

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

- 1586** *Resolución de 16 de enero de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de La Unión n.º 2 a practicar la reinscripción del dominio de determinada finca a favor de una sociedad como consecuencia del cumplimiento de una condición resolutoria.*

En el recurso interpuesto por don D. F. G., en nombre y representación de la sociedad «Inversiones Oriñon, S.L.», contra la negativa del registrador de la Propiedad de La Unión número 2, don José Ángel Sánchez Serrano, a practicar la reinscripción del dominio de determinada finca a favor de dicha sociedad como consecuencia del cumplimiento de una condición resolutoria.

Hechos

I

El día 13 de febrero de 2017 se autorizó por el notario de San Javier, don Alfredo Gómez Hita, con el número 218 de protocolo, escritura de compraventa en virtud de la cual la sociedad «Inversiones Oriñon, S.L.» vendió y transmitió a la sociedad «Prosan Cartagena 2005, S.L.», unipersonal, la finca registral número 2.892 del Registro de la Propiedad de La Unión número 2, aplazándose el pago de cierta cantidad y constituyéndose condición resolutoria en garantía de dicho precio aplazado en la cláusula segunda bis de la misma del siguiente tenor: «La falta de pago, a su vencimiento, de la cantidad correspondiente a uno cualquiera de los plazos de amortización del precio estipulado en esta escritura, faculta a la parte vendedora, por pactarse expresamente condición resolutoria explícita del presente contrato, para dar por resuelta la compraventa, con pérdida para la parte compradora de las cantidades abonadas hasta dicho momento, en concepto de uso y deterioro de la finca, daños y perjuicios y pena convencional. Para hacer constar en el Registro de la Propiedad esta resolución, será necesario acta notarial, en la que conste la notificación fehaciente de pago hecha a la parte compradora, que señala para domicilio de toda clase de notificaciones y requerimientos, la indicada en la intervención de esta escritura, o a cualquier persona que se encuentre en el edificio, a la que se refiere el artículo 1.504 del Código Civil, no siendo necesaria la previa consignación de las cantidades que deban ser devueltas a la parte compradora, que pospone este derecho al momento de entrega de la posesión, y a la que se hará ofrecimiento además de los pagarés que resten por pagar. (...)». Dicha condición resolutoria quedó reflejada en el Registro de la Propiedad de La Unión número 2.

El día 30 de julio de 2018 se autorizó por el notario de Murcia, don Pedro Eugenio Díaz Trenado, con el número 1.528 de protocolo, acta de notificación por la que la entidad vendedora requería al notario autorizante para que notificara a la entidad compradora la resolución de la compraventa al amparo del artículo 1504 del Código Civil. El día 7 de agosto de 2018, el notario autorizante del acta extendió diligencia haciendo constar que tal día compareció en su despacho, en representación de la compradora, don S. P. M., para manifestar que las obligaciones de pago habían sido escrupulosamente cumplidas y que los fondos necesarios para el pago se pusieron en todo momento a disposición de la entidad vendedora, llegando a consignarse judicialmente a petición de ésta, comprometiéndose a acreditar tales circunstancias allá donde fuera necesario.

El día 2 de agosto de 2018 se autorizó por el mismo notario, bajo el número 1.543 de protocolo, acta de notificación y requerimiento por la que la entidad vendedora notificaba

a la compradora la resolución de la venta celebrada y la requería para «desalojar la finca en el término de treinta días a partir de la fecha del requerimiento, y contra entrega de la finca desalojada, le serán devueltas las cantidades a que tenga derecho, para lo cual deberá notificar el número de cuenta bancaria en el que realizar el ingreso».

El día 9 de agosto de 2018, por la notaria de Cartagena, doña María Teresa Navarro Morell, con el número 2.090 de protocolo, se autorizó acta otorgada unilateralmente por la sociedad vendedora por la que se procedía a «retornar» la finca a la entidad vendedora, solicitando la correspondiente inscripción a su favor.

Finalmente, el día 12 de septiembre de 2018, por la misma notaria de Cartagena, doña María Teresa Navarro Morell, con el número 2.059 de protocolo, se autorizó acta de consignación y depósito por parte de la sociedad vendedora quien hacía entrega, para su depósito, de un cheque bancario nominativo a favor de «Prosan Cartagena 2005, S.L.» por importe de 3.000 euros.

II

Presentada la escritura de compraventa junto con las actas de notificación, requerimiento, «retorno» y consignación y depósito antes referidas en el Registro de la Propiedad de La Unión número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Previo examen y calificación de los precedentes documentos, el Registrador que suscribe ha resuelto no practicar la inscripción solicitada por el defecto de oponerse el comprador a la resolución pretendida, lo que obliga al vendedor a acudir a la vía judicial.

Y ello en base a los siguientes:

Hechos:

1. Por escritura de compraventa de 13 de febrero de 2017 debidamente inscrita en el registro de la propiedad, la mercantil Inversiones Oriñón SL vendió a la mercantil Prosan Cartagena 2005 SL la finca registral 2892 por el precio de 100000 €, de los cuales se recibieron 3000 y se aplazaron 97000, constituyéndose condición resolutoria en garantía de dicho precio aplazado.

2. Se presenta ahora, causando el asiento 976 del diario 122, dicha escritura de compraventa junto a un acta de retorno, autorizada por la Notario de Cartagena, doña María Teresa Navarro Morell de fecha 9 de Agosto de 2018, protocolo 2090, otorgada unilateralmente por la vendedora Inversiones Oriñón SL, en la que, ante la falta de pago del precio aplazado, ejercita dicha condición resolutoria y solicita la reinscripción de la finca a su nombre, acompañando asimismo un documento que acredita el depósito notarial a favor de la sociedad compradora Prosan Cartagena 2005 SL de los 3000 € pagados, y acta de notificación a dicha compradora de la resolución de la venta.

3. De dicha acta de notificación resulta que la compradora Prosan Cartagena 2005 SL no se allana a las pretensiones de la vendedora, sino que se opone a la resolución, alegando que ha cumplido con las obligaciones de pago del precio aplazado habiendo ingresado el mismo en la cuenta especial de consignaciones del juzgado, comprometiéndose a acreditar dichos extremos donde fuera necesario, y anunciando que hará valer sus derechos judicialmente.

Fundamentos de Derecho:

1. Es doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado (véanse entre otras las resoluciones de 25/01/2012 y especialmente la de 16/10/2014 que resuelve un caso como el presente) que para la reinscripción a favor del vendedor en el caso de condición resolutoria por impago del precio aplazado es preciso que, junto al título de compraventa (Art. 59 RH) y al documento que acredite la consignación a favor del comprador del importe percibido (Art. 175.6 RH), se acompañe la notificación judicial o notarial hecha al adquirente por el transmitente de quedar resuelta la transmisión,

siempre que no resulte que el adquirente requerido se oponga a la resolución invocando que falta algún presupuesto de la misma. De suerte que formulada oposición por el adquirente, tal y como ocurre en el caso que nos ocupa, deberá el transmitente acreditar en el correspondiente proceso judicial los presupuestos de la resolución, esto es, la existencia de un incumplimiento, grave (S.T.S. 21-9-1993), que frustre el fin del contrato por la conducta del adquirente, sin hallarse causa razonable que justifique esa conducta (SS.T.S. 18-12-1991, 14-2 y 30-3-1992, 22-3-1993 y 20-2 y 16-3-1995)

2. Esta doctrina de la DGRN se recoge asimismo en la resolución de 17/05/2013, de la que resulta además que el allanamiento del comprador supone la afirmación incondicional de aceptación de las pretensiones del requirente, cosa que como se ha señalado en los hechos no ocurre en el presente caso. Así las cosas no puede afirmarse bajo ningún concepto que se reúnan los requisitos exigidos por el ordenamiento para la inscripción del dominio a favor de quien lo solicita. A falta de los mismos y por el juego de las presunciones derivadas de la inscripción registral sólo podrá llevarse a cabo si se acredita debidamente el consentimiento del titular del asiento o la existencia de resolución judicial firme de acuerdo con las reglas generales de la legislación hipotecaria.

Por los referidos hechos y fundamentos de derecho, se suspende la inscripción solicitada.

Prórroga.—Se entiende prorrogado el asiento de presentación por un plazo de 60 días contados desde que el interesado tenga noticia de esta calificación, en aplicación del Artículo 323 de la Ley Hipotecaria.

Ante la precedente nota de calificación, pueden los interesados: (...)

La Unión, veinticinco de Septiembre de dos mil dieciocho.—El registrador (firma ilegible).—Fdo.: José Ángel Sánchez Serrano.»

III

Solicitada calificación sustitutoria, ésta fue emitida por el registrador de la Propiedad de Cieza número 2, don Juan Cavallé Herrero, en los siguientes términos:

«Examinado el documento precedente, que junto a la calificación negativa y la solicitud de calificación sustitutoria correspondientes y documentos complementarios tuvo entrada en este Registro el día 9 de octubre de 2018 a las 10:20 horas según el asiento número 2.827 del libro de entrada correspondiente al año 2018, he resuelto confirmar la calificación negativa realizada por el registrador titular del Registro de la Propiedad número 2 de La Unión, con base en los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos:

Se presenta para su calificación sustitutoria conforme al artículo 19.bis de la Ley Hipotecaria, dentro del plazo de quince días previsto en la regla 1.ª de dicho artículo, un acta notarial autorizada el 9 de agosto de 2018 por la notaria de Cartagena doña María-Teresa Navarro Morell con el número 2.090 de su protocolo, en la que la sociedad Inversiones Oriñon, S.L., declara que se ha producido la resolución de un contrato de compraventa por cumplimiento de la condición resolutoria de falta de pago de la parte aplazada del precio, pactada en dicho contrato.

Esta acta notarial fue presentada a inscripción en el Registro de la Propiedad número 2 de La Unión el 9 de agosto de 2018 a las 13:35 horas según el asiento de presentación número 976 del tomo 122 del libro diario; y fue objeto de calificación negativa por el registrador titular de dicho Registro, don José Ángel Sánchez Serrano, el 25 de septiembre de 2018, en la que se señala el defecto consistente en que la parte compradora, tras haber recibido la notificación notarial de que la parte vendedora daba por resuelta la compraventa por falta de pago de la parte aplazada del precio, se opuso expresamente a la resolución del contrato, alegando haber consignado en el Juzgado dicha parte del precio. Efectivamente, en el acta notarial de notificación y requerimiento

autorizada el 30 de julio de 2018 por el notario de Cartagena don Pedro Eugenio Díaz Trenado con el número 1.528 de su protocolo (que se acompaña) consta por sucesivas diligencias que el día 3 de agosto de 2018 el notario notificó a un representante de la sociedad compradora que la sociedad vendedora daba por resuelta la venta, y que el 7 de agosto de 2018 (es decir, dos días hábiles después) un representante de la sociedad compradora compareció en la Notaría para oponerse a la resolución alegando que la parte del precio aplazado había sido consignada en el Juzgado; y exactamente lo mismo consta en el acta notarial de notificación y requerimiento autorizada el 2 de agosto de 2018 por el notario de Cartagena don Pedro Eugenio Díaz Trenado con el número 1.543 de su protocolo (que también se acompaña).

La presente calificación sustitutoria versa exclusivamente sobre este defecto indicado en la nota de calificación del registrador de la propiedad de La Unión, de conformidad con la regla 5.ª del artículo 19.bis de la Ley Hipotecaria, según la cual "En la calificación el registrador sustituto se ajustará a los defectos señalados por el registrador sustituido y respecto de los que los interesados hubieran motivado su discrepancia en el escrito en el que soliciten su intervención, no pudiendo versar sobre ninguna otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma".

Fundamentos de Derecho:

El artículo 59 del Reglamento Hipotecario dispone que «Si en la venta de bienes inmuebles o derechos reales se hubiere estipulado que por falta de pago del precio en el tiempo convenido tenga lugar de pleno derecho la resolución del contrato, será necesario para verificar la nueva inscripción a favor del vendedor o de su causahabiente que se haga constar la notificación judicial o notarial hecha al comprador por el vendedor de quedar resuelta la venta y se acompañe el título de vendedor» (además de otros requisitos impuestos por el artículo 175.6.ª del mismo Reglamento, respecto de los cuales no se plantea controversia en el presente caso).

El precepto transcrito permite que la Inscripción en el Registro de la Propiedad de la resolución del contrato de compraventa por cumplimiento de la condición resolutoria inscrita se practique en virtud de un documento público que acredite simplemente que el vendedor ha notificado al comprador que el contrato ha quedado resuelto, sin que sea necesario, por tanto, que se presente en el Registro una escritura pública en la que las dos partes presten su consentimiento a la resolución, o una resolución judicial en la que se declare, frente a la parte compradora, que el contrato se ha resuelto. Ahora bien, para que sea aplicable este precepto es necesario que concurra el presupuesto de hecho consistente en que verdaderamente se haya cumplido la condición resolutoria explícita de falta de pago del precio aplazado, es decir, que no se haya pagado en plazo dicho precio; hecho cuya concurrencia es imposible de verificar por parte del registrador. Tratando de compatibilizar la norma (establecida en el artículo 59 del Reglamento Hipotecario) según la cual para inscribir en el Registro de la Propiedad la resolución de la compraventa por cumplimiento de la condición resolutoria explícita de falta de pago del precio aplazado basta que se acredite la notificación del vendedor al comprador de quedar resuelto el contrato, con la norma (que resulta de los artículos 20, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria, entre otros, con fundamento último en el artículo 24 de la Constitución) según la cual cualquier hecho jurídico inscribible en el Registro de la Propiedad que determine la extinción de un derecho o la pérdida del mismo por parte de su titular registral sólo puede acceder al Registro con el consentimiento del propio titular registral o a través de un procedimiento en el que el mismo haya tenido oportunidad de defenderse, la Dirección General de los Registros y del Notariado viene sosteniendo reiteradamente (por ejemplo, en las resoluciones citadas en la nota de calificación del registrador de La Unión, o en las de 29 de diciembre de 1982 y 5 de julio de 2017) que la inscripción en el Registro de la Propiedad de la resolución de la compraventa por cumplimiento de la condición resolutoria explícita de falta de pago del precio aplazado puede practicarse en virtud de un acta notarial en la que el vendedor notifique al comprador que el contrato ha quedado resuelto por cumplimiento de la condición resolutoria sólo cuando no conste

que el comprador se ha opuesto a la resolución alegando que dicha condición resolutoria no se ha cumplido; si el comprador formula oposición en estos términos, surge una controversia acerca de una cuestión de hecho (si se pagó o no el precio en plazo) que constituye el presupuesto indispensable para la aplicación del artículo 59 del Reglamento Hipotecario y que el registrador no puede resolver por carecer de los medios de averiguación necesarios, debiendo ser resuelta por los Tribunales, a falta de acuerdo de los interesados.

En el presente caso consta mediante diligencias en las actas notariales de notificación que la parte compradora, dentro del plazo de dos días hábiles previsto en el artículo 204 del Reglamento Notarial, alegó haber consignado en plazo el precio aplazado, por lo que dichas actas no constituyen un título apto para la inscripción de la resolución de la compraventa.

La presente calificación sustitutoria (...)

Cieza, 9 de octubre de 2018. El registrador, Juan Cavallé Herrero.»

IV

Contra la nota de calificación sustituida, don D. F. G., en nombre y representación de la sociedad «Inversiones Oriñon, S.L.», interpuso recurso el día 16 de octubre de 2018 en el que alegaba los siguientes fundamentos jurídicos:

«Primero. Que en todo caso se trata de una compraventa, celebrada entre dos partes, las cuales acuerdan bilateralmente la condición resolutoria pactada, cuya rescisión tiene su base en el artículo 1.504 del Código Civil, el cual establece que "En la venta de bienes inmuebles, aun cuando se hubiera estipulado que por falta de pago del precio en el tiempo convenido tendrá lugar de pleno derecho la resolución del contrato, el comprador podrá pagar, aun después de expirado el término, ínterin no haya sido requerido judicialmente o por acta notarial. Hecho el requerimiento, el Juez no podrá concederle nuevo término".

Segundo. Que el único requisito pactado en dicha escritura para ejercitar la acción de rescisión es la existencia de acta notarial, en la que conste la notificación fehaciente de pago hecha a la parte compradora, habiendo cumplido esta parte con lo expuesto mediante el acta de notificación y requerimiento adjuntada al presente recurso como documento número dos.

Que el artículo 59 del Reglamento Hipotecario establece como único requisito para verificar la nueva inscripción a favor del vendedor que se haga constar la notificación judicial o notarial hecha al comprador por el vendedor de quedar resuelta la venta y se acompañe el título del vendedor, quedando dicho extremo cumplido mediante el Acta de rescisión (...) El precepto transcrito permite que la inscripción en el Registro de la Propiedad de la resolución del contrato de compraventa por cumplimiento de la condición resolutoria inscrita se practique en virtud de un documento público que acredite simplemente que el vendedor ha notificado al comprador que el contrato ha quedado resuelto, sin que sea necesario, por tanto, que se presente en el Registro una escritura pública en la que las dos partes presten su consentimiento a la resolución, o una resolución judicial en la que se declare, frente a la parte compradora, que el contrato se ha resuelto.

Tercero. Que establece la resolución de 10-07-2013 de la DGRN que para reinscribir será necesario que el comprador consienta expresamente o, al menos, no se oponga a la resolución de la venta. Consistiendo la oposición en acción y efecto de oponer u oponerse no podemos encuadrar la respuesta dada por Prosan Cartagena 2005 S.L. como una oposición propiamente dicha. La razón estriba en que la mercantil basa su respuesta en la alegación de que han consignado judicialmente la cantidad debida, sin indicar en qué juzgado ha sido realizada la misma y sin aportar justificante alguno de consignación, lo que se traduce en una mera suposición de pago pero no en un hecho real o cierto. Y ello es así porque de ser cierta su teoría y ante la

posible reinscripción del inmueble a favor de la vendedora, Prosan Cartagena 2005 S.L. hubiese justificado tal consignación mediante cualquier medio fehaciente.

Y en este sentido se pronuncia el alto Tribunal al realizar la siguiente matización: "ahora bien: Respecto de la primera de dichas cuestiones, la Sentencia de esta Sala 855/2007, de 24 de julio (Rec. 3425/2000), declaró: Es cierto que, según la jurisprudencia, en los casos de compraventa en que no conste la entrega real del precio al vendedor, la mera confesión del vendedor sobre el pago del precio no se halla amparada en cuanto a su certeza y veracidad por la fe pública notarial" (STS de 15 de noviembre de 1993).

Cuarto. Que asimismo, esta parte ha cumplido con lo dispuesto en el artículo 175.6. RH., al haberse consignado la cantidad de 3.000,00€ (única cantidad entrega por la compradora) (...).»

V

Mediante escrito, de fecha 25 de octubre de 2018, el registrador de la Propiedad de La Unión número 2 emitió informe y, por mantener la calificación impugnada, elevó el expediente a este Centro Directivo. En dicho informe, el registrador manifestaba que dio traslado del recurso a la notaria autorizante, sin que ésta formulara alegaciones.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución; 1124 y 1504 del Código Civil; 1, 2, 3 y 18 de la Ley Hipotecaria; 56, 59 y 175 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 29 de diciembre de 1982, 16 y 17 de septiembre de 1987, 19 de enero y 4 de febrero de 1988, 18 de diciembre de 1991, 14 de febrero y 30 de marzo de 1992, 22 de marzo y 21 de septiembre de 1993, 20 de febrero y 16 de marzo de 1995, 28 de marzo de 2000 y 16 de abril y 21 de octubre de 2013, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de junio de 2007, 9 de junio y 10 de diciembre de 2010, 28 y 29 de junio de 2011, 25 de enero de 2012, 17 de mayo y 10 de julio de 2013, 16 de octubre de 2014, 12 de febrero y 10 de diciembre de 2015, 10 de febrero y 5 de septiembre de 2016 y 5 de julio de 2017.

1. Se plantea en este expediente, de nuevo, una cuestión relativa a la posibilidad de inscribir un acta de resolución de un contrato de compraventa como consecuencia del ejercicio por parte de la vendedora de la facultad de resolución pactada al amparo del artículo 1504 del Código Civil para garantizar el pago de parte del precio aplazado. En este caso concurre una circunstancia relevante, puesta de manifiesto por el registrador, que consiste en la oposición expresa por parte de la entidad compradora requerida a la resolución. En concreto, la entidad compradora, como contestación a la notificación recibida, hizo constar la improcedencia de la resolución por haber sido las obligaciones de pago escrupulosamente cumplidas y haber sido puestos los fondos necesarios para el pago a disposición de la entidad vendedora, llegando a consignarse judicialmente a petición de ésta, que se comprometió a acreditar tales circunstancias allá donde fuera necesario.

El recurrente, por el contrario, sostiene que tal respuesta ofrecida por la sociedad compradora no puede ser en modo alguno considerada como oposición, al no acreditarse ni quedar justificada la consignación, lo que se traduce en una mera suposición de pago pero no en un hecho real o cierto.

2. Según la reiterada doctrina fijada por este Centro Directivo, la reinscripción en favor del vendedor, cuando es consecuencia del juego de la condición resolutoria expresa pactada conforme al artículo 1504 del Código Civil, está sujeta a rigurosos controles que salvaguardan la posición jurídica de las partes, los cuales se pueden sintetizar de la siguiente forma: primero, debe aportarse el título del vendedor (cfr. artículo 59 del Reglamento Hipotecario), es decir, el título de la transmisión del que resulte que el transmitente retiene el derecho de reintegración sujeto a la condición

resolutoria estipulada; segundo, la notificación judicial o notarial hecha al adquirente por el transmitente de quedar resuelta la transmisión, siempre que no resulte que el adquirente requerido se oponga a la resolución invocando que falta algún presupuesto de la misma. Formulada oposición por el adquirente, deberá el transmitente acreditar en el correspondiente proceso judicial los presupuestos de la resolución, esto es, la existencia de un incumplimiento grave (Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de septiembre de 1993), que frustre el fin del contrato por la conducta del adquirente, sin hallarse causa razonable que justifique esa conducta (Sentencias del Tribunal Supremo de 18 de diciembre de 1991, 14 de febrero y 30 de marzo de 1992, 22 de marzo de 1993 y 20 de febrero y 16 de marzo de 1995), y, tercero, el documento que acredite haberse consignado en un establecimiento bancario o caja oficial el importe percibido que haya de ser devuelto al adquirente o corresponda, por subrogación real, a los titulares de derechos extinguidos por la resolución (artículo 175.6.^a del Reglamento Hipotecario). Este requisito se justifica porque la resolución produce, respecto de una y otra parte, el deber de «restituirse lo que hubiera percibido», en los términos que resultan del artículo 1123 del Código Civil. Se trata de un deber que impone recíprocas prestaciones y, como ocurre en la ineficacia por rescisión, uno de los contratantes sólo estará legitimado para exigir del otro la devolución cuando cumpla por su parte lo que le incumba (cfr. artículo 175.6.^a del Reglamento Hipotecario). Y este requisito no puede dejar de cumplirse bajo el pretexto de una cláusula mediante la que se haya estipulado que para el caso de resolución de la transmisión por incumplimiento, el que la insta podrá quedarse con lo que hubiese prestado o aportado la contraparte, por cuanto puede tener lugar la corrección judicial prescrita en el artículo 1154 del Código Civil (Resoluciones 29 de diciembre de 1982, 16 y 17 septiembre de 1987, 19 de enero y 4 de febrero 1988 y 28 de marzo de 2000), sin que quepa pactar otra cosa en la escritura (Resolución 19 de julio de 1994). Todo ello implica que en el importe que en tal caso se consignara por el transmitente podrán existir cantidades que fueron indebidamente consignadas porque la deducción posible no pudo de momento ser determinada.

3. En el presente caso, al existir oposición expresa del comprador requerido a la resolución invocada por la transmitente, hecha constar mediante la oportuna diligencia en el acta de notificación y requerimiento instada por la ahora recurrente, debe confirmarse íntegramente la calificación del registrador, sin que sea posible, por tanto, practicar la reinscripción de la titularidad dominical en favor de la vendedora, mientras no recaiga la correspondiente resolución judicial en la que se desestime la oposición formulada por el comprador, siendo competencia exclusiva de los tribunales de Justicia, y no de esta Dirección General, la determinación de si la causa de oposición alegada por la sociedad compradora es o no cierta.

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, 16 de enero de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.