

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

17477 *Resolución de 30 de noviembre 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 Barbate, por la que suspende la inscripción de una escritura de manifestación y adjudicación de herencia.*

En el recurso interpuesto por don J. y doña L. F. B. contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Barbate, don Ignacio Rodríguez Morazo, por la que suspende la inscripción de una escritura de manifestación y adjudicación de herencia.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 26 de octubre de 2017 por la notaria de Barbate, doña María Luisa García Ruiz, se formalizaron las operaciones de aceptación y adjudicación de la herencia causada por doña M. J. B. T., fallecida el día 10 de agosto de 2017. Ocurrió su fallecimiento en estado de viuda, de cuyo matrimonio dejó dos hijos, aquí recurrentes, quienes tras las correspondientes operaciones particionales se adjudicaron en proindiviso, entre otros bienes, la finca registral número 8.926 de Barbate.

II

Presentada el día 26 de julio de 2018 la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Barbate, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Nota de calificación registral

Conforme a los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria he calificado el documento presentado en este Registro bajo el asiento número 1361 del Diario de Operaciones 26, y he resuelto por lo que resulta de él y de los libros del Registro, no practicar la inscripción solicitada en base a los siguientes:

Fundamentos de hecho.

Con fecha veintiséis de julio del año dos mil dieciocho se presentó en este Registro escritura de manifestación y adjudicación de herencia otorgada en Barbate, el día 26/10/2017, ante su notario doña María Luisa García Ruiz, bajo el protocolo número 1491/2017, por la que por fallecimiento de doña M. J. B. T. se adjudica a sus herederos don J. F. B. y doña L. F. B., la finca número 8926 del término municipal de Barbate.

Dicha señora era titular de la finca registral 8926 de Barbate, según consta en la inscripción 1.^a de fecha 16 de marzo de 1.987, por título de compraventa, con carácter privativo, según consta en escritura otorgada por don Rafael de Cózar Pardo, como sustituto legal por vacante de la Notaría de Barbate, el día 9 de febrero de 1.982, habiéndose declarado obra nueva sobre la misma, en virtud de escritura otorgada en Conil el día veintiocho de diciembre de 1.989, ante su notario don Antonio Sánchez Gámez, protocolo 1.285.

En la actualidad se encuentra inscrita a favor del Estado, según la inscripción 1.^a de deslinde de fecha veintiuno de enero del año dos mil catorce, por conversión de la

anotación de dominio público letra B, de fecha 5 de noviembre de 2.009, en virtud de oficio expedido en Cádiz el día 12 de diciembre de 2.013, por don P. P. B., Jefe de la Demarcación de Costas en Andalucía-Atlántico, perteneciente al Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, con número de salida 008/1732 y fecha 13 de diciembre de 2.013, en expediente de deslinde clave CDL-546-CA.

En efecto, son bienes de dominio público estatal en todo caso, además de los que determine la ley, la zona marítimo-terrestre y las playas. La Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas declara que los bienes de dominio público marítimo-terrestre definidos en la misma son inalienables, imprescriptibles e inembargables –artículo–, careciendo de todo valor obstativo frente al dominio público las detenciones privadas, por prolongadas que sean en el tiempo y aunque aparezcan amparadas por asientos del Registro de la Propiedad, y sin que puedan existir terrenos de propiedad distinta de la demanial del Estado en ninguna de las pertenencias del dominio público marítimo-terrestre. Para la determinación del dominio público marítimo-terrestre, la Administración del Estado habrá de practicar los oportunos deslindes, deslindes que una vez aprobados, declaran la posesión y la titularidad dominical a favor del Estado sin que las inscripciones del Registro de la Propiedad puedan prevalecer frente a la naturaleza demanial de los bienes deslindados.

Fundamentos jurídicos

Artículos 20 y 38 de la Ley Hipotecaria. Artículo 132 de la Constitución, 7, 8, 9, 11 y 13 de la Ley de Costas, y concordantes de su Reglamento.

Por ser el defecto insubsanable, no cabe solicitar Anotación Preventiva de suspensión conforme al artículo 42-9 de la Ley Hipotecaria.

Contra esta calificación podrá interponerse: (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Ignacio Rodríguez Morazo registrador/a de Registro Propiedad de Barbate a día diez do Agosto del año dos mil dieciocho».

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. y doña L. F. B. interpusieron recurso el día 6 de septiembre de 2018 mediante escrito y con arreglo a las siguientes alegaciones:

«Son hechos relevantes del presente recurso:

1. Con fecha veintiséis de julio del año dos mil dieciocho se presentó en este Registro escritura de manifestación y adjudicación de herencia otorgada en Barbate, el día 26/10/2017, ante su notario doña María Luisa García Ruiz, bajo el protocolo número 1491/2017, por la que por fallecimiento de nuestra madre, Dña M. J. B. T. nos adjudica como herederos la finca número 8926 del término municipal de Barbate, de la que era titular, según consta en la inscripción 1.ª de fecha 16 de marzo de 1.987, por título de compraventa, con carácter privativo, según consta en escritura otorgada por don Rafael de Cózar Pardo, como sustituto legal por vacante de la Notaría de Barbate, el día 9 de febrero de 1.982, habiéndose declarado obra nueva sobre la misma, en virtud de escritura otorgada en Conil el día veintiocho de diciembre de 1.989, ante su notario don Antonio Sánchez Gámez, protocolo 1.285 (...)

2. En la actualidad se encuentra inscrita a favor del Estado, según la inscripción 7.ª de deslinde de fecha veintiuno de enero del año dos mil catorce, por conversión de la anotación de dominio público letra B, de fecha 5 de noviembre de 2.009, en virtud de oficio expedido en Cádiz el día 12 de diciembre de 2.013, por don P. P. B., Jefe de la Demarcación de Costas en Andalucía-Atlántico, perteneciente al Ministerio de

Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, con número de salida 008/1732 y fecha 13 de Diciembre de 2.013, en expediente de deslinde clave CDL-546-CA.

3. En la Nota de Calificación del Registrador que nos ha sido enviada el día 20/08/2018, se alega que "Para la determinación del dominio público marítimo-terrestre, la Administración del Estado habrá de practicar los oportunos deslindes, deslindes que una vez aprobados, declaran la posesión y la titularidad dominical a favor del Estado sin que las inscripciones del Registro de la Propiedad puedan prevalecer frente a la naturaleza demanial de los bienes deslindados".

4. De acuerdo con la documentación obrante en nuestro poder, que es la que ha sido enviada al Registro de Barbate por el Jefe de Demarcación de Costas, al final de pág. 5 del documento existe el apartado "documentación que se acompaña: Orden Ministerial aprobatoria del deslinde" (en adelante O.M.) (...)

5. Pues bien, esa supuesta "O.M. aprobatoria del deslinde" ha sido reclamada por nosotros al Ministerio y el documento que nos ha sido enviado como tal, y que será el que conste en los archivos de ese Registro, si es que consta, es una simple minuta, es decir, una comunicación interna entre departamentos del Ministerio donde dice que la Dirección General, por delegación del Ministro, resuelve aprobar el Acta y los planos y está firmada por un Jefe de Sección, siendo éste un trámite intermedio del procedimiento (...)

6. Igualmente, se nos envía, también como una supuesta O.M., el Informe del Servicio Jurídico dando el V.ºB.º a la propuesta de resolución. Este documento está firmado por el Director General de entonces, Fernando J. Osorio Páramo, y aunque se lea mal, existe un sello encima que, "conforme con la asesoría y por delegación de firma" con fecha 10 de septiembre de 1992 (...)

7. Como esa Dirección General podrá comprobar,

– ninguno de los documentos es una Orden Ministerial y ninguno de ellos tiene la validez legal bastante como para rectificar una titularidad registral y,

– ninguno de ellos va firmado por autoridad competente, pues aunque se nos quiere hacer creer que el sello de "conforme" con la Asesoría Jurídica es la supuesta O.M. y lleva la misma fecha con la que se dice se aprobó el deslinde, un conforme y por delegación de firma, ni es una Orden Ministerial, ni la delegación de firma otorga competencias para aprobar nada, y menos ese conforme puede convertirse en una O.M. y, a mayor abundamiento, la aprobación de Acta y Planos, no pone fin a la vía administrativa aunque lo diga el documento, sino que tanto la Ley como el Reglamento de Costas obliga a continuar con el procedimiento del deslinde hasta la finalización del expediente completo, que será elevado al Ministerio para, entonces sí, ser aprobado por O.M. (Art 24.3 RC)

8. Es de suponer que el registrador conoce perfectamente como es una O.M. por lo que antes de cambiar absolutamente nada en los libros del Registro debió cerciorarse de que se había llevado a cabo todo el procedimiento legal conforme al Reglamento de Costas (artículos 20 al 29, en especial el art. 24.3 del mismo) y el artículo 12.2 del Reglamento Hipotecario.

9. La inscripción 7.^a por la que se convierte la anotación preventiva de dominio público letra B, de fecha 5 de noviembre de 2.009, en inscripción de titularidad a favor del Estado, aparte de que se encontraba caducada "ipso iure" careciendo de todo efecto jurídico (art 86 L.H), se realiza el 21/01/2014, fecha en la que ya se había aprobado la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, por lo que dicha inscripción tendría que haberse realizado conforme el art. 11.2 de la misma y el art 36.3 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas con emisión de informe obligatorio de la Abogacía del Estado. Informe que tampoco existe.

10. El Registrador de Barbate ha obviado que tras la reforma del Reglamento Hipotecario la ejecutividad y las presunciones de validez y eficacia de que legalmente están investidos los actos administrativos (cfr. artículos 56 y 57 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, y 38 y 39 de la actual Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento

Administrativo Común de las Administraciones Públicas), el artículo 99 del Reglamento Hipotecario faculta al registrador para calificar, respecto de los documentos administrativos, entre otros extremos, la competencia del órgano, la congruencia de la resolución con el procedimiento seguido, los trámites e incidencias esenciales de éste, así como la relación del mismo con el título registral y a los obstáculos que surjan con el Registro (cfr. entre otras, las Resoluciones de 27 de abril de 1995, 27 de enero de 1998, 27 de marzo de 1999, 31 de julio de 2001, 31 de marzo de 2005, 31 de octubre de 2011 y 1 de junio de 2012).

11. La Demarcación de Costas en Andalucía-Atlántico, ante la imposibilidad de entregar la O.M, envía al Registro un documento carente de la validez bastante que requiere la Ley Hipotecaria y la Ley de Costas, dado que se trata de una mera comunicación interdepartamental que, conforme al artículo 99 del Reglamento Hipotecario, el Registrador, ante la inexistencia de ese documento de carácter esencial como es una Orden Ministerial, es decir, un documento administrativo publicado y firmado por la autoridad competente que le otorgan las Leyes, (administrativas y civiles), nunca debería haber admitido como documento autentico y legítimo para inscribir la titularidad Estatal una simple minuta firmada por autoridad incompetente.

Por todo lo anteriormente expuesto, habiendo presentado el recurso en tiempo y forma y, considerando que la calificación negativa del Registrador de Barbate no es ajustada a Derecho al haberse basado exclusivamente en la conversión de una anotación preventiva caducada y en un deslinde nunca aprobado, tal y como demostramos a lo largo del escrito que presentamos, conjuntamente con los documentos que le acompaña.

Rogamos se acepte y resuelva conforme proceda en Derecho.»

IV

El registrador emitió informe el día 27 de septiembre de 2018, ratificándose íntegramente en el contenido de la nota de calificación impugnada, y remitió el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 132 de la Constitución Española; 1, 18, 20, 38, 40 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 7, 8, 9, 11 y 13 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas; 29 del Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento general para desarrollo y ejecución de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas; 36, 61 y 83 y la disposición transitoria quinta de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas; la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de noviembre de 1970, 7 de marzo de 1988, 7 de noviembre de 1991, 3 de marzo y 18 de junio de 1993, 26 de agosto y 23 de noviembre de 1998, 17 de enero de 2001, 11 de noviembre de 2002, 8 de febrero de 2004, 2 de enero y 5 de marzo de 2005, 5 de mayo de 2009, 3 de marzo y 2 de noviembre de 2011, 17 y 20 de enero, 2 y 5 de marzo, 7 de julio, 4 de septiembre y 19 de octubre de 2012, 18 de enero y 8 de mayo de 2013, 28 de marzo, 28 de julio y 14 de octubre de 2014, 29 de julio de 2016, 6 de junio y 19 de septiembre de 2017 y 12 de enero, 23 de marzo, 18 de abril y 17 de mayo de 2018, entre otras.

1. Se debate en el presente expediente si procede practicar la inscripción de una escritura de manifestación y adjudicación de herencia causada por el fallecimiento de doña M. J. B. T., que tuvo lugar el día 10 de agosto de 2017, por la que se adjudica a sus herederos, ahora recurrentes, la finca registral número 8.926 del término municipal de Barbate, cuando dicha finca consta inscrita en el Registro de la Propiedad a favor del

Estado, según la inscripción 7.^a de deslinde del dominio público marítimo-terrestre, de fecha 21 de enero de 2014, por conversión de la anotación de dominio público letra B, de fecha 5 de noviembre de 2009.

El registrador afirma que dicha finca corresponde al dominio público marítimo-terrestre estatal, el cual es inalienable, imprescriptible e inembargable, conforme a los artículos 7, 8, 9, 11 y 13 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, y que en virtud de la citada inscripción registral a favor del Estado, y conforme a los artículos 20 y 38 de la Ley Hipotecaria, no puede inscribirse el dominio de la finca a favor de los herederos de la causante (quien con anterioridad había adquirido el referido inmueble por compraventa, con carácter privativo, según la inscripción 1.^a de la finca de 16 de marzo de 1987).

Los recurrentes, sin negar el hecho de que la finca consta en la actualidad inscrita a favor del Estado en los términos señalados (hecho que por otra parte resulta de la propia escritura de herencia presentada), rebaten la calificación negativa por entender que dicha inscripción de la finca a favor del Estado, como bien de dominio público marítimo-terrestre, no debió haberse practicado por entender que el título que la causó ni estaba integrado por la orden ministerial aprobatoria del deslinde que exige la legislación de costas, ni procedía de autoridad con competencia suficiente para ello.

2. En primer término, debe responderse a las alegaciones que realizan los recurrentes acerca de que en su día la inscripción a favor del Estado no debió haberse practicado porque el título presentado no estaba expedido por autoridad competente ni integrado por la orden ministerial que exige la legislación de costas.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en los «Vistos») que, una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales, produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud, bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (artículos 1, 38, 40, 82 y 83 de la Ley Hipotecaria). Es así mismo continua doctrina de esta Dirección General (basada en el contenido del artículo 324 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000), que el objeto del expediente de recurso contra las calificaciones de los registradores de la Propiedad 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 de un título ya inscrito, ni de la procedencia o no de la práctica, ya efectuada, de los asientos registrales, cuestiones todas ellas reservadas al conocimiento de los tribunales.

Cuando una calificación, haya sido o no acertada, ha desembocado en la práctica del asiento, éste queda bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria) y produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la propia ley, lo que conduce a su artículo 40, en el que se regulan los mecanismos para lograr la rectificación del contenido del Registro cuando es inexacto, bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria). Por tanto, 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, lo que obliga tanto al registrador a la hora de calificar (cfr. artículo 18 de la Ley Hipotecaria) como a este Centro Directivo a la hora de resolver los recursos contra la calificación del registrador (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria) a estar y pasar por el contenido del Registro vigente el tiempo de la calificación.

3. Partiendo de las anteriores consideraciones el recurso interpuesto no puede prosperar. Como ha afirmado con reiteración esta Dirección General (vid., por todas, la Resolución de 10 de abril de 2017) es principio básico de nuestro Derecho hipotecario, íntimamente relacionado con los de salvaguardia judicial de los asientos registrales y el de legitimación, según los artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria, el de tracto sucesivo, en virtud del cual, para inscribir un título en el Registro de la Propiedad se

exige que esté previamente inscrito el derecho del transmitente (artículo 20 de la Ley Hipotecaria). En consecuencia, estando las fincas transmitidas inscritas en el Registro de la Propiedad y bajo la salvaguardia de los tribunales a favor de una persona distinta, no podrá accederse a la inscripción del título calificado sin consentimiento del titular registral, que resulte de los correspondientes títulos traslativos con causa adecuada, o sin la previa rectificación del Registro en cuanto a los posibles errores o inexactitudes que se hayan podido producir a través de los procedimientos legalmente previstos, en los que, a su vez, deberá garantizarse el derecho de defensa del titular registral (cfr. artículos 2, 20, 40 y 211 y siguientes de la Ley Hipotecaria).

Sólo con las mencionadas cautelas puede garantizarse el adecuado desenvolvimiento del principio constitucional de la protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos y de la interdicción de la indefensión, con base en el artículo 24 de la Constitución, una de cuyas manifestaciones tiene lugar en el ámbito hipotecario a través de los reseñados principios de salvaguardia judicial de los asientos registrales, tracto sucesivo y legitimación.

Esta doctrina ha sido refrendada por la propia jurisprudencia del Tribunal Supremo incluso cuando de la calificación de documentos judiciales se trata (Sentencias de la Sala Primera de 21 de marzo de 2006 y 28 de junio y 21 de octubre de 2013) al afirmar que «el registrador puede y debe calificar si se ha cumplido la exigencia de tracto aun cuando se trate de documentos judiciales, ya que precisamente el artículo 100 del Reglamento Hipotecario permite al registrador calificar del documento judicial «los obstáculos que surjan del Registro», y entre ellos se encuentra la imposibilidad de practicar un asiento registral si no ha sido parte o ha sido oído el titular registral en el correspondiente procedimiento judicial» (cfr. Resolución de 17 de septiembre de 2014).

4. En el presente caso, según resulta del contenido del Registro la finca consta inscrita a favor del Estado como bien de dominio público marítimo-terrestre en virtud del correspondiente deslinde, por lo que, conforme a los citados principios registrales de legitimación y de tracto sucesivo, el recurso no puede prosperar.

Como ha sostenido esta Dirección General en las Resoluciones de 15 de marzo y 12 de abril de 2016 o las más recientes de 4 de septiembre de 2017 y 13 de abril de 2018, la obligación legal a cargo de los registradores de la propiedad de tratar de impedir la práctica de inscripciones que puedan invadir el dominio público tiene su origen y fundamento, con carácter general, en la legislación protectora del dominio público, pues, como señala la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, tanto en su artículo 6 como en su artículo 30, los bienes y derechos de dominio público o demaniales son inalienables, imprescriptibles e inembargables, lo cual no es sino manifestación del principio y mandato supremo contenido en el artículo 132 de la Constitución.

Por esa razón, el artículo 61 de la misma ley, ordena que «el personal al servicio de las Administraciones públicas está obligado a colaborar en la protección, defensa y administración de los bienes y derechos de los patrimonios públicos». Y este Centro Directivo ha venido recordando reiteradamente la conveniencia de que por parte de las Administraciones Públicas se cumpla debidamente el mandato legal de inmatricular o inscribir sus bienes de dominio público en el Registro de la Propiedad (vid. artículos 36 y 83 y disposición transitoria quinta de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas), dado que de esta forma éstos gozarán de la máxima protección posible, pues la calificación registral tratará por todos los medios a su alcance de impedir en lo sucesivo ulteriores dobles inmatriculaciones, ni siquiera parciales, que pudieran invadir el dominio público ya inscrito, o la práctica de inscripciones sobre tales bienes a favor de particulares o de otras Administraciones distintas de la titular (con independencia de que la protección registral que la Ley otorga al dominio público no se limita exclusivamente al que ya consta inscrito, dicha protección alcanza su máxima intensidad en el caso del demanio inscrito).

Y así ha sucedido en el presente supuesto en que se ha seguido el concreto procedimiento previsto para la rectificación de las inscripciones contradictorias con el

dominio público marítimo-terrestre deslindado, conforme al artículo 29 del Reglamento de Costas, aprobado por el Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre (vigente al tiempo de practicarse la inscripción a favor del Estado), al que se remitía el artículo 13.2 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, conforme al cual se preveía la práctica de una inicial anotación preventiva del dominio público sobre los bienes incluidos en el deslinde, para cuya práctica es título suficiente la propia orden ministerial de aprobación del deslinde, de forma que si pasado un año desde la notificación de dicha anotación a los titulares inscritos que puedan resultar afectados «no se produce el acceso al Registro de las anotaciones preventivas de demandas derivadas de las acciones promovidas por los titulares inscritos, la anotación del deslinde se cancelará o se convertirá en inscripción, a criterio del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, rectificándose las inscripciones existentes contradictorias con el dominio público conforme a lo previsto en la legislación hipotecaria. En otro caso se estará al resultado del juicio correspondiente».

En efecto, en el caso objeto de este expediente, según resulta del contenido del Registro, aprobado el deslinde por orden ministerial de 1992, incluyendo en el mismo la finca aquí debatida, practicada la citada anotación preventiva de dominio público con fecha 5 de noviembre de 2009, y habiendo transcurrido el referido plazo de un año sin que se hubieran producido las anotaciones preventivas de demanda a solicitud de los titulares registrales afectados, se solicitó al registrador de la Propiedad mediante oficio de la Jefatura de la Demarcación de Costas en Andalucía-Atlántico (Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente) de 13 de diciembre de 2013 la conversión de la citada anotación de dominio público en inscripción de la finca a favor del Estado como bien de dominio público marítimo-terrestre, inscripción que se practicó en los términos interesados con fecha 21 de enero de 2014, constituyendo así dicho asiento, en protección y garantía del citado titular registral, un obstáculo para la inscripción del título de herencia cuya calificación es objeto de la impugnación aquí examinada, conforme a los citados principios registrales de legitimación y tracto sucesivo, lo que lleva necesariamente a la confirmación de dicha calificación.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar 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, 30 de noviembre de 2018.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.