

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

6843 *Resolución de 20 de febrero de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad accidental de Vilanova i la Geltrú n.º 2, por la que se suspende la cancelación de una nota marginal de expedición de certificación en procedimiento de ejecución hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por doña Y. P. V., en nombre y representación de la entidad «Budmac Investments II, S.L.», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad accidental de Vilanova i la Geltrú número 2, don Edgar José Gascón Blanco, por la que se suspende la cancelación de una nota marginal de expedición de certificación en procedimiento de ejecución hipotecaria.

Hechos

I

Mediante mandamiento, de fecha 11 de enero de 2022, que incluía el decreto de adjudicación dictado el día 2 de mayo de 2011 por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 7 de Vilanova i la Geltrú en el procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados número 275/2010-D, donde se tramitaba una ejecución hipotecaria a instancia de «Maximfacil, S.L.» contra doña S. C. C. y doña A. M. C., se acordaba la cancelación de «la nota marginal puesta en la inscripción de la finca 18276 (...) realizada en su día en virtud de mandamiento (...) y todo ello por haberse acordado poner fin a la ejecución de la que dimana el presente decreto firme».

II

Presentado dicho mandamiento en el Registro de la Propiedad de Vilanova i Geltrú número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Asiento: 1763 del diario 33.
Fecha presentación: 03/10/2022.
Procedimiento: ejecución hipotecaria N.º 275/2010.
Juzgado Primera Instancia N.º 7 de Vilanova i la Geltrú.
Fecha documento: 11/01/2022.
Objeto: adjudicación y/o cancelación de nota de expedición de certificación.
Presentante: Grupo BC de Asesoría Hipotecaria SL.

De conformidad con el artículo 322 de la Ley Hipotecaria se le notifica que el documento arriba expresado ha sido calificado en los términos siguientes:

Calificado el precedente documento, el Registrador de la Propiedad que suscribe, ha resuelto suspender la inscripción de la adjudicación y/o la cancelación únicamente de la nota de expedición de certificación solicitadas por los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Antecedentes de hecho:

Primero.–Con fecha 23 de febrero de 2022, se presentó en el Registro de la Propiedad n.º 2 de Vilanova i la Geltrú un mandamiento judicial expedido el día 11/01/2022 por la letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera

Instancia número 7 de Vilanova i la Geltrú, Doña A. T. E., en el que se ordena la cancelación de la nota marginal puesta al margen de la inscripción 7.ª de constitución de hipoteca de la finca 18.276 de esta demarcación registral, por haberse acordado poner fin a la ejecución. Dicho mandamiento incluye decreto de adjudicación, firme, número 141/10 expedido por el letrado de la Administración de Justicia de dicho Juzgado, don R. C. R. el 02/05/2011 en el que, en méritos de la celebración de la subasta de la finca 18.276, se adjudica la misma a favor de Maximfacil, S.L. y se ordena la cancelación de la hipoteca que garantizaba el crédito del actor y todas las inscripciones y anotaciones posteriores. El citado documento causó inicialmente el asiento de presentación 266 del diario 32, posteriormente el asiento 263 del diario 33, y hoy el asiento 1763 del diario 33.

Segundo.—Sin embargo, según el Registro, la finca 18.276 fue transmitida por parte de D. J. M. C. (el titular registral, parte demandada en el procedimiento de ejecución), a la entidad Budmac Investments II, S.L., en virtud de escritura otorgada el día 14 de febrero de 2017 ante el Notario de Villanova i la Geltrú, Don Andrés Ferrando López, protocolo 159/2017 e inscrita en este Registro el día 20 de septiembre de 2017.

Tercero.—El día 8 de marzo de 2022, este documento fue inicialmente calificado con defectos, al apreciarse incongruencia entre el Decreto y el mandamiento presentados.

Cuarto.—Se aportó nuevamente la documentación el 30 de mayo de 2022, junto con una instancia suscrita en Vilanova i la Geltrú, el día 23 de mayo de 2022, por D. Y. P. V., con NIF (...), actuando como apoderada de la mercantil Budmac Investments II, S.L. a efectos de subsanar la calificación de fecha 8 de marzo de 2022.

Quinto.—Toda dicha documentación ha sido nuevamente presentada el día 3 de octubre de 2022, causando el asiento antes indicado 1763 del Diario 33.

Fundamentos de Derecho:

Vistos los artículos 1261 y concordantes del Código Civil, los artículos 3, 18, 20, 21, 32, 33, 133, 134 y concordantes de la Ley Hipotecaria, 98, 100 y concordantes del Reglamento Hipotecario y el artículo 674 y concordantes de la LEC.

El mandamiento judicial debe ser congruente con el Decreto que le sirve de base. El Decreto no ordena simplemente la cancelación de la nota marginal de expedición de la certificación, sino la adjudicación de la finca y la práctica de las consiguientes cancelaciones.

De la documentación presentada, resultaría que el procedimiento ejecutivo al que se refiere la nota marginal cuya cancelación se pretende, siguió su curso por los trámites pertinentes y culminó con la adjudicación de la finca al acreedor hipotecario en el año 2011, mediante el referido Decreto. Esta adjudicación nunca fue objeto de inscripción. Varios años después, en 2017, la persona que seguía figurando como titular en el Registro vendió la finca a un tercero (Budmac Investments II, S.L.), mediante una escritura que fue objeto de inscripción ese mismo año. Se da la circunstancia de que, con posterioridad, consta inscrita novación de una hipoteca de rango preferente a la hipoteca que, aparentemente, fue objeto de ejecución no inscrita.

De acuerdo con los principios de sucesivo y consentimiento causal, no puede accederse “en abstracto” a la cancelación de la nota marginal, desligada de la suerte del procedimiento en cuyo marco, se decretó esta. La causa de la cancelación, en este caso, es la terminación de la ejecución, mediante la correspondiente adjudicación, habiéndose ordenado, en su día, la práctica de las oportunas cancelaciones, entre las cuales, la de la mentada nota marginal. La cancelación de la nota marginal requeriría, por tanto, la inscripción de la adjudicación, tal como fue decretada en su día.

A esto no puede ser obstáculo el hecho de que figure la finca inscrita a nombre de un tercero que la adquirió, según parece, varios años después de concluido el procedimiento de ejecución. Si bien, civilmente, este tercero parecería haber adquirido de quien ya no era dueño, sin que la inscripción pueda convalidar dicha adquisición, lo que está claro es que, registralmente, es un tercero que adquiere con posterioridad a haberse reflejado en el Registro el inicio del procedimiento ejecutivo, sin que su

adquisición pueda ser obstáculo al normal desenvolvimiento del mismo y la consiguiente inscripción de la adjudicación resultante. Por exigencias del principio de tracto sucesivo, será necesario inscribir, en su caso, la cadena real de transmisiones, que debe pasar necesariamente por el adjudicatario de la finca (Maxifacil, S.L.), de conformidad con el Decreto de 2 de mayo de 2011.

Resuelvo:

Suspender la práctica de la inscripción de la inscripción solicitada de conformidad con los hechos y fundamentos de Derecho, antes indicados.

Esta calificación será notificada en el plazo de diez días desde su fecha al presentante y a la autoridad judicial autorizante del documento, de conformidad con los artículos 322 de la Ley Hipotecaria y 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

La anterior nota de calificación negativa podrá (...)

Vilanova i la Geltrú, Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Edgar José Cascón Blanco registrador/a de Registro Propiedad de Lloret de Mar 1 [sic] a día veinticinco de octubre del dos mil veintidós».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña Y. P. V., en nombre y representación de la entidad «Budmac Investments II, S.L.», interpuso recurso el día 24 de noviembre de 2022 en virtud de escrito en el que señalaba lo siguiente:

«Consideraciones:

Primero.—Que, en el año 2017, se realiza una venta del titular registral de la finca, a la entidad Budmac Investments II, SL, mediante escritura otorgada ante el notario D. Andrés H. Ferrando López, el día 14 de febrero de 2017 bajo el protocolo 159/2017.

Y que en esta misma fecha la entidad Maxifacil SL otorga carta de pago y cancelación de la hipoteca de la inscripción 7.º ante el mismo fedatario público el Sr. notario D. Andrés H. Ferrando López bajo el protocolo 161/17, es decir inmediatamente seguida a la escritura de compraventa que trasmite la titularidad de la finca a favor de Budmac Investments II, en la cual se da carta de pago por parte de la entidad Maxifacil, SL, al haber satisfecho por parte del prestatario las cantidades debidas, y habiendo recibido en dicho acto la cantidad de dieciocho mil euros (18.000€)

Segundo.—Que la escritura de cancelación de hipoteca otorgada por la entidad Maxifacil, SL, fue calificada por el registro de forma desfavorable en fecha 27/10/2017, por la existencia al margen de la hipoteca de la inscripción 7.ª a favor de Maxifacil SL, nota de expedición de certificación de cargas de conformidad con el art. 688.2 LEC.

Tercero.—Que ante esta calificación y parar proceder a su subsanación la entidad Budmac Investments II, SL, compareció como interesado de buena fe ante el juzgado n.º 7 de Vilanova i la Geltrú y presenta escrito en el procedimiento de ejecución hipotecaria 275/2010, solicitando el mandamiento de cancelación de nota marginal, alegando que la entidad Maxifacil, SL había otorgado escritura de cancelación de hipoteca y para poder practicar la cancelación registral de la misma, era necesaria la previa cancelación de la nota marginal por la expedición del mandamiento de cancelación de cargas, solicitado en su día por este juzgado en base al procedimiento de ejecución hipotecaria (...)

Cuarto.—Que el juzgado n.º 7 de Vilanova i la Geltrú en base al procedimiento EH 275/10 acuerda y expide mandamiento de cancelación por el que se ordena exclusivamente la cancelación de la nota marginal en base a que el procedimiento de la ejecución ha concluido, sustentándolo en la resolución firme del decreto de

adjudicación 141/10, y en la escritura de cancelación de la hipoteca de la inscripción 7.^a otorgada por la entidad Maxifacil S.L.

Quinto.—Que el mandamiento de cancelación de nota marginal expedido por el Juzgado de 1.^a Instancia N.º 7 de Vilanova i la Geltrú fue calificado con defecto de forma negativa al existir incoherencia entre el decreto de adjudicación que pone fin al procedimiento, y el mandamiento que se expide por el juzgado en el que únicamente se ordena la cancelación de la nota marginal.

Sexto.—Que en fecha 03/10/2022 toda la documentación se presenta nuevamente ante el registro y de nuevo es calificada en base a los siguientes extremos:

– Que el mandamiento judicial debe ser congruente con el Decreto que le sirve de [sic] base, indicando que el decreto no ordena simplemente la cancelación de la nota marginal de expedición de la certificación, sino la adjudicación de la finca y la práctica de las consiguientes cancelaciones, que llevaría aparejada la cancelación de la nota marginal.

– Que de la documentación presentada se desprende que el procedimiento culminó con la adjudicación de la finca al acreedor hipotecario, es decir a favor de Maxifacil SL, en el año 2011 y que esta adjudicación nunca fue objeto de inscripción.

– Que varios años después en 2017, la persona que seguía figurando como titular en el registro vendió la finca a un tercero (Budmac Investments II, SL), mediante una escritura inscrita ese mismo año.

Que se indica que ha habido una rotura en el tracto sucesivo, en base a que en su día no se inscribió el citado decreto de adjudicación y que el tercer adquirente ha recibido la transmisión del bien de quien parece que ya no es dueño, sin que la inscripción puede convalidar dicha adquisición y que por exigencias del principio de tracto sucesivo, es necesario inscribir, la cadena real de transmisiones que debe pasar necesariamente por el adjudicatario de la finca Maxifacil, SL, de conformidad con el Decreto de 2 de mayo de 2011.

Séptimo.—Que en la calificación, el registro indica que, de acuerdo con los principios de tracto sucesivo y consentimiento causal, no puede accederse “en abstracto” a la cancelación de la nota marginal, desligada de la suerte del procedimiento en cuyo marco, se decretó esta, he [sic] indica que la terminación de la ejecución es la correspondiente adjudicación, con las oportunas cancelaciones incluida la cancelación de la nota marginal y que por tanto indica como necesario la inscripción de la adjudicación, para la cancelación de la nota marginal extendida por la ejecución del procedimiento.

Sin embargo, está petición no se está solicitando “en abstracto”, dado que se está solicitando en base a la existencia de una escritura de cancelación de la garantía hipotecaria otorgada por el titular de esta, es decir Maxifacil SL, que la otorgó con fecha posterior al decreto de adjudicación.

Asimismo, el Juzgado de la Instancia n.º 7 de Vilanova i la Geltrú no se pronuncia en el mandamiento de cancelación de la nota marginal sobre la cancelación de la garantía, puesto que es conocedor que el titular de esta ha puesto fin a su derecho sobre la garantía hipotecaria inscrita, al otorgar la escritura de cancelación de la inscripción 7.^a

A mayor abundamiento, no parece congruente mantener la anotación del art. 688.2 LEC, perjudicando a la actual titular registral Budmac Investments S.L., tras haber expedido el juzgado mandamiento ordenando su cancelación, en base a los siguientes criterios:

– Su función de publicidad y notificación respecto a los titulares posteriores a la inscripción 7.^a, ha desaparecido, al haber otorgado Maxifacil SL escritura de cancelación de la garantía hipotecaria poniendo fin a su derecho sobre la garantía hipotecaria inscrita.

– Como resume la sentencia 625/2017, de 21 de noviembre del Tribunal Supremo, la función calificadora del Registrador no le permite revisar el fondo de la resolución judicial

en la que se basa el mandamiento, es decir, no puede juzgar sobre su procedencia. Y, por tanto, el registrador debe formalizar la instrucción de lo que se ordena en el mandamiento proveído por el Juzgado.

Octavo.—Que en la calificación el registro, no menciona que el citado mandamiento de cancelación de nota marginal que se presenta junto con la escritura de cancelación de la garantía hipotecaria otorgada por Maxifacil, SL, por lo que se deja sin valorar que Maxifacil, SL, está extinguiendo su garantía hipotecaria a través del otorgamiento de dicha escritura pública, no haciendo valer su derecho mediante el título de adjudicación.

Noveno.—También es de resaltar el momento temporal en que Maxifacil, SL otorga la escritura de cancelación de su hipoteca, siendo el mismo día y ante el mismo notario, con número de protocolo consecutivo a la firma de la venta y transmisión del inmueble a favor de la entidad Budmac Investments II, SL, por lo que es de entre ver que todo ello resulta de una negociación entre las diferentes partes, titular registral, acreedores registrales y adquirente de realizar una transmisión de la finca con el fin de liberar y estructurar la deuda que en ese momento existía».

IV

El registrador de la Propiedad suscribió informe el día 9 de diciembre de 2022 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18, 20, 38, 79, 82, 83 y 97 de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de noviembre de 1992, 28 de enero, 15 de marzo y 27 de septiembre de 1999, 12 de septiembre y 2 de diciembre de 2000, 10 de noviembre de 2001, 20 de febrero y 20, 24 y 26 de septiembre de 2005, 21 de mayo y 17 de octubre de 2012, 12 de junio de 2014, 14 de julio y 24 de septiembre de 2015, 9 de octubre y 4 y 18 de diciembre de 2017 y 9 de enero y 17 de junio de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 4 de febrero y 3 de diciembre de 2020 y 16 de noviembre de 2022.

1. Se debate en este expediente si puede procederse a la cancelación de la nota marginal de expedición de certificación de cargas puesta en la inscripción 7.ª de la finca 18.276, realizada en su día en virtud de mandamiento judicial recaído como consecuencia de la existencia de un procedimiento sumario de ejecución número 275/2010-D. De la parte dispositiva resulta que se acuerda tener por terminado el procedimiento de ejecución, que la resolución es firme y que con ella se ordena la cancelación de la «inscripción» ordenada por el propio Juzgado y por la que se interesó en su día certificación de dominio y cargas.

Son hechos que deben tenerse en cuenta en la resolución del presente expediente, los siguientes:

– En el Registro de la Propiedad consta inscrita una hipoteca a favor de la entidad «Maximfacil, S.L.».

– Consta igualmente la nota marginal de expedición de certificación de titularidad y cargas como consecuencia del procedimiento de ejecución hipotecaria, a instancia de la acreedora «Maximfacil, S.L.».

– Como reconoce el propio recurrente «(...) el procedimiento culminó con la adjudicación de la finca al acreedor hipotecario, es decir a favor de Maxifacil SL, en el año 2011 y que esta adjudicación nunca fue objeto de inscripción».

– Varios años después, en 2017, la persona que seguía figurando como titular en el Registro de la Propiedad vendió la finca a un tercero («Budmac Investments II, S.L.»), mediante una escritura inscrita ese mismo año.

– El mismo día y ante el mismo notario, con número de protocolo consecutivo a la firma de la venta y transmisión del inmueble a favor de la entidad «Budmac Investments II, S.L.», la entidad «Maximfacil, S.L.» formaliza escritura de carta de pago y cancelación de hipoteca, por lo que todo ello resulta de una negociación entre las diferentes partes, titular registral, acreedores registrales y adquirente de realizar una transmisión de la finca con el fin de liberar y estructurar la deuda que en ese momento existía.

– Ahora se presenta mandamiento de cancelación de la nota marginal de expedición de la certificación de cargas.

– Dicho mandamiento incluye decreto de adjudicación, firme, expedido por el letrado de la Administración de Justicia de dicho Juzgado, don R. C. R., el día 2 de mayo 2011, en el que, en méritos de la celebración de la subasta de la finca 18.276, se adjudica la misma a favor de «Maximfacil, S.L.» y se ordena la cancelación de la hipoteca que garantizaba el crédito del actor y todas las inscripciones y anotaciones posteriores.

– Se solicita únicamente, la cancelación de la nota marginal de expedición de certificación de titularidad y cargas en el procedimiento de ejecución directa hipotecaria.

El registrador suspende la inscripción por apreciarse, resumidamente, incongruencia entre el decreto y el mandamiento presentados.

La recurrente opone, resumidamente, que el mandamiento ordena exclusivamente la cancelación de la nota marginal.

2. Como cuestión previa, el recurso se dirige a la Dirección General de Derecho, Entidades Jurídicas y Mediación de la Generalitat de Cataluña. Sin embargo, y de conformidad con los artículos 149.1.8.^a de la Constitución Española, 147.2 del Estatuto de Autonomía de Cataluña y 3 de la Ley 5/2009, de 28 de abril, de los recursos contra la calificación negativa de los títulos o las cláusulas concretas en materia de derecho catalán que deban inscribirse en un registro de la propiedad, mercantil o de bienes muebles de Cataluña, para su resolución es esta Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública la competente, toda vez que la calificación recurrida se fundamenta solo en preceptos de aplicación general en todo el territorio nacional, en concreto, el Código Civil español, la legislación hipotecaria y la Ley de Enjuiciamiento Civil. No se ventila en el recurso cuestión alguna referida al Derecho de Cataluña.

3. También como cuestión previa se plantea la de si es admisible presentar en soporte papel, en lugar de por vía telemática, recurso contra la calificación registral y sin que conste la firma de la recurrente ante notario o ratificada ante registrador.

Ningún obstáculo se aprecia a que la recurrente utilice el soporte papel y la presentación física o el soporte electrónico y la presentación telemática para la interposición de su recurso, toda vez que cumple los requisitos sustantivos, de legitimación, plazo y órgano ante el que lo presenta, previstos en la Ley. Por tanto, no puede ser acogida la excepción de inadmisibilidad planteada por el registrador en su informe (vid. Resolución de 12 de junio de 2014).

Y sobre la cuestión relativa a la falta de legitimación notarial de la firma de la recurrente, alegada por el registrador. Es doctrina de este Centro Directivo que el recurso se caracteriza por la sencillez en su tramitación y la no aplicación de principios formalistas y no cabe, por tanto, imponer un requisito de legitimación de firma que el artículo 326 de la Ley Hipotecaria no impone expresamente.

4. El artículo 3 de la Ley Hipotecaria establece: «Para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico expedido por Autoridad judicial o por el Gobierno o sus Agentes, en la forma que prescriban los reglamentos».

Como ha señalado en numerosas ocasiones este Centro Directivo, la elección del título formal no es arbitraria, sino que, según el acto o negocio cuya inscripción se pretenda, habrá que optar por la escritura pública, por la resolución judicial o por el documento expedido por la autoridad administrativa.

La regla general para la determinación del título necesario para cancelar una inscripción de hipoteca la establece el primer párrafo del artículo 82 de la Ley Hipotecaria: «Las inscripciones o anotaciones preventivas hechas en virtud de escritura pública, no se cancelarán sino por sentencia contra la cual no se halle pendiente recurso de casación, o por otra escritura o documento auténtico, en el cual preste su consentimiento para la cancelación la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o anotación, o sus causahabientes o representantes legítimos».

También será posible cancelar una hipoteca como consecuencia de la ejecución mediante embargo objeto de una anotación o de otra hipoteca inscrita con anterioridad, en virtud del mandamiento judicial expedido al efecto en el procedimiento de ejecución. Así lo dispone el segundo párrafo del artículo 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil: «Asimismo, el Letrado de la Administración de Justicia mandará la cancelación de todas las inscripciones y anotaciones posteriores, incluso las que se hubieran verificado después de expedida la certificación prevenida en el artículo 656, haciéndose constar en el mismo mandamiento que el valor de lo vendido o adjudicado fue igual o inferior al importe total del crédito del actor y, en el caso de haberlo superado, que se retuvo el remanente a disposición de los interesados».

E igualmente, se podrá cancelar una hipoteca cuando, habiendo sido objeto de ejecución, esta culminase con el correspondiente decreto de adjudicación. En este caso, según señala el primer inciso del mismo artículo 674: «A instancia del adquirente, se expedirá, en su caso, mandamiento de cancelación de la anotación o inscripción del gravamen que haya originado el remate o la adjudicación» (en semejantes términos, el artículo 134 de la Ley Hipotecaria).

5. En el presente caso se presenta un mandamiento judicial librado en un procedimiento de ejecución hipotecaria, por el que se traslada el decreto que acuerda la terminación del proceso, ordenando la cancelación de la nota marginal de expedición de certificación y la propia inscripción de hipoteca.

De acuerdo con lo expuesto no es admisible el referido mandamiento judicial como título hábil para cancelar la hipoteca.

Es cierto que este Centro Directivo ha admitido la posibilidad de que, en algún caso parecido, un mandamiento judicial sirviera de base para cancelar la hipoteca. Así, la Resolución de 10 de septiembre de 2005 señaló: «Si se acreditara que, como parece, ha habido consignación de todas las cantidades exigidas en el procedimiento, y que hubiera habido igualmente declaración judicial de estar la consignación bien hecha, el documento judicial correspondiente sería suficiente para la cancelación pretendida».

También la Resolución de 21 de mayo de 2012 admitió que «habida cuenta que, en el seno de este procedimiento, en trámite de alegaciones, se ha aclarado por la autoridad judicial que la cancelación de hipoteca se ordena por pago de la cantidad adeudada, debería haberse practicado la inscripción una vez recibida esta aclaración en el Registro».

Sin embargo, en el caso objeto de este expediente, el procedimiento de ejecución directa ha culminado mediante la adjudicación de la finca al acreedor.

Pero, no se pretende cancelar la nota marginal de expedición de certificación de titularidad y cargas como consecuencia de esa adjudicación, sino que, lo que se pretende es la cancelación de la referida nota marginal, como consecuencia de la escritura de carta de pago y cancelación de hipoteca, que a su vez trae causa de la escritura de compraventa, pero formalizada no por el verdadero dueño en virtud del decreto de adjudicación, es decir, «Maximfácil, S.L.», sino por el titular registral que ya no tiene poder de disposición, como resulta de toda la documentación presentada.

Procede desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

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, 20 de febrero de 2023.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.