

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

11273 *Resolución de 1 de octubre de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Madrid n.º 17, por la que se deniega la cancelación de una afección urbanística al pago de costes de urbanización.*

En el recurso interpuesto por don C. J. M., en nombre y representación de la mercantil «Valdecebra, S.L.», contra las notas de calificación extendidas por el registrador de la Propiedad de Madrid número 17, don Luis María Stampa Piñeiro, por la que se deniega la cancelación de una afección urbanística al pago de costes de urbanización.

Hechos

I

Por escritura otorgada en Madrid, el día 29 de abril de 2013, ante el Notario don José Luis Ruiz Abad, se formaliza la venta extrajudicial, por la que se ejecuta una hipoteca, sobre una finca perteneciente al Registro de la Propiedad de Madrid número 17, adjudicándose la finca en cuestión a la entidad «Valdecebra, S.L.», y se solicita la cancelación de la hipoteca que se ejecuta y la de las cargas posteriores a la misma. El registrador practica la inscripción a favor del rematante, pero no cancela una afección urbanística al pago de los costes de urbanización. Posteriormente, mediante instancia fechada el 30 de mayo de 2013, se solicita la cancelación de la indicada afección, por caducidad, denegándose dicha solicitud, por el registrador.

II

Presentada la instancia solicitando la cancelación de la afección urbanística en el Registro de la Propiedad de Madrid número 17, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001, de 27 de diciembre), y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario: El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por J. C., el día 30/05/2013, bajo el asiento número 1064, del Libro Diario 93, y número de entrada 2709, que corresponde al documento autorizado por el notario D, con el número / de su protocolo, de fecha 30/05/2013, he resuelto denegar el asiento solicitado en base a los siguientes: Hechos 1. Se presenta instancia por el actual titular registral, por la que se solicita la cancelación, por caducidad, de la afección real de los gastos del proyecto de urbanización que consta en la inscripción 1.ª de la finca 50.065, en los términos que resultan del artículo 126 y 127 del reglamento de gestión urbanística. 2. En la inscripción 1.ª de la finca consta: deja gravada como carga real, derivada de la obligación de abonar los costes de urbanización, con una afección económica de ochenta y siete millones ochocientos noventa y cinco mil treinta y siete pesetas, o sea, quinientos veintiocho mil doscientos cincuenta y nueve euros ochenta y un céntimos. En el propio Proyecto se señala como uso de esta finca el de: Industrial; con una edificabilidad de 21.996,747 (veintiún mil novecientos noventa y seis con setecientos cuarenta y siete) metros cuadrados edificables y un aprovechamiento de 21.996,747 unidades de aprovechamiento. En su virtud, y con la carga impuesta inscribo el 3. Al margen de la inscripción, consta nota de expedición de certificación para el procedimiento de apremio administrativo,. Expedida certificación a solicitud del Subdirector General de la Recaudación Ejecutiva del Ayuntamiento de Madrid, para surtir efectos en el expediente de apremio administrativo

que se sigue en dicha Recaudación contra "La Central Quesera, S.A.", por los gastos derivados del Proyecto de Gestión Urbanística, llevado a cabo por la Junta de Compensación "J. C.–Norte", a efectos de proceder a ejecutar la afección de carácter real que pesa sobre esta finca, según la inscripción 1.^a adjunta. Madrid, a 10 de diciembre de 2004. Fundamentos de Derecho Se deniega la cancelación puesto que la obligación que tiene el propietario de contribuir a las cargas de urbanización proviene del artículo 162.2 de la ley del Suelo, afección legal que no tiene plazo de caducidad, por lo que no opera el plazo de caducidad de siete años que fija el art. 20 del R. D. 1093/1997, y habiendo transcurrido el plazo para su desembolso, estando vigente la afección, se ha iniciado procedimiento administrativo de apremio, según la nota al margen de la inscripción. Será la recaudación ejecutiva del Excmo. Ayuntamiento de Madrid quien deberá cancelar la afección (art. 74.6 Reg General Recaudación). Los defectos son insubsanables. Contra la calificación negativa (...) Madrid, diecisiete de junio del año dos mil trece. El registrador (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos del registrador)».

III

Mediante escrito, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 27 de junio de 2013, don C. J. M., en nombre y representación de la mercantil «Valdecebra, S.L.», interpuso recurso contra la referida nota de calificación, esgrimiendo resumidamente lo siguiente: «(...) Hechos. Nos remitimos para la exposición de los hechos al Acta autorizada por el Notario del Madrid don Luis Rueda Esteban, de fecha 29 de julio de 2011, bajo el número 1.572 de su protocolo, y a la escritura otorgada por don José Luis Ruiz Abad, de fecha 29 de abril de 2013, bajo el número 653 de su protocolo (...) Octavo.–Con fecha 29 de abril de 2013 se otorgó escritura de adjudicación, y en lo que afecta al presente recurso, solicitando al Sr. Registrador de la Propiedad n.º 17 de Madrid, según consta en el otorgan sexto de la citada escritura, que siendo esta escritura título bastante para la inscripción a favor de la entidad adjudicataria, la sociedad «Valdecebra, S.L.», de la transmisión efectuado, así como para la cancelación de la inscripción de la hipoteca que motiva la presente, y de todos los asientos de cargas, gravámenes y derechos consignados en el Registro con posterioridad a ella según el artículo 236-I-3 del Reglamento Hipotecario se solicitan ambas cosas del señor registrador de la propiedad, sin perjuicio del derecho que acrediten al sobrante. Noveno.–Con fecha 29 de abril de 2013 se realizó la presentación telemática de la escritura ante el Registro de la Propiedad n.º 17 de Madrid, teniendo entrada el documento el siguiente día 30 de abril de 2013, previa liquidación de los correspondientes impuestos. Décimo.–Que fue inscrita la copia electrónica de la escritura en cuanto al derecho de pleno dominio de la finca n.º 56.065, a favor de la mercantil Valdecebra, S.L., por título de adjudicación en procedimiento de ejecución extrajudicial, con la calificación de fecha 21 de mayo de 2013 (...) dándola por reproducida en el presente. Undécimo.–Que el Sr. registrador expide la nota de calificación de fecha 21 de mayo de 2013, en la que manifiesta que "conforme al artículo 236.I-3 del R.H. se han cancelado las cargas posteriores a la hipoteca que se ejecuta", pese a lo cual dejó subsistentes varias cargas posteriores a la que se ejecutaba, estando entre ellas la inscripción 1.^a, posterior a la hipoteca ejecutada. Como se puede comprobar (...) en la certificación de cargas expedida para el procedimiento ejecutivo, la hipoteca ejecutada supone la carga b) de la finca n.º 33.522, y la carga real de los costes de urbanización es la carga a) de la posterior finca n.º 56.065, y por lo tanto, claramente posterior a la carga que se ejecutó. Duodécimo.–Al darse cuenta del error cometido, el Sr. Registrador rectifica su nota de calificación anterior, y expide la de fecha 27 de mayo de 2013, en la que cancela casi todas las cargas posteriores a la ejecutada, salvo la inscripción 1.^a –motivo del presente recurso–, y la anotación letra S –objeto de otro recurso interpuesto ante la DGRN en fecha 14 de junio de 2013–, como puede comprobarse en la nota simple de la finca (...) La Inscripción 1.^a de la finca n.º 56.065 –en aplicación del artículo 236.I del Reglamento Hipotecario– debió haber sido cancelada. Decimotercero.–Tratando de evitar la interposición de un recurso a la DGRN, esta parte presentó el día 30 de mayo de 2013 un escrito solicitando la cancelación por caducidad

de la misma inscripción 1.ª de la finca n.º 56.065, al haber transcurrido los siete años que establece el artículo 126 del Reglamento de Gestión Urbanística. Decimocuarto.—En la nota de calificación de fecha 17 de junio de 2013, el Sr. Registrador deniega la cancelación de la inscripción solicitada, por manifestar que dicha carga es una afeción legal que no tiene plazo de caducidad, en aplicación del artículo 162.2 de la Ley del Suelo, precepto legal que a día de hoy todavía no hemos sido capaces de identificar. A tales hechos les resultan de aplicación los siguientes Fundamentos de Derecho: Primero.—En relación a la nota de calificación de fecha 27 de mayo de 2013. En la nota de calificación de fecha 21 de mayo de 2013 se manifiesta que "conforme al artículo 236.I-3 del R.H. se han cancelado las cargas posteriores a la hipoteca que se ejecuta". A dicha nota de calificación le sigue —en el mismo sentido— la de fecha 27 de mayo de 2013, y pese a esas dos notas de calificación, la inscripción 1.ª de la finca n.º 56.065 sigue anotada en la hoja registral, contraviniéndose lo establecido por el artículo 236.I-3 del Reglamento Hipotecario, que establece: "La escritura será título bastante para la inscripción a favor del rematante o adjudicatario así como para la cancelación de la inscripción de la hipoteca ejecutada y de todos los asientos de cargas, gravámenes y derechos consignados en el Registro con posterioridad a ella". El origen del presente recurso —como ya se ha expuesto— lo supone una ejecución hipotecaria extrajudicial, seguida bajo los trámites establecidos por el Reglamento Hipotecario, y le resulta de aplicación el artículo antes citado. En función de dicho artículo, deben quedar cancelados todos los asientos de cargas, gravámenes y derechos consignados en el Registro con posterioridad a ella, haciendo la legislación una única salvedad que no es de aplicación al presente caso, por no haber sido este asiento ordenado por la autoridad judicial (...) queda probado que la inscripción 1.ª de la finca n.º 56.065 es posterior a la que se ejecuta en el procedimiento extrajudicial, y en su consecuencia, debe quedar cancelada en aplicación del varias veces citado artículo 236.I del Reglamento Hipotecario. Segundo.—En relación a la nota de calificación de fecha 17 de junio de 2013. Al comprobar que no había sido cancelada la inscripción 1.ª, después de la cancelación de las cargas posteriores a la ejecutada, y para tratar de evitar el recurso que ahora se interpone, esta parte presentó un escrito solicitando la cancelación de la misma carga por caducidad. El Sr. Registrador ha denegado dicha solicitud de cancelación, amparándose en el artículo 162.2 de la Ley del Suelo, manifestando que dicha carga no está sujeta a plazo de caducidad. La carga sobre la que se solicita la cancelación por caducidad, se trata de una carga real, derivada de abonar los costes de urbanización de la Junta de Compensación J. C.—Norte, de los que debería responder La Central Quesera, S.A., propietaria de la finca al momento de realizarse la compensación urbanística. Al tratarse de una carga de carácter urbanístico, está regida por lo establecido en el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo; y también por el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística; y por último —en lo que afectaría al presente recurso— por el Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. Basa su denegación el Sr. Registrador en el artículo 162.2 de la Ley del Suelo, que no acertamos a encontrar, ya que el vigente Real Decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo —única legislación vigente que podemos asimilar a la "Ley del Suelo" citada por el Registrador—, únicamente consta de 54 artículos. En su consecuencia, entendemos que la calificación expedida por el Sr. Registrador, carece de fundamentación jurídica, al no basarse en ninguna legislación vigente, y debe ser anulada por esa DGRN. La solicitud de cancelación de la carga formulada por esta parte, se fundamenta en el artículo 126 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana, encuadrado dentro de la legislación aplicable a los proyectos de reparcelación, de plena aplicación a la solicitud de cancelación formulada. El referido artículo en sus apartados

primero y tercero, dice: "1. Las fincas resultantes quedarán afectadas, con carácter real, al pago del saldo de la cuenta de liquidación del proyecto de reparcelación aprobado que a cada una se le asigne". "3. La afección será cancelada a instancia de parte interesada, a la que se acompañe certificación del Órgano actuante expresiva de estar pagada la cuenta de liquidación definitiva referente a la finca de que se trate. En todo caso, la afección caducará y deberá ser cancelada a los dos años de haberse hecho constar el saldo de la liquidación definitiva, y si no constare a los siete años de haberse extendido la nota de afección. La cancelación se practicará a instancia de parte interesada o de oficio, al practicarse algún otro asiento o expedirse certificación relativa a la finca afectada". El apartado tercero detalla las formas de cancelación de la carga real de los gastos de reparcelación o, en este caso, de urbanización, y la primera es que la que alega el Sr. Registrador como base para denegar la cancelación, pero establece que en todo caso, la afección caducará a los siete años de haberse extendido la nota de afección. Habiéndose inscrito dicha nota el 17 de febrero de 1999, han transcurrido con creces los siete años a los que alude el artículo, y la afección debe ser cancelada. En el mismo sentido, se expresa el artículo 20 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, citado por el Sr. Registrador en su calificación, pero que sorprendentemente no aplica. Este artículo, resulta todavía de mejor encaje en la solicitud, porque se refiere específicamente a la afección real de los costes de urbanización de un proyecto de compensación, como es la inscripción 1.ª de la finca. El referido artículo 20 establece: "La caducidad y cancelación de la afección a que se refiere el artículo anterior se sujetará a las siguientes reglas: 1. La afección caducará a los siete años de su fecha. No obstante, si durante su vigencia se hubiera elevado a definitiva la cuenta provisional de liquidación del proyecto de reparcelación o compensación, dicha caducidad tendrá lugar por el transcurso de dos años a contar de la fecha de la constatación en el Registro de la Propiedad del saldo definitivo, sin que, en ningún caso pueda el plazo exceder de siete años desde la fecha originaria de la afección. 2. La afección podrá cancelarse antes de su fecha de caducidad: a) En caso de reparcelación, a instancia de cualesquiera de los titulares del dominio u otros derechos sujetos a la misma, acompañando a la solicitud certificación del órgano actuante expresiva de haber sido satisfecha la cuenta de la liquidación definitiva referente a la finca de que se trate. b) En caso de compensación, cuando a la instancia del titular se acompañe certificación del órgano actuante expresiva de haber sido recibida la obra de urbanización, y, además, cuando se hubiese constituido Junta de Compensación, certificación de la misma acreditativa del pago de la obligación a favor de la entidad urbanística. c) La regla contenida en el párrafo b) que antecede se aplicará en todos los casos en los que la legislación urbanística atribuya la obligación de realizar materialmente la urbanización a los administrados". Del anterior artículo hay que destacar que estamos ante una afección que efectivamente tiene plazo de caducidad, en contra de lo que sostiene el Sr. Registrador de la Propiedad, y que por lo tanto debe ser cancelada una vez que ha transcurrido el plazo de su caducidad; y que el plazo máximo de caducidad es el de siete años –que como hemos dicho antes– ha sido rebasado con creces. Esta cancelación por caducidad es automática (ipso iure) y lo es por ministerio legal (ope legis) y frente a ella no cabe oponer excepción alguna. La cancelación a la que alude el Sr. Registrador en su calificación, se refiere a la cancelación antes del período de caducidad, como dice el apartado 22 del artículo. Pero que una vez superada la fecha de caducidad, esta opera de manera automática procediendo la cancelación de la carga, como se solicita por esta parte. Por todo lo dicho en el presente recurso, solicitamos a la Dirección General de los Registros y del Notariado, que tenga por presentado este escrito y por interpuesto, en tiempo y forma, recurso contra las calificaciones del Sr. Registrador de la Propiedad n.º 17 de Madrid, de fecha 27 de mayo de 2013, notificada el día 28 de mayo de 2013, de la que se ha acompañado testimonio del título al presente, y de fecha 17 de junio de 2013, notificada el siguiente día 20 de junio de 2013, de la que también se ha acompañado testimonio del título al presente, y tras los trámites que sean de Ley, se

revoque y deje sin efecto, resolviendo en su lugar proceder a cancelar la inscripción 1.ª de la finca n.º 56.065 del citado Registro».

IV

El registrador emitió informe en defensa de la nota de calificación, con fecha 11 de julio de 2013, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 236 I.3 del Reglamento Hipotecario; 16.2 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo; disposición final duodécima de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas; artículos 105 y 125.3 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid; 19 y 20 del Real Decreto 1093/1997; 74.6 del Reglamento General de Recaudación; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de octubre de 2009 y 2 de marzo de 2010.

1. En el presente recurso se plantea si al ejecutar una hipoteca puede cancelarse la afección urbanística por gastos de urbanización, inscrita con posterioridad, cuando la administración no ha practicado en plazo anotación de embargo como consecuencia de la afección.

2. El artículo 16.2 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo (en su redacción anterior a la dada por el apartado diez de la disposición final duodécima de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas), establece que «los terrenos incluidos en el ámbito de las actuaciones y los adscritos a ellas están afectados, con carácter de garantía real, al cumplimiento de los deberes del apartado anterior. Estos deberes se presumen cumplidos con la recepción por la Administración competente de las obras de urbanización o, en su defecto, al término del plazo en que debiera haberse producido la recepción desde su solicitud acompañada de certificación expedida por la dirección técnica de las obras, sin perjuicio de las obligaciones que puedan derivarse de la liquidación de las cuentas definitivas de la actuación» (cfr. artículos 105 y 125.3 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid).

Por su parte, el artículo 19 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, determina que «quedarán afectos al cumplimiento de la obligación de urbanizar, y de los demás deberes dimanantes del proyecto y de la legislación urbanística, todos los titulares del dominio u otros derechos reales sobre las fincas de resultado del expediente de equidistribución, incluso aquellos cuyos derechos constasen inscritos en el Registro con anterioridad a la aprobación del Proyecto, con excepción del Estado en cuanto a los créditos a que se refiere el artículo 73 de la Ley General Tributaria y a los demás de este carácter, vencidos y no satisfechos, que constasen anotados en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la práctica de la afección». Y, en su apartado 2, señala que «en caso de incumplimiento de la obligación de pago resultante de la liquidación de la cuenta, si la Administración optase por su cobro por vía de apremio, el procedimiento correspondiente se dirigirá contra el titular o titulares del dominio y se notificará a los demás que lo sean de otros derechos inscritos o anotados sujetos a la afección. Todo ello sin perjuicio de que en caso de pago por cualesquiera de estos últimos de la obligación urbanística, el que la satisfaga se subroge en el crédito con facultades para repetir contra el propietario que incumpla, como resulta de la legislación civil, lo cual se hará constar por nota marginal».

3. Por tanto los titulares del dominio u otros derechos reales o cargas cuya inscripción o anotación se haya producido sobre las fincas de resultado, sin intervención en el expediente de equidistribución, que no se hayan subrogado voluntariamente en las cargas pendientes de urbanización, hay que entender que la afección urbanística sólo podrá perjudicarles en la medida en que resulte inscrita y no haya caducado en los plazos señalados en el artículo 20 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio. Además, una vez iniciado el procedimiento de apremio, será preciso que la Administración ejecutante anote preventivamente el embargo acordado, conservando la prioridad resultante de la afección si ésta estuviere vigente. Por lo que es relevante que la anotación preventiva del embargo se tome durante la vigencia de la afección registral.

4. En el presente expediente, se inscribe la escritura otorgada en ejecución del procedimiento de venta extrajudicial del artículo 129 de la Ley Hipotecaria, como consecuencia de una hipoteca, anterior a la afección registral al cumplimiento de la obligación de urbanizar. Dicha inscripción se practica sobre la finca de resultado, por haberse inscrito la hipoteca con anterioridad el proyecto de equidistribución.

De acuerdo con lo dicho en el anterior fundamento de Derecho, el adquirente es un titular de dominio cuya inscripción se ha producido sobre la finca de resultado, no habiendo intervenido en el expediente de equidistribución, ni subrogado voluntariamente en las cargas pendientes de urbanización. De acuerdo con lo anteriormente expuesto, hay que entender que la afección urbanística sólo podrá perjudicarle en la medida en que esté vigente y no haya caducado en los plazos previstos en el artículo 20 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.

5. En el historial registral de la finca resulta que la afección se hizo constar en el Registro el 17 de febrero de 1999, fecha de inscripción del proyecto de compensación. Con fecha 10 de diciembre de 2004 se practica al margen de dicha inscripción, nota marginal en la que se hace constar «la expedición de certificación a solicitud del Subdirector General de la Recaudación Ejecutiva del Ayuntamiento de Madrid, para surtir efectos en el expediente de apremio administrativo que se sigue en dicha Recaudación contra «La Central Quesera, S.A.», por los gastos derivados del Proyecto de Gestión Urbanística, llevado a cabo por la Junta de Compensación «J. C.–Norte», a efectos de proceder a ejecutar la afección de carácter real pesa sobre esta finca, según la inscripción adjunta». Sin embargo, no consta haberse practicado la correspondiente anotación preventiva de embargo, siendo así que el artículo 143, apartado segundo, del Reglamento Hipotecario, referido a los procedimientos judiciales, pero igualmente aplicable a los administrativos (cfr. artículo 74.6 del Reglamento General de Recaudación), determina que «no procederá la extensión de esta nota si antes no se ha hecho la anotación preventiva del embargo correspondiente», lo que es lógico pues la nota marginal carece de autonomía propia, al ser accesoria de la anotación de embargo y no poder sustituir en sus efectos a ésta.

La prioridad de la afección podría haber aprovechado a una anotación de embargo dictada en procedimiento de apremio administrativo, que trajese causa en la deuda protegida por la afección (supuesto recogido en la Resolución de 5 de octubre de 2009 y en el número 2 del artículo 19 del Real Decreto 1093/1997), pero lo que no cabe es entender prorrogada la preferencia que da la afección urbanística, una vez transcurrido su plazo máximo de duración, por existir una nota marginal de expedición de certificación, en un procedimiento de apremio del que no se ha tomado anotación preventiva que la sustente, como ocurre en el caso que ahora se analiza. Por lo que tampoco es de aplicación el precepto contenido en el artículo 74.6 del Reglamento General de Recaudación, que se remite al artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, pues está supeditado a que la nota marginal se haya producido al margen de la correspondiente anotación preventiva dentro del procedimiento de apremio conforme a las reglas generales y por tanto se exige que dicha anotación esté en vigor.

6. Por lo expuesto, debe entenderse que no habiéndose tomado la anotación preventiva de embargo en el procedimiento de apremio administrativo dentro del plazo de vigencia de la afección por gastos de urbanización, y transcurrido el plazo de siete años de caducidad que reglamenta el artículo 20 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, es procedente la cancelación de la afección urbanística caducada, al inscribirse la venta extrajudicial de la hipoteca inscrita con anterioridad.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación.

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, 1 de octubre de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.