 de la Constitución española) y el principio de tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria), que impiden extender las consecuencias de un proceso a quienes no han sido parte en él ni han intervenido en manera alguna, exigencia ésta que, en el ámbito registral, determina la imposibilidad de practicar asientos que comprometan una titularidad inscrita (que está bajo la salvaguardia de los Tribunales, conforme al artículo 1 de la Ley Hipotecaria), si no

consta que el respectivo titular haya otorgado el título en cuya virtud se solicita el asiento o haya sido parte en el procedimiento del que dimana.

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 del documento presentado, quedando desde entonces automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente, por un plazo que vence a los sesenta días contados 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.–

C) Acuerdo de calificación negativa parcial

El Registrador de la Propiedad de Mojácar, ha resuelto suspender la inscripción del documento objeto de la presente calificación, por el defecto subsanable indicado.

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. Pudiendo no obstante, el interesado o el funcionario autorizante del Título, durante la vigencia del asiento de presentación y dentro del plazo de sesenta días anteriormente referido, solicitar que se practique la anotación preventiva prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria.–

Contra la presente calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por José Luis Lacruz Bescós registrador/a de Registro Propiedad de Vera a día catorce de Junio del año dos mil dieciocho».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña A. I. S. M. interpuso recurso el día 16 de julio de 2018 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Hechos y fundamentos.

En fecha cinco de junio de 2018 el recurrente presentó en el Registro de la Propiedad de Mojácar, testimonio del auto, dictado el día 30 de mayo de 2018, del Juzgado de Primera Instancia número Dos de Vera, expresando en su parte dispositiva que se solicita la reinscripción del dominio de la finca registral 13521 de Turre, a favor de los antiguos titulares por haberse resuelto el contrato de permuta formalizado en escritura de fecha 22 de Junio de 2006, acordándose la cancelación de las inscripciones motivadas por dicha escritura de permuta todo ello dimanante del Juicio Ordinario número 875/2009.

Dicho documento judicial presentado fue objeto de calificación negativa, no teniendo en cuenta en ningún momento el Sr. Registrador de Mojácar la Sentencia número 171 de fecha 15 de septiembre de 2011 notificada a mi representación procesal y de la parte contraria el 26 de octubre de 2011, siendo dicha resolución judicial firme a todos los efectos.

Que en el fallo de dicha resolución judicial de 26 de octubre de 2011 recoge «tener por resuelto el contrato de permuta (cesión de solar con entrega de inmuebles futuros) de 22 de junio de 2006, por incumplimiento de la demandada, con devolución del solar, de la finca registral n.º 13.521 como parcela de terreno para edificar, situada en (...) del término de Turre, de doscientos noventa y cuatro metros, noventa decímetros cuadrados, que linda: Norte, bloque de viviendas, Sur, calle (...), Este herederos de M. R. y Oeste,

resto de finca matriz, celebrando entre los actores y la mercantil demandada expidiéndose a tal efecto mandamiento por duplicado al Sr. Registrador de la Propiedad de Mojácar, acompañándole Testimonio de esta resolución una vez ésta sea firme para que proceda a la cancelación de las inscripciones motivadas por la escritura de permuta condenado a la demandada a estar y pasar por dicha declaración», resolución firme, desde ese mismo momento existe un título en este caso judicial con entrada el Registro que debió cancelar todo lo anterior a dicha resolución y no debió permitir la inscripción o prórroga de ninguna otra anotación relacionada con el contrato de permuta de 22 de junio de 2006.

Así, las anotaciones preventivas, cualquiera que sea su origen, caducan a los cuatro años de su fecha (art. 86 LH). Este plazo podrá prorrogarse por cuatro años más cuando se cumplan los siguientes requisitos, de forma, cuando, según los casos, se solicite mediante instancia de los interesados o se decrete por mandamiento judicial, en este caso la resolución notificada el 26 de octubre de 2011, que es firme como he dicho anteriormente, expidiéndose a tal efecto mandamiento por duplicado al Sr. Registrador de la Propiedad de Mojácar, acompañándole Testimonio de esta resolución una vez ésta sea firme para que proceda a la cancelación de las inscripciones motivadas por la escritura de permuta.

Por lo tanto todas no se debieron inscribir o se deben cancelar todas la anotaciones ya que existe un título judicial que recoge expresamente que queda resuelto el contrato celebrado el 22 de junio de 2006 debiéndose anular todas las anotaciones que se pudieron derivar de dicho documento, ya que el mismo según la resolución judicial se anuló por lo tanto todas las decisiones que el mismo originaron se deben anular o cancelar inmediatamente ya que en su caso la que estaría en una clara indefensión sería esta parte.

Como afirma la STS Sala 1.ª de 19 julio de 1999 las inscripciones solo se extinguen (extinción jurídica) por su cancelación. La cancelación es la muerte registral de los asientos. Pero para lograrla es precisa una sentencia que lo ordene (los asientos están bajo la salvaguardia de los tribunales) o una escritura en que la consienta el titular del asiento cancelable, salvo los casos de cancelación automática, generalmente derivados de preceptos legales, en este caso concreto existe una resolución judicial firme

Al respecto afirma la Res. DGRN de 18 marzo 1999. Registro de la Propiedad que es doctrina inequívoca resultante tanto de los genéricos artículos 32 y 40 de la Ley Hipotecaria, como del más específico art.8 LH, y confirmada expresamente por los artículos 173, párrafo 1, y 174 párrafo final del Reglamento Hipotecario, que el título adecuado para la cancelación de una inscripción practicada en virtud de escritura pública es, a falta del consentimiento cancelatorio debidamente formalizado del titular del asiento a cancelar, la propia sentencia que declare tal efecto por cualquiera de las causas previstas en el art.79 LH, sin que baste un mero mandamiento ordenando tal cancelación. Téngase en cuenta la necesidad de expresar en el asiento cancelatorio la causa o razón determinante de esta actuación, lo que sólo podrá cumplirse mediante la reseña de los particulares correspondientes de la sentencia respectiva.

La doctrina jurisprudencial ha declarado que la anotación de embargo sólo otorga prioridad frente a los actos dispositivos posteriores, no con relación a los anteriores aunque no figuren inscritos (STS Sala 1.ª de 6 junio de 1996) y no tiene valor ni eficacia constitutiva (STS Sala 1.ª de 10 diciembre de 2002 y las que cita), pues las referidas anotaciones no crean ni declaran ningún derecho ni alteran la naturaleza de las obligaciones, ni mucho menos convierten en real o hipotecaria la acción que anteriormente no tenía este carácter, por lo que las anotaciones preventivas de embargo no lesionan los derechos adquiridos previamente sobre la finca embargada, ni produce efectos contra terceros cuyos derechos sean precedentes a la anotación, de acuerdo con el art.1923 CC y el art.44 LH.

En su virtud,

Solicito a la Dirección General de los Registros y del Notariado que teniendo por presentado este escrito, con los documentos acompañados, se sirva admitirlo; por

interpuesto recurso en tiempo y forma contra la calificación negativa parcial del documento presentada el 5 de junio de 2018 en el Registro de la Propiedad de Mojácar (Almería), causando el asiento 1410 del Diario 179, calificación n.º 183/18 visto por Don José Luis Lacruz Bescós, Registrador Interino del Registro de Propiedad de Mojácar, Provincia de Almería resolución y en base a las alegaciones efectuadas, se revoque la resolución recurrida, se cancelen dichas anotaciones preventivas de embargo practicadas contra el obligado al pago Garcíayora SL.

Que junto a este recurso se acompaña (...)

Que se procedan a realizar las correspondientes anotaciones o prórrogas de asientos mientras se resuelve este recurso».

IV

Mediante escrito, de fecha 3 de agosto de 2018, el registrador de la Propiedad titular de Mojácar, don José Ramón Alconchel Saiz-Pardo, emitió informe y, por mantener la calificación impugnada, elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24, 117 y 118 de la Constitución Española; 134, 501, 502 y 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 1, 17, 18, 20, 32, 34, 38, 40, 42, 82, 96 y 326 de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Constitucional número 266/2015, de 14 de diciembre; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de 16 de abril de 2013, y de la Sala Primera, de 21 de octubre de 2013 y 7 de julio y 21 de noviembre de 2017, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de enero, 8 de junio y 19 de febrero de 2007, 15 de junio y 16 de julio de 2010, 3 de marzo, 1 de abril, 21 de julio y 3 de diciembre de 2011, 18 de enero, 3 de febrero, 21 de mayo, 21 de junio, 16 de julio y 21 y 26 de noviembre de 2012, 1 y 6 de marzo, 8 y 11 de julio, 5 de agosto, 8 de octubre y 25 de noviembre de 2013, 12 de marzo, 23 de mayo, 12 y 13 de junio, 4 y 24 de julio, 2 de agosto y 2 de diciembre de 2014, 29 de enero y 14 de mayo de 2015, 11 de enero, 24 de mayo, 19 y 20 de julio y 2 de octubre de 2017 y 4 de abril, 31 de mayo, 26 julio y 26 de septiembre de 2018.

1. El título objeto de la calificación impugnada en este expediente consiste en un testimonio de sentencia por la que se resuelve un contrato de permuta en unión de mandamiento de cancelación, expedido por la letrada de la Administración de Justicia, por la que se solicita la reinscripción del dominio de determinada finca registral 13.521 de Turre a favor de los antiguos titulares por haberse resuelto el contrato de permuta formalizado en escritura de fecha 22 de junio de 2006, acordándose la cancelación de las inscripciones motivadas por dicha escritura de permuta.

El registrador practicó la reinscripción del pleno dominio de la finca a favor de los antiguos titulares, pero suspende la cancelación de tres anotaciones preventivas de embargo porque los titulares de las mismas no han intervenido en el procedimiento por el que se acuerda la cancelación y de los asientos registrales resulta que la anotación preventiva de la demanda que motivó la resolución fue cancelada por caducidad.

La recurrente sostiene que «no se debieron inscribir o se deben cancelar todas las anotaciones ya que existe un título judicial que recoge expresamente que queda resuelto el contrato celebrado el 22 de junio de 2006 debiéndose anular todas las anotaciones que se pudieron derivar de dicho documento, ya que el mismo según la resolución judicial se anuló por lo tanto todas las decisiones que el mismo originaron se deben anular o cancelar inmediatamente ya que en su caso la que estaría en una clara indefensión sería esta parte».

2. Debe decidirse, por tanto, en este expediente si, habiendo sido resuelta por sentencia declarativa firme una permuta y practicada la reinscripción de la finca a nombre de los demandantes, así como la cancelación de todos los asientos registrales

que se hubieren efectuado a favor del cesionario, deben también ser canceladas tres anotaciones de embargo que gravan la finca, dado que los acreedores no han sido notificados ni son parte en el procedimiento.

Necesariamente ha de ser confirmado el defecto.

La calificación de un documento judicial, si bien limitada a los aspectos establecidos en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, supone una especial aplicación del principio de tutela judicial efectiva, en cuanto debe garantizar, entre otros extremos, que quien tiene inscrito su derecho ha gozado de suficiente información que le permita personarse a fin de que su posición jurídica quede protegida y pueda ser hecha valer ante los tribunales. En el presente supuesto, han sido anotados dos embargos por deudas del titular registral cuya inscripción de dominio es resuelta judicialmente.

Pero no consta del mandamiento calificado que los titulares de dichos derechos hayan sido parte en el procedimiento, ni que les haya sido personalmente notificado; y, aunque fue anotada preventivamente la demanda, la anotación se canceló por caducidad -sin que consten las razones por las que no se solicitó la prórroga de tal anotación-, por lo que carece desde su caducidad de todo efecto jurídico, entre ellos la posición de prioridad que la misma concede a su titular, y que permite la inscripción de un bien con cancelación de cargas posteriores a favor de quien ha adquirido en el procedimiento del que deriva la anotación. De este modo, quedó sin eficacia la publicidad que hubiera permitido conocer el procedimiento a los terceros y retrotraer los efectos de la sentencia, permitiendo la cancelación de los asientos posteriores.

3. La cuestión planteada ya ha sido tratada anteriormente por esta Dirección General (vid., por todas, las Resoluciones de 21 de junio y 26 de noviembre de 2012 y 23 de mayo de 2014). Según esta doctrina ya reiterada, la sentencia declarativa de una resolución de permuta dictada en pleito entablado sólo contra uno de los permutantes, no permite -ni siquiera aunque se hubiera pactado condición resolutoria explícita- la cancelación automática de los asientos posteriores que traigan causa de este último.

Por el contrario, es necesario tener en cuenta: a) que los efectos de la sentencia se concretan a las partes litigantes; b) que la rectificación de los asientos registrales presupone el consentimiento de sus titulares o una sentencia firme dictada en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento atribuye algún derecho; c) que es exigencia constitucional la protección jurisdiccional de los derechos; d) que se canceló por caducidad la anotación preventiva de demanda practicada, y e) que los titulares de tales asientos no sólo pueden sino que deben ser citados en el procedimiento de resolución para alegar lo que a derecho convenga en cuanto a si se han cumplido todos los presupuestos de la resolución.

Todas las anteriores consideraciones llevan al resultado de que para que la sentencia despliegue toda su eficacia cancelatoria y afecte a titulares de asientos posteriores -cuando no se haya anotado preventivamente la demanda de resolución, o la anotación practicada haya caducado- es necesario que éstos al menos hayan sido citados en el procedimiento, lo que en este caso no se ha acreditado que se haya efectuado.

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, 15 de octubre de 2018.-El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.