

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

16132 *Resolución de 23 de abril de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa del registrador de la propiedad de Lloret de Mar n.º 1 a inscribir una escritura de préstamo hipotecario.*

En el recurso interpuesto por don Albert Domingo Castellá, notario de Vilassar de Mar, contra la calificación negativa del registrador de la Propiedad de Lloret de Mar número 1, don Edgar José Cascón Blanco, a inscribir una escritura de préstamo hipotecario.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 16 de enero de 2026 por el notario de Vilassar de Mar, don Albert Domingo Castellá, se formalizó determinado préstamo concedido por «Caixabank, SA» a don J. M. F. R. («casado en el régimen económico matrimonial legal de separación de bienes del derecho civil catalán»), y en garantía del mismo se constituyó hipoteca sobre la finca registral de propiedad de éste, número 21.045 del Registro de la Propiedad de Lloret de Mar número 1.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Lloret de Mar número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Don Edgar José Cascón Blanco registrador de la Propiedad de Lloret de Mar n.º 1

En relación a la escritura autorizada el día 16/01/2026, por el Notario de Vilassar de Mar, Albert Domingo Castella, número 74/2026 de protocolo, presentada por Maretra S.L. que ha motivado el asiento de presentación número 127 del diario 2026 de fecha 16/01/2026, se califica por razón de los siguientes:

Hechos

En la cláusula 12.bis, Pacto Duodécimo Bis. Tutela notarial para el cobro de la deuda, debe constar expresamente el carácter de vivienda habitual o no de la finca

Fundamentos de Derecho:

Artículo 129 2.b) de la Ley Hipotecaria.

Cabría la inscripción parcial, sin el pacto de ejecución extrajudicial, si así se solicita expresamente.

Resolución

En consecuencia, este registrador ha acordado suspender la inscripción solicitada de conformidad con los expresados hechos y fundamentos de Derecho.

Esta resolución se notificará al Notario autorizante por telecopia y al presentante.

La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323.1.º de la Ley Hipotecaria, de sesenta días a partir de la notificación.

Contra el presente acuerdo de calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Edgar José Cascón Blanco registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Lloret de Mar n.º 1 a día once de febrero del dos mil veintiséis.»

III

Contra la anterior nota de calificación don Albert Domingo Castellá, notario de Vilassar de Mar, interpuso recurso el día 17 de febrero de 2026 mediante escrito con el siguiente tenor literal:

«I. Hechos

1. En fecha 16 de enero de 2026 se autorizó escritura de préstamo con garantía hipotecaria, número de protocolo 74/2026, en la que se pactó el procedimiento de venta extrajudicial conforme al artículo 129 de la Ley Hipotecaria.

2. En el cuerpo de la escritura, concretamente en su página 13, apartado “consentimiento adicional” figura:

– En su párrafo primero textualmente transcrito: “No se precisa al no constituir la vivienda descrita en esta escritura la vivienda necesaria para la vida familiar de la parte hipotecante”.

– Y en el párrafo tercero se hace constar: “que la finca hipotecada en garantía de la presente operación es para uso residencial, sin embargo, no tiene el carácter de vivienda habitual”.

3. En la cláusula relativa al procedimiento de venta extrajudicial (art. 129 Ley Hipotecaria), no se reproduce literalmente dicha manifestación, por constar ya de forma expresa e inequívoca en la escritura.

4. Presentada la escritura en el Registro de la Propiedad el mismo día de su autorización, el día 16 de enero de 2026, con número de entrada 352, motivó el asiento de presentación número 127 del diario 2026, el Sr. Registrador suspende la inscripción por entender que la manifestación relativa al carácter de vivienda habitual debe constar de forma específica en la cláusula reguladora del procedimiento de venta extrajudicial.

No estando conforme con dicha calificación, se interpone el presente recurso gubernativo.

II. Fundamentos de Derecho

1. Sobre el artículo 129 de la Ley Hipotecaria

1.1 El artículo 129.2.b) de la Ley Hipotecaria establece “La estipulación en virtud de la cual los otorgantes pacten la sujeción al procedimiento de venta extrajudicial de la hipoteca deberá constar separadamente de las restantes estipulaciones de la escritura y deberá señalar expresamente el carácter, habitual o no, que pretenda atribuirse a la vivienda que se hipoteque. Se presumirá, salvo prueba en contrario, que en el momento de la venta extrajudicial el inmueble es vivienda habitual si así se hubiera hecho constar en la escritura de constitución.”

1.2 Carece de sentido la interpretación exclusivamente formalista y literalista del primer inciso de esta norma transcrita, que entiende que el pacto de ejecución extrajudicial no es inscribible en el Registro de la Propiedad, si dentro del mismo pacto no resulta una manifestación de los cónyuges de que la vivienda objeto de hipoteca no

constituye su residencia habitual, cuando del mismo cuerpo de la escritura resulta por dos veces la manifestación expresa de ambos cónyuges, únicos propietarios de la vivienda, que esta no constituye su residencia habitual, y cuando, además, el segundo inciso dispone una presunción *iuris tantum* de vivienda habitual si así se hubiera hecho constar en la escritura de constitución, sin especificar donde, que se aleja mucho de esa interpretación formalista y literalista.

1.3 La letra b) del número 2 de este artículo debe interpretarse en su con unto, de manera uniforme, como la escritura pública de préstamo hipotecario que constituye una unidad funcional, legal y material indivisible donde se acredita su contenido de manera íntegra, donde cada parte está interconectada entre sí para garantizar la seguridad jurídica.

1.4 La reiteración de la citada manifestación en la referida cláusula de venta extrajudicial no añade nada nuevo a lo que ya se ha manifestado por los dueños de la vivienda en el mismo cuerpo de la escritura, por lo que resulta superflua e innecesaria la exigencia del Registrador de que conste dentro de la misma cláusula dicha manifestación para que esta cláusula sea inscribible.

2. Doctrina de la Dirección General

De la doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública que resulta de varias resoluciones, de entre las que podemos destacar, la Resolución de 24 de mayo de 2022 y la Resolución de 22 de noviembre de 2022, creo que se puede deducir que:

- La finalidad de la norma es garantizar la certeza jurídica respecto del régimen aplicable (especialmente en materia de protección de vivienda habitual), no imponer un formalismo rígido dentro de una ubicación específica.
- Lo relevante es que conste en la escritura de forma expresa y sin duda alguna el carácter habitual o no de la vivienda.
- La calificación registral no puede exigir una repetición literal en la cláusula del 129 b) cuando ya existe manifestación clara que asegura la seguridad jurídica sin formalismo excesivo, quedando garantizada la aplicación del régimen de protección de vivienda habitual y la seguridad jurídica.
- No puede exigirse que la manifestación figure “precisa y únicamente” en la cláusula de venta extrajudicial si ya consta claramente en el título.
- La exigencia formal no puede convertirse en un obstáculo injustificado al procedimiento.

3. Ausencia de duda interpretativa en el presente caso

En la escritura calificada:

- Consta de manera expresa y por dos veces que la finca hipotecada no constituye vivienda habitual (o sí la constituye).
- No existe contradicción interna ni ambigüedad.
- El Registrador puede conocer con plena certeza el régimen jurídico aplicable.

Por tanto, se cumple la exigencia del artículo 129 LH en los términos interpretados por la Dirección General.

III. Solicitud

Por todo lo expuesto,

Solicito

Que, teniendo por presentado este recurso gubernativo en tiempo y forma contra la calificación negativa emitida el día 11 de febrero de 2026 por Registrador de la Propiedad de Lloret de Mar Número 1, Edgar José Cascón Blanco, se sirva admitirlo y, previos los

trámites legales oportunos, lo eleve a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, interesando la revocación de la calificación registral recurrida y la consiguiente inscripción de la escritura en sus propios términos.»

IV

El registrador de la Propiedad mantuvo su nota de calificación y, en unión de su preceptivo informe, elevó el expediente a este Centro Directivo para su resolución.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3 y 1320 del Código Civil; 18, 21, 129 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social; los artículos 234 y concordantes del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 4 de noviembre de 2021, 24 de mayo y 22 de noviembre de 2022 y 7 de agosto de 2024.

1. Son hechos relevantes para la resolución del recurso los siguientes:

Mediante escritura autorizada el día 16 de enero de 2026 por el notario de Vilassar de Mar, don Albert Domingo Castellá, con el número 74 de protocolo, la entidad «Caixabank, SA» concede a don J. M. F. R. –casado en régimen legal catalán de separación de bienes– un préstamo con garantía hipotecaria constituyendo la correspondiente hipoteca sobre la finca 21.045 de Lloret de Mar, de titularidad exclusiva de don J. M. F. R. desde el año 2008.

En la referida escritura, cuando se identifica la finca que quedará gravada con la hipoteca, consta lo siguiente: «Consentimiento adicional: No se precisa al no constituir la vivienda descrita en esta escritura la vivienda necesaria para la vida familiar de la parte hipotecante de tal forma que no es necesario el consentimiento de persona alguna no compareciente en este instrumento para su otorgamiento o inscripción, de acuerdo con la Legislación vigente». Y a continuación, en la misma sección, se añade: «A los efectos previstos en la normativa vigente, la parte deudora e Hipotecante declara y hace constar que la finca hipotecada en garantía de la presente operación es para uso residencial, sin embargo, no tiene el carácter de vivienda habitual».

La escritura fue presentada al Registro de la Propiedad de Lloret de Mar número 1, donde fue objeto de calificación negativa al considerar que en la cláusula 12 bis –relativa a la tutela notarial para el cobro de la deuda– debe constar expresamente el carácter de vivienda habitual o no de la finca.

La citada calificación fue objeto de recurso por el notario autorizante que sostiene, en extracto, que en el cuerpo de la escritura ya consta la mención al carácter no habitual de la vivienda objeto de hipoteca lo cual hace innecesario que se reitere con esas mismas palabras en la cláusula relativa a la ejecución extrajudicial de la hipoteca dado que tal reiteración no aporta nada nuevo.

Y por su parte, el registrador de la Propiedad sostiene que no basta la manifestación general que exige el artículo 21 de la Ley Hipotecaria sobre el carácter habitual o no la finca que quedará gravada con la hipoteca, sino que en sede de ejecución extrajudicial de la hipoteca se requiere manifestación especial sobre tal carácter de la vivienda.

2. La cuestión objeto del presente recurso, se concreta en determinar si, como defiende el notario, en la escritura de préstamo hipotecario ya consta que la vivienda tiene o no el carácter de habitual, ello es suficiente para entender cumplida la exigencia del artículo 129.2.b) de la Ley Hipotecaria, en relación al procedimiento de ejecución extrajudicial de hipoteca; o si por el contrario, como defiende el registrador, tal afirmación (carácter) tiene que recogerse también, de manera explícita, en el apartado de la escritura donde se prevea tal procedimiento.

El criterio del registrador de la Propiedad no puede ser compartido. Como señaló la Resolución de 22 de noviembre de 2022: «(...) desde el año 2012 se adoptaron diversas medidas legislativas para dar respuesta a una situación económica singular de la que se derivaron consecuencias patrimoniales adversas y mejorar el mercado hipotecario, así como los procedimientos de ejecución hipotecaria.

Entre esas medidas, objeto de diversas modificaciones legislativas durante estos años, cabe citar las siguientes: a) la limitación en la cuantía y devengo de los intereses de demora (cfr. artículo 114.3.º de la Ley Hipotecaria, si bien, la inicial acotación de esta medida a los préstamos y créditos para la adquisición de vivienda habitual con garantía hipotecaria, después de la reforma del precepto por la disposición final primera apartado 2 de la Ley 5/2019, se refiere a los préstamos o créditos concluidos por una persona física que estén garantizados mediante hipoteca sobre bienes inmuebles para uso residencial –y la limitación de la cuantía de los intereses moratorios a tres veces el interés legal del dinero, ha quedado concretada por el interés remuneratorio más tres puntos porcentuales a lo largo del período en el que aquel resulte exigible, sin que sea admisible el pacto contrario–); b) las especialidades prevenidas para el supuesto de adjudicación de la vivienda habitual hipotecada, si el remate aprobado fuera insuficiente para lograr la completa satisfacción del derecho del ejecutante (artículo 579.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil); c) el diferente tratamiento del valor de adjudicación al acreedor en caso de subasta desierta por un determinado porcentaje del valor de tasación, distinto según se trate de vivienda habitual (70% del valor por el que el bien hubiera salido a subasta o si la cantidad debida por todos los conceptos es inferior a dicho porcentaje, el 60%), o carezca de tal carácter (50% del valor por el que el bien hubiera salido a subasta o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos), según el artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), y d) la facultad que se atribuye al deudor para pedir, aun sin el consentimiento del acreedor, liberar el bien hipotecado que sea vivienda habitual mediante la consignación de la cantidad exacta que por principal e intereses estuviese vencida en la fecha de la presentación de la demanda (artículo 693.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

En concordancia con tales normas, el artículo 21 de la Ley Hipotecaria dispone en su apartado número 3 lo siguiente: “En las escrituras de préstamo hipotecario sobre vivienda deberá constar el carácter, habitual o no, que pretenda atribuirse a la vivienda que se hipoteque. Se presumirá, salvo prueba en contrario, que en el momento de la ejecución judicial del inmueble es vivienda habitual si así se hiciera constar en la escritura de constitución”. El texto es reiterado en términos casi idénticos en el artículo 129, apartado 2.b), de la Ley Hipotecaria: “La estipulación en virtud de la cual los otorgantes pacten la sujeción al procedimiento de venta extrajudicial de la hipoteca deberá constar separadamente de las restantes estipulaciones de la escritura y deberá señalar expresamente el carácter, habitual o no, que pretenda atribuirse a la vivienda que se hipoteque. Se presumirá, salvo prueba en contrario, que en el momento de la venta extrajudicial el inmueble es vivienda habitual si así se hubiera hecho constar en la escritura de constitución”.

En relación con las referidas medidas tuitivas, especialmente en el caso de las centradas en la ejecución procesal de la hipoteca, resulta esencial para su efectividad que el presupuesto previo de su aplicación (el carácter de vivienda habitual) pueda ser apreciado en dicho ámbito directamente, sin necesidad de abrir una fase probatoria extraña a este procedimiento caracterizado por su sumariedad (vid. Sentencia del Pleno del Tribunal Constitucional número 41/1981, de 18 diciembre), a través de la prueba presuntiva de su constancia en el Registro de la Propiedad. En este sentido, se puede considerar que el apartado 3 del artículo 21 de la Ley Hipotecaria, tiene por finalidad establecer una presunción legal destinada a dispensar de toda otra prueba sobre el carácter habitual de la vivienda a los efectos de permitir aplicar en el ámbito de la ejecución hipotecaria las medidas protectoras del deudor hipotecario introducidas mediante las indicadas reformas legislativas, sin necesidad de adicionar trámite alguno al procedimiento. Lo esencial de tales medidas tuitivas en dicho ámbito viene definido por el objeto sobre el que se proyectan, la vivienda habitual del deudor, y no tanto por la

naturaleza y modalidad del contrato fuente de las obligaciones garantizadas, cuyo eventual incumplimiento desencadena la ejecución, de cuyas consecuencias para el ejecutado constituyen paliativo tales medidas. Y lo mismo puede afirmarse, “mutatis mutandis”, en relación con la venta extrajudicial del bien hipotecado conforme al citado artículo 129 de la Ley Hipotecaria».

3. Es decir, la práctica y los problemas y situaciones que han aparecido a lo largo del tiempo, han puesto de manifiesto la necesidad de proteger a la parte más débil en este tipo de operaciones; de ahí las numerosas reformas introducidas en esta materia y que precisamente han buscado esa finalidad protectora.

En ese sentido y con la expresada finalidad, la Ley Hipotecaria dispone, en su artículo 21.3: «En las escrituras de préstamo hipotecario sobre vivienda deberá constar el carácter, habitual o no, que pretenda atribuirse a la vivienda que se hipoteque. Se presumirá, salvo prueba en contrario, que en el momento de la ejecución judicial del inmueble es vivienda habitual si así se hiciera constar en la escritura de constitución».

Mención que también recoge el artículo 129 de la Ley Hipotecaria, cuando en sede de venta extrajudicial del bien hipotecado exige la necesidad de que tal pacto debe «constar separadamente de las restantes estipulaciones de la escritura y deberá señalar expresamente el carácter, habitual o no, que pretenda atribuirse a la vivienda que se hipoteque».

El mandato legal se extiende, por tanto, a cualquier hipoteca en garantía de préstamo constituida sobre vivienda, respecto de la que se exige una declaración formal acerca de la intención de atribuir, o no, el carácter habitual a dicha vivienda. Y es trascendente esta circunstancia, porque la inscripción de tal carácter, que desde ese momento está protegida por la legitimación registral, determinará la normativa aplicable a la vivienda en caso de embargo y ejecución subsiguiente, pues la Ley 1/2013 introdujo importantes novedades al respecto.

Sin embargo, ambos artículos no pueden interpretarse de forma aislada ni en términos puramente formalistas, sino en conexión con la finalidad de la norma –la protección de la parte más débil en la operación– y con el conjunto del ordenamiento jurídico. En ese sentido y según recoge el artículo 3.1 del Código Civil: «Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas».

Lo que pretende el legislador, cuando señala la necesidad de que en la escritura conste el carácter, habitual o no, la vivienda que quedará gravada con la hipoteca, es garantizar la adecuada protección del deudor hipotecario (o en su caso, hipotecante no deudor), y la correcta determinación del régimen jurídico que, en su caso, se aplicará en la fase de ejecución; en suma, dar certeza a todos los operadores jurídicos –acreedor, deudor, hipotecante y posibles terceros–.

Ahora bien, dicha finalidad debe ponerse en relación con el propio tenor del artículo 21.3, que en su inciso final presume el carácter de vivienda habitual («si así se hubiera hecho constar en la escritura de constitución»); sin imponer una concreta ubicación sistemática de la manifestación dentro del título.

4. En el caso objeto de la presente, tal finalidad está plenamente satisfecha, dado que en la escritura se hace constar, por un lado, que no se requieren consentimiento adicionales para el otorgamiento de la escritura, dado que la vivienda que quedará gravada no se precisa para la vida familiar de la parte hipotecante –de donde resulta ya, de manera indirecta, el carácter no habitual de la vivienda–; para después añadir de manera explícita «la finca hipotecada en garantía de la presente operación es para uso residencial, sin embargo, no tiene el carácter de vivienda habitual». Añadir tal mención en la cláusula relativa al pacto de ejecución extrajudicial no añade nada nuevo (el carácter no habitual de la vivienda seguirá siendo el mismo, y la parte deudora e hipotecante no ve modificada su protección jurídica en el caso de producirse tal situación). Así las cosas, la exigencia del registrador se trataría de un requisito meramente formal cuya omisión no genera perjuicio alguno ni incertidumbre jurídica.

Exigir la reiteración literal de una manifestación ya contenida de forma clara en la escritura –dos veces– supondría introducir un formalismo excesivo y carente de justificación; incompatible con la doctrina reiterada de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, que rechaza interpretaciones rigoristas cuando no existe duda sobre el régimen jurídico aplicable. En este sentido, cabe citar la Resolución de 4 de noviembre de 2021, en la que se admitió la inscripción de una escritura de préstamo hipotecario en la que, en cuanto al carácter habitual o no de la vivienda que quedaría gravada, se limitó a recoger que «manifiesta la parte propietaria que sobre la vivienda descrita no existe limitación alguna a sus facultades dispositivas derivadas de su carácter familiar o convivencial, conforme a lo establecido en el artículo 1320 del Código Civil»; existiendo entre los hipotecantes, no deudores, dos personas casadas.

Y en la misma línea, que demuestra que este Centro Directivo no es partidario de una interpretación formalista en esta materia, destaca también la Resolución de 24 de mayo de 2022, en la que se admite la inscripción de una escritura de préstamo con garantía hipotecaria donde el carácter no habitual de la vivienda gravada, quedó puesto de manifiesto con tres manifestaciones: primero, en la identificación de la parte deudora e hipotecante se dice que residen en Lituania; segundo, que la parte deudora destinaría el importe del préstamo a la adquisición de una segunda residencia, y tercero, que sobre la vivienda a gravar no existía limitación alguna a sus facultades dispositivas derivadas de su carácter familiar o convivencial.

5. En estos citados casos a título de ejemplo, el carácter no habitual de la vivienda que era objeto del préstamo hipotecario no resultó de manifestaciones formales y expresas (con esas palabras), sino del propio cuerpo de la escritura; en especial la mención a la no aplicación de las limitaciones del artículo 1320 del Código Civil.

Si las fórmulas recogidas en las resoluciones citadas, carentes de formalismo, sirvieron para entender cumplido el requisito de hacer constar en la escritura el carácter habitual o no de la vivienda, con mayor razón deben bastar en el supuesto objeto de la presente las dos manifestaciones explícitas («no se precisa al no constituir la vivienda descrita en esta escritura la vivienda necesaria para la vida familiar de la parte hipotecante» y «no tiene el carácter de vivienda habitual»); sin que queda exigir en el ámbito del proceso extrajudicial tales menciones –consignadas en el cuerpo de la escritura–, y sin que pueda afirmarse que no son suficientes y que deba ser reiteradas en tal cláusula.

Es decir, lo relevante es la constancia expresa, clara e inequívoca del carácter habitual o no de la vivienda en la escritura de constitución, a fin de garantizar la seguridad jurídica y la aplicación del régimen de protección correspondiente. Y la expuesta doctrina no puede imponer una ubicación sistemática rígida de la manifestación, ni puede exigir su reiteración en la concreta cláusula de venta extrajudicial cuando no existe duda alguna sobre el carácter habitual o no la vivienda objeto de la escritura.

6. Añadir que la escritura pública constituye una unidad jurídica y funcional indivisible, en la que las distintas estipulaciones deben interpretarse de manera conjunta y sistemática; y, en consecuencia, la manifestación relativa al carácter no habitual de la vivienda, contenida de forma expresa en el cuerpo de la escritura, despliega plenos efectos respecto de todas sus cláusulas, incluida la relativa al procedimiento de venta extrajudicial.

La finalidad del artículo 129 de la Ley Hipotecaria queda plenamente satisfecha con la constancia, en la escritura negativamente calificada, de las dos manifestaciones hechas sobre el carácter no habitual de la vivienda, sin que pueda imponerse un formalismo adicional carente de justificación material, pues ello supondría una interpretación desproporcionada y contraria a la doctrina de esta Dirección General; que rechaza exigencias meramente rituales cuando no existe duda sobre el régimen jurídico aplicable.

Por último, la Resolución de 7 de agosto de 2024 invocada por el registrador en su informe, referida a una escritura de herencia y compraventa extrajudicial y que exige que

el carácter habitual o no de la vivienda conste de forma expresa, no puede interpretarse en el sentido de imponer una reiteración literal de dicha manifestación en una concreta cláusula de la escritura. Dicha doctrina se dirige a evitar que tal circunstancia resulte implícita, ambigua o deducida indirectamente; pero no a exigir un formalismo adicional cuando la manifestación consta ya de forma expresa, clara e inequívoca en el cuerpo del título. Interpretar lo contrario supondría transformar una exigencia de claridad material en un requisito puramente formal, carente de justificación desde la perspectiva de la protección del deudor, y contrario a la finalidad del artículo 129 de la Ley Hipotecaria.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la calificación recurrida.

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, 23 de abril de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.