

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

7460 *Resolución de 19 de abril de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Antequera, por la que se deniega la inscripción de una escritura de adición de herencia.*

En el recurso interpuesto por don J. M. R. D., en nombre y representación de la entidad «Agrícola Los Llanos, S.C.A.», contra la calificación del registrador de la Propiedad de Antequera, don José María Vega Rivero, por la que se deniega la inscripción de una escritura de adición de herencia.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 14 de octubre de 2021 por el notario de Segovia, don Francisco Antonio Sánchez Sánchez, se otorgó adición a la herencia causada por el fallecimiento de don I. T. G. Interesa a los efectos de este expediente que el bien que se adicionaba a la herencia es un «derecho sobre el supuesto crédito» que constaba en una escritura otorgada el día 2 de noviembre de 2001 ante el notario de Málaga, don Joaquín Mateo Estévez, por la que el causante vendió una finca a don M. V. M. En dicha compraventa, se pactó un aplazamiento de pago del precio de 1.202.024,21 euros de la forma siguiente: en cuatro plazos de 300.506,05 euros cada uno de ellos, con vencimiento los días 31 de octubre de los años 2002, 2003, 2004 y 2005, respectivamente. Dicho aplazamiento estaba garantizado con condición resolutoria expresa a favor del causante para el caso de impago de alguno de los plazos establecidos. Esta condición resolutoria constaba inscrita en el Registro de la Propiedad.

En la escritura de adición de herencia citada, se hacía por la heredera una serie de manifestaciones relativas al «derecho sobre el supuesto crédito»:

– que el día 20 de abril de 2021 le fue notificada cédula de diligencia de ordenación del Juzgado de Primera Instancia número 1 de A Coruña, en la que se le emplazaba para contestar a una demanda hecha por «Llanos Cooperativa Andaluza» frente a la concursada, «Martinsa Fadesa, S.A.», la administración concursal de ésta y la propia heredera.

– que por este emplazamiento se había tenido conocimiento por primera vez de la condición resolutoria citada, circunstancia por la que no se incluyó en su día en la herencia.

– que, en el citado procedimiento, aparecía aportada un acta notarial de fecha 17 de febrero de 2021, en la que comparecía don M. V. M. y manifestaba lo siguiente: la compra de la finca el día 2 de noviembre de 2001 en escritura otorgada ante el notario de Málaga, don Joaquín Mateo Estévez, el precio y aplazamiento de parte del mismo, así como la condición resolutoria pactada en caso de falta de pago; que el día 10 de octubre de 2003, don M. V. M. vendió la finca a la entidad «Martinsa Fadesa, S.A.» y que, en ese momento, estaban pendientes de pago tres de los plazos garantizados con la condición resolutoria citada y los intereses de los mismos, y que, con estos antecedentes, no había pagado los dos últimos plazos pendientes y desconocía si «Martinsa Fadesa, S.A.» lo había hecho a su vez, sin perjuicio de esa entidad le debía más de ocho millones de euros en su concurso.

– que ha tenido conocimiento, por primera vez, tanto de la anterior acta notarial de manifestaciones, como del reconocimiento de deuda a favor de su padre, por la cédula de emplazamiento antes citada.

– y que, por tanto, «todo parece apuntar, por propio reconocimiento del deudor, que el causante de la compareciente, podría tener un derecho de crédito en su óbito contra el Sr. V. (...)», y era por esto por lo que ahora se hacía la adición de herencia junto con la garantía accesoria de la condición resolutoria.

II

Presentada el día 20 de octubre de 2021 la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Antequera, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificada la escritura de adición de herencia que se dirá, la que fue presentada en este Registro bajo el número de entrada 6.732/21, el Registrador que suscribe, deniega la inscripción que se pretende, por los defectos que más adelante se expresan.

En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad del documento presentado, obrante en el procedimiento de referencia, resultan los siguientes:

Hechos:

I) El documento objeto de calificación, consistente en una escritura de adición de herencia otorgada en Segovia el catorce de Octubre pasado y ante su Notario Don Francisco-Antonio Sánchez Sánchez, número 2.367 de su protocolo fue presentada en este Registro por Don J. M. R. D., el día veinte del pasado mes de Octubre, bajo el asiento 572 del Diario 153, en unión de una Certificación expedida en Córdoba el 18 de Octubre de 2.021 por Don Manuel Rodríguez-Poyo Segura, Notario de Córdoba por la que se hace constar mediante acta notarial de requerimiento autorizada por el referido Notario con fecha 15 de Octubre de 2021, número 2.531 de su protocolo, ha notificado Agrícola Los Llanos Sociedad Cooperativa Andaluza, con C.I.F. (...) la resolución por impago del crédito sobre la finca 28.666 del término de Antequera al deudor M. V. M. y al titular registral de la finca la mercantil Martinsa Fadesa SA.

II) En dicho documento se han observado las siguientes circunstancias que han sido objeto de calificación desfavorable:

1.º) Falta acompañar los documentos complementarios de la herencia –testamento, certificado de defunción y certificado del Registro General de Actos de Última voluntad–.

2.º) Existe indeterminación en el bien objeto de herencia: se define en la escritura objeto de calificación como derecho sobre el supuesto crédito que figura en la escritura otorgada ante el Notario de Málaga Don Joaquín Mateo Estévez el día 2 de noviembre de 2.001, bajo el número de protocolo 1460».

3.º) El crédito a favor del causante es transmisible conforme a las reglas generas de transmisión de créditos contenida en los artículos 1.526 y siguientes del Código Civil pero tal transmisión no es inscribible en el Registro de la Propiedad por carecer de transcendencia real, es decir el derecho de cobro del precio aplazado y juntamente con él la condición resolutoria, no es inscribible en el Registro de la Propiedad por carecer de transcendencia real, ya que la condición resolutoria no garantiza el cobro del precio aplazado, sino la recuperación del inmueble por el vendedor en caso de impago del mismo.

Fundamentos de Derecho:

I. Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción o anotación, se hayan sujetos a calificación por el Registrador, quién, 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 a las circunstancias reseñadas en el hecho II anterior, debe tenerse en consideración:

1. En relación al defecto señalado [sic] con el número uno:

El artículo 76 del Reglamento Hipotecario establece: “En la inscripción de bienes adquiridos por herencia testada se harán constar las disposiciones testamentarias pertinentes, la fecha del fallecimiento del causante, tomada de la certificación respectiva, y el contenido del certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad”.

Y el artículo 78 del citado Reglamento dispone: “En los casos de los dos artículos anteriores se considerará defecto que impida la inscripción el no presentar los certificados que se indican en los mismos, o no relacionarse en el título o resultar contradictorios con éste. No se considerará contradictorio el certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad cuando fuere negativo u omitiere el título sucesorio en que se base el documento presentado, si este título fuera de fecha posterior a los consignados en el certificado”.

2. En relación al defecto señalado con el número dos:

Que conforme al principio de determinación o especialidad, preceptos éstos que regulan los artículos 9 y 21 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento, entre otros; en el Registro de la Propiedad solo pueden inscritos derechos reales individualizados en su contenido y titularidad y especificados sobre una finca, que exige la perfecta concreción del derecho que se inscribe, en la escritura objeto de calificación “derecho sobre un supuesto crédito”, la finca sobre la que recae y la persona titular; y por darse en el título que se pretende inscribir las circunstancias que se reflejan en el apartado 2.º del Hecho II), que incumplen dichos preceptos, no es posible la inscripción de la escritura de referencia.

3. En relación al defecto señalado con el número tres:

Que conforme al artículo 1 de la Ley Hipotecaria el Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles; y de conformidad con el artículo 9 del Reglamento Hipotecario: No son inscribibles la obligación de constituir, transmitir, modificar o extinguir el dominio o un derecho real sobre cualquier inmueble, o la de celebrar en lo futuro cualquiera de los contratos comprendidos en los artículos anteriores, ni en general cualesquiera otras obligaciones o derechos personales, sin perjuicio de que en cada uno de estos casos se inscriba la garantía real constituida para asegurar su cumplimiento o se tome anotación cuando proceda, de conformidad con el artículo cuarenta y dos de la Ley.

En virtud de los referidos hechos y fundamentos de Derecho, se deniega el documento que se pretende inscribir, objeto de calificación, por los defectos señalados al principio de esta nota. Quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde la última de las notificaciones legalmente procedentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria. Todo ello, además, sin perjuicio del derecho de los interesados de acudir a los Tribunales de Justicia para contender y ventilar entre sí la validez o nulidad de los títulos calificados. Los asientos practicados quedan bajo la salvaguardia de los Tribunales, y producirán plenos efectos de acuerdo con los artículos 1, 17, 20, 32, 34, 38 y 41 de la Ley Hipotecaria.

Contra la presente nota de calificación (...)

En Antequera, a 25 de noviembre de 2.021.–El registrador (firma ilegible) Fdo: José-María Vega Rivero».

III

Solicitada el día 20 de diciembre de 2021 calificación sustitutoria, correspondió la misma al registrador de la Propiedad de Málaga número 3, don Jorge Blanco Urzaiz, quien, con fecha 11 de enero de 2022, confirmó la calificación del registrador de la Propiedad de Antequera.

IV

Contra la anterior nota de calificación, don J. M. R. D., en nombre y representación de la entidad «Agrícola Los Llanos, S.C.A.», interpuso recurso el día 24 de enero de 2022 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Primero. Establece el art. 19 bis, párr. 2.º y 3.º LH: “La calificación negativa, incluso cuando se trate de inscripción parcial en virtud de solicitud del interesado, deberá ser firmada por el Registrador, y en ella habrán de constar las causas impeditivas, suspensivas o denegatorias y la motivación jurídica de las mismas, ordenada en hechos y fundamentos de derecho, con expresa indicación de los medios de impugnación, órgano ante el que debe recurrirse y plazo para interponerlo, sin perjuicio de que el interesado ejercite, en su caso, cualquier otro que entienda procedente.

En la calificación que recurrimos, denegada por los tres motivos aludidos en el exponiendo no consta en ninguna de ellas si el defecto es subsanable o insubsanable, entendiéndose esta parte que son subsanables.

Segundo. Estamos de acuerdo totalmente con el defecto primero y segundo si se califican como defectos subsanables, y tras ello, así tengamos ocasión procesal-administrativa, se evacuará tales subsanaciones, pues se trata de documentos ostensibles a esta parte.

Tercero. En cuanto al defecto tercero en absoluto estamos de acuerdo con que “el derecho de cobro del precio aplazado y junto con él la condición resolutoria no es inscribible en el Registro de la Propiedad por carecer de transcendencia real, ya que la condición resolutoria no garantiza el cobro del precio aplazado, sino la recuperación del inmueble por el vendedor en caso de impago del mismo.”

Y no estamos de acuerdo por tres motivos:

- a) La condición resolutoria está inscrita por el mismo Registrador que ahora dice no tiene transcendencia real, ¿Por qué en su día la inscribió entonces?
- b) Según certificación adjunta del mismo registro la condición resolutoria que aquí se pretende transmitir se pactó en garantía del precio aplazado.
- c) Y, por último, en la calificación sustitutoria confirma este tercer impedimento, pero sin entrar en la condición resolutoria en sí, sino remitiéndose de nuevo impedimento segundo, esto es, a la inconcreción del crédito por hacerse constar en la escritura “supuesto derecho de crédito”.

La regulación de la hipoteca de los bienes sujetos a condiciones resolutorias expresas, está recogida en el apdo. 10 del art. 107 LH y apdo. 6 del art. 175 RH.

La especialidad de esta hipoteca radica en el hecho de que el objeto hipotecado está sujeto a una condición resolutoria expresa, por consiguiente, si ésta se cumple, se produce la extinción de la hipoteca.

Pero está equiparada la hipoteca en el mismo argot que utiliza la LH y RH.

El apdo. 10 del art. 107 LH contempla la hipoteca de bienes sujetos a condiciones resolutorias expresas, al señalar que podrán hipotecarse este tipo de bienes de forma que quedará extinguida la hipoteca al resolverse el derecho del hipotecante. Es decir, la especialidad de esta hipoteca radica en el hecho de que el objeto hipotecado está sujeto a una condición resolutoria expresa, por consiguiente, si esta se cumple, se produce la extinción de la hipoteca.

En lo concerniente a la cancelación de las inscripciones de venta de bienes sujetos a condiciones rescisorias o resolutorias, añade el art. 175 RH, en su apartado 6, que se

llevará a cabo dicho procedimiento si resulta inscrita la causa de la rescisión o nulidad, presentando el documento que acredite haberse rescindido o anulado la venta y que se ha consignado en un establecimiento bancario o Caja oficial el valor de los bienes o el importe de los plazos que, con las deducciones que en su caso procedan, haya de ser devuelto.

Por tanto, resulta evidente, además de por actos propios, que la cláusula resolutoria tiene trascendencia real para su inscripción, su sucesión y su transmisión; todo inscribible respecto a dicha institución».

V

Mediante escrito, de fecha 4 de febrero de 2022, el registrador de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1504, 1526 y siguientes y 1964.2 del Código Civil; 1, 2, 10, 11, 17, 19 bis, 17, 20, 32, 34, 37, 38, 41 y 82 de la Ley Hipotecaria; 7, 9, 59 y 175 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia de la Sala Tercera del Tribunal Supremo de 31 de enero de 2001, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de enero de 1933, 23 de enero de 2008 y 27 de junio de 2012.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de adición de herencia otorgada el día 14 de octubre de 2021 por el fallecimiento de don I. T. G.

El bien que se adiciona a la herencia es un «derecho sobre el supuesto crédito» que consta en una escritura otorgada el día 2 de noviembre de 2001 ante el notario de Málaga, don Joaquín Mateo Estévez, por la que el causante vendió una finca a don M. V. M. En dicha compraventa se pactó un aplazamiento de pago del precio de 1.202.024,21 euros de la forma siguiente: en cuatro plazos de 300.506,05 euros cada uno de ellos, con vencimiento los días 31 de octubre de los años 2002, 2003, 2004 y 2005, respectivamente. Dicho aplazamiento está garantizado con condición resolutoria expresa a favor del causante para el caso de impago de alguno de los plazos establecidos. Esta condición resolutoria consta inscrita en el Registro.

En la escritura de adición de herencia citada, se hace por la heredera una serie de manifestaciones relativas al «derecho sobre el supuesto crédito»: a) que el día 20 de abril de 2021 le fue notificada cédula de diligencia de ordenación del Juzgado, en la que se le emplaza para contestar a una demanda interpuesta por un tercero frente a la concursada «Martinsa Fadesa, S.A.», frente a la administración concursal de ésta y frente a la propia heredera; b) que por este emplazamiento se ha tenido conocimiento, por primera vez, de la condición resolutoria citada, circunstancia por la que no se incluyó en su día en la herencia; c) que, en el citado procedimiento, aparece aportada un acta notarial, de fecha 17 de febrero de 2021, en la que comparece don M. V. M., y manifiesta lo siguiente: que realizó la compra de la finca citada el día 2 de noviembre de 2001, por el precio, con el aplazamiento de pago parte del mismo, y con la condición resolutoria pactada en caso de falta de pago que se reseñan; que, el día 10 de octubre de 2003, don M. V. M. vendió la finca a la entidad «Martinsa Fadesa, S.A.» y que en ese momento estaban pendientes de pago tres de los plazos garantizados con la condición resolutoria citada y los intereses de los mismos; que con estos antecedentes, no ha pagado los dos últimos plazos pendientes y desconoce si «Martinsa Fadesa, S.A.» lo ha hecho a su vez, sin perjuicio de que esa entidad le debe más de ocho millones de euros en su concurso; d) que ha tenido conocimiento, por primera vez, tanto de la anterior acta notarial de manifestaciones, como del reconocimiento de deuda a favor de su padre, por la cédula de emplazamiento antes citada, y e) que, por tanto, «todo parece apuntar, por propio reconocimiento del deudor, que el causante de la compareciente, podría tener un derecho de crédito en su óbito contra el Sr. V. (...)», y, por ello, mediante la adición de

herencia se incluye tal derecho de crédito junto con la garantía accesoria de la cláusula resolutoria.

El registrador señala tres defectos en la calificación: a) falta acompañar los documentos complementarios de la herencia; b) existe indeterminación en el bien objeto de herencia: se define en la escritura objeto de calificación como derecho sobre el supuesto crédito, y c) el crédito a favor del causante es transmisible conforme a las reglas generales de transmisión de créditos, pero tal transmisión no es inscribible en el Registro de la Propiedad por carecer de trascendencia real; es decir el derecho de cobro del precio aplazado y juntamente con él la condición resolutoria, no es inscribible por carecer de trascendencia real, ya que la condición resolutoria no garantiza el cobro del precio aplazado, sino la recuperación del inmueble por el vendedor en caso de impago del mismo.

El recurrente alega lo siguiente: que está de acuerdo totalmente con el defecto primero y segundo si se califican como defectos subsanables; que la condición resolutoria está inscrita por el mismo registrador que ahora dice no tiene trascendencia real; que la condición resolutoria que se pretende transmitir se pactó en garantía del precio aplazado; que la cláusula resolutoria tiene trascendencia real para su inscripción, su sucesión y su transmisión.

2. En primer lugar, alega el recurrente que está conforme con los dos primeros defectos señalados para el caso de que ambos sean subsanables. Del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, referido a la calificación, resulta lo siguiente: «(...) en ella habrán de constar las causas impositivas, suspensivas o denegatorias y la motivación jurídica de las mismas, ordenada en hechos y fundamentos de derecho, con expresa indicación de los medios de impugnación (...)». Ciertamente, de la lectura de la nota de calificación, se deduce claramente que el registrador ha denegado la inscripción en función del carácter insubsanable del tercero de los defectos señalados, pero esto no impide que en su caso sean subsanados los otros dos que anteceden. El primero, mediante la presentación de todos los documentos complementarios de la herencia y testamento; el segundo de los defectos es subsanable en la medida en que se aclare y acredite la existencia del crédito y su identificación, esto es, en la medida de que sea plenamente determinada su existencia.

En consecuencia, habiendo sido presentado el escrito de interposición del recurso contra el tercero de los defectos señalados, a éste se habrá de limitar su resolución.

3. En cuanto al tercero de los defectos señalados, esto es, el relativo a la solicitud de inscripción de la condición resolutoria a nombre del adjudicatario «mortis causa» del crédito por el precio pendiente de pago de la compraventa sujeta a dicha condición, es cierto que, como ha puesto de relieve recientemente este Centro Directivo (vid. Resolución de 29 de agosto de 2019), la doctrina ha venido calificando la condición resolutoria expresa del artículo 1504 Código Civil como un «derecho potestativo» para la parte que decide resolver ante el incumplimiento de pago de la contraparte; calificación que comparte el Tribunal Supremo en su jurisprudencia, aunque tampoco han faltado autores que han caracterizado la condición resolutoria como una facultad jurídica, aunque lo que sí que resulta de todo punto evidente es que se está ante un poder resolutorio con autonomía jurídica, fruto de la autonomía de la voluntad de las partes y no asimilable a un mecanismo de ejecución en sentido técnico.

El ulterior efecto de reinscripción a favor del vendedor no es sino lógica consecuencia del automatismo de la resolución de la venta, provocada por el requerimiento que el vendedor dirige al comprador y que, en realidad, es una notificación auténtica expresiva de una voluntad de resolver; nada más. Y lo que conlleva su acceso registral no es su conversión en derecho real, pues la inscripción, como ha sido siempre criterio unánime en doctrina científica y jurisprudencia, no posee un efecto taumatúrgico de convertir en real lo personal, sino que lo único que le atribuye es la eficacia frente a terceros, conforme al artículo 11 de la Ley Hipotecaria. Así, lo que se inscribe no

adquiere por ello la condición de derecho real, provocando el ejercicio de tal derecho potestativo tan solo una revocación real de la propiedad de la finca vendida.

En consonancia con tal criterio, esta Dirección General ha estimado reiteradamente (cfr., por todas, las Resoluciones de 23 de enero de 2008 y 27 de junio de 2012) que el plazo de prescripción de la acción derivada de la condición resolutoria explícita en la compraventa de bienes inmuebles en el ámbito del Derecho común (artículos 11 y 82, párrafo quinto, de la Ley Hipotecaria, 59 de su Reglamento y 1504 del Código Civil) debe entenderse que es el establecido para las acciones personales (de quince años; de cinco años, según la redacción actualmente vigente del artículo 1964.2 del Código Civil). El mismo criterio ha sido también mantenido por el Tribunal Supremo en la Sentencia de la Sala Tercera de 31 de enero de 2001, fundamento de Derecho 17 –citada por las referidas Resoluciones–: «La justificación de la cancelación por caducidad de los asientos relativos a condiciones resolutorias explícitas en garantía de precio aplazado, a que se refiere el artículo 11 de la Ley, y respecto de las hipotecas en garantía de cualquier clase de obligación, está en que se puede pedir sólo cuando hayan transcurrido los plazos de prescripción extintiva de ambos derechos conforme a lo dispuesto en el Código Civil, es decir quince años para la condición resolutoria, como acción personal que es, y veinte para la hipotecaria (artículo 1.964 del Código Civil), contado en ambos casos desde el día en que la prestación, cuyo cumplimiento se garantiza, debió ser satisfecha en su totalidad según el Registro».

La inscripción registral de la condición resolutoria explícita tan solo provocará la aplicación de los principios y reglas hipotecarios, pero nada más: publicidad registral, tanto en su dimensión negativa (inoponibilidad de lo no inscrito), como en la positiva (oponibilidad de lo inscrito); el principio de fe pública registral (presunción de integridad y exactitud del contenido de los asientos); principio de prioridad y preclusión. Por tanto, las consecuencias que produce dicha inscripción registral son comunes a cualquier título contractual que acceda al Registro (un arrendamiento como ejemplo paradigmático), y que no conlleva su conversión en derechos reales por ser inscribibles, ni que su naturaleza jurídica se vea alterada y transmutada en un derecho de aquel tipo por mor de la inscripción.

No obstante, no puede desconocerse que el poder resolutorio sobre la cosa vendida con el que se garantiza el pago del precio aplazado tiene autonomía respecto del derecho de crédito por dicho precio, pues tiene distinto objeto (la cosa vendida, cualquiera que sea el poseedor, y no la conducta del comprador), distintas facultades sobre la cosa y diferentes modos de constituirse de los propios del derecho de crédito garantizado.

Esta Dirección General, en Resolución de 17 de enero de 1933 consideró que, «si bien no surge aún la figura jurídica del derecho real porque la cosa vendida no queda especialmente ni de modo directo afecta al pago del precio aplazado, ni aquélla puede perseguirse eficazmente contra cualquier tercer poseedor, no es dable desconocer que el pacto resolutorio ocasiona una acción que alcanza a todo tercero, por constar claramente en el Registro, y a tenor de lo establecido en la causa segunda del art. 38 de la Ley Hipotecaria [vid. actualmente, art. 37], pudiendo producirse como consecuencia una excepción a favor del vendedor o de sus causahabientes, sin más requisitos que el requerimiento judicial o notarial hecho al comprador, según dispone el art. 97 del Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria [actualmente, art. 59]; de todo lo cual se infiere que la cesión del derecho a percibir el precio aplazado con todos sus efectos constituye, en verdad, un contrato legítimo que modifica para lo futuro el ejercicio de facultades del dominio inscrito sobre bienes inmuebles o derechos reales, y que puede tener entrada en el Registro (...) con tanta mayor razón cuanto que es indispensable para los terceros conocer, al efecto de salvaguardar sus derechos, quién es el titular de la acción resolutoria que puede afectar a la estabilidad y permanencia del dominio inscrito».

Por las precedentes consideraciones, este tercer defecto no puede ser confirmado.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la calificación respecto del único defecto objeto de impugnación.

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, 19 de abril de 2022.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.