

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

9243 *Resolución de 25 de julio de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Puerto de la Cruz, por la que se suspende la práctica de una anotación preventiva de incoación de expediente de dominio para reanudación de tracto.*

En el recurso interpuesto por doña P. G. R. letrada representante del interesado, don J. J. M. A. contra la nota de calificación extendida por la registradora del Registro de la Propiedad de Puerto de la Cruz, doña María Luisa Martín Moreno-Torres por la que se suspende la práctica de una anotación preventiva de incoación de expediente de dominio para reanudación de tracto.

Hechos

I

En mandamiento dictado el 21 de febrero de 2014, dimanante del expediente de dominio para reanudación del tracto número 347 /2013 seguido en el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 del Puerto de la Cruz, a instancia de don J. J. M. A., se ordena anotar preventivamente la incoación del citado procedimiento respecto a la finca 2.332 del Registro de la Propiedad de Puerto de la Cruz, en base a providencia firme que se inserta en el citado mandamiento, acompañándose testimonio de la demanda interpuesta.

II

Presentada la citada documentación en el Registro de la Propiedad de Puerto de la Cruz el día 14 de marzo de 2014, bajo el número 1232 del Diario 42, fue objeto de calificación negativa en base a los siguientes: «Fundamentos de Derecho: 1.–Se produce la interrupción del tracto sucesivo cuando, respecto de una finca inmatriculada, los sucesivos titulares del dominio no lo han inscrito, quedando interrumpido su historial hipotecario, y el titular actual, cuyo derecho traiga causa de los no inscritos, no puede instar la inscripción a su favor por vedársele la exigencia del tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria). El artículo 274 in fine del Reglamento Hipotecario, permite solicitar la anotación preventiva de la iniciación del expediente de dominio para inmatricular una finca, siendo aplicable al expediente de dominio para la reanudación del tracto según resulta de la Resolución de la DGRN de 12 de junio de 2007. En el presente caso, sin embargo, no puede practicarse la anotación, pues no nos hallamos ante un supuesto de interrupción de tracto, sino que, según resulta de la demanda testimoniada, se transmitió a los padres del demandante en documento privado una porción de la finca 2.332, previa segregación, por doña M. C. P. Z., titular entonces del pleno dominio de esta finca, que tras su elevación a público, no fue oportunamente inscrito. Sí se inscribió, en cambio, la partición de la herencia de la vendedora, y posteriormente la herencia de sus herederos, resultando los nietos de la primera titulares registrales en la actualidad de la totalidad de la finca, al no haberse efectuado la segregación de esta parcela número 5. No es el medio apropiado el expediente de dominio para rectificar el Registro, dice la Resolución de la D.G.R.N. de 9 de octubre de 2000, si no existe una auténtica interrupción del tracto, al ser los promotores del expediente herederos de quien adquirió, por documento privado, del titular registral. Dado que los herederos suceden al causante en su posición jurídica, no hay más que un eslabón en el tracto que está interrumpido, por lo que la vía procedente

para hacer constar en el Registro la titularidad de los promotores sería la inscripción de la venta que el titular registral realizó a favor del causante del promotor, y posterior herencia a favor de éste con pago del impuesto de sucesiones correspondiente. De forma que no nos encontramos ante un problema de interrupción, sino de falta de tracto, sin que sea el expediente de dominio la vía para lograr la inscripción de la venta y segregación que se produjo extra registralmente con anterioridad a la inscripción de la herencia, ya que en ningún momento se ha producido una ruptura en la cadena de titulares, sino que se ha adelantado la inscripción de la herencia de la vendedora a la inscripción de la venta y segregación (y posterior inscripción de la partición de la herencia de los padres del demandante, por la cual resultaría titular de la finca segregada), de forma que conforme al artículo 20 de la LH y 38 LH que regula el principio de legitimación registral, no pueden inscribirse los actos otorgados por la anterior titular sin que consientan a ello los actuales. Con estas circunstancias, por haberse adelantado a la inscripción de la escritura de compraventa y segregación la herencia de la vendedora, para lograr la inscripción de la porción segregada a favor de don J. J. M. A. será necesario: -Que siga un procedimiento declarativo del dominio de esa porción segregada contra los actuales titulares registrales (y en este caso la demanda también podría ser anotada –artículo 42 de la LH–), –O que los herederos de la vendedora, reconozcan en escritura pública el dominio de los que en su día compraron, a lo que habrá que acompañar los títulos de partición de herencia de los mismos, para así lograr la inscripción del bien a nombre del demandante; pues si bien los herederos de los herederos de la vendedora no están protegidos por el artículo 34 de la LH por ser adquirentes a título gratuito, rige el principio de prioridad del artículo 17 LH que señala que: «Inscrito o anotado preventivamente en el Registro cualquier título traslativo y declarativo del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos, no podrá inscribirse o anotarse ningún otro de igual o anterior fecha que se le oponga o sea incompatible, por el cual se transmita o grave la propiedad del mismo inmueble o derecho real...», estando además los asientos del Registro bajo la salvaguardia de los Tribunales, que podrán rectificar su contenido por los medios previstos legalmente para ello (artículo 1.3 y 38 de la Ley Hipotecaria). Artículo 100 del Reglamento Hipotecario, Resolución de la DGRN de 7 de septiembre de 2009 y de 18 de junio de 2012, entre otras. Es preciso aclarar que, de acuerdo con el apartado 3 del artículo 47 del Reglamento Hipotecario, es posible hacer una «reserva de superficie», a favor de segregaciones que no han accedido al Registro. En el presente caso, al margen de la inscripción 3.ª de descripción de resto, se contiene una nota que señala que «En la descripción del resto a que se refiere la inscripción tercera, no ha sido comprendida un solar que según el documento motivador de dicho asiento ha sido segregado y vendido», y si bien esta nota pudiera servir de base para inscribir la compraventa por considerarse no infringido el principio de tracto y legitimación, si estuviera clara la reserva en cuanto a qué parcela y qué superficie es la pendiente de segregación; en este supuesto no podemos aprovecharnos de la reserva, pues no cuadran ni por superficie (restando de la cabida inicial las segregaciones inscritas hasta la fecha de la nota, se obtiene una cabida de 5.490,5 metros cuadrados, si a ello le restamos los 310 metros de la parcela número 5, darían los 5.180,5 que se obtienen en la descripción de resto; y si bien en este momento podría haberse entendido bien hecha la reserva, con posterioridad en la inscripción 4.ª en que vuelve a describirse el resto tras otra serie de segregaciones sí se incluyó la superficie de 310 metros cuadrados, por lo que se vuelve a integrar en la finca) ni por número de parcela (en la inscripción 3.ª de resto, se reseñan los números de parcelas segregadas junto con la que está pendiente -que según resulta de la demanda, sería la nº 5- pero tampoco es suficiente para su identificación, ya que no a todas las fincas segregadas con anterioridad se les dio número al practicarse su inscripción). En conclusión, la reserva no está suficientemente identificada, pues si bien en un primer momento parece haberse realizado (y sin suficiente claridad), en inscripciones posteriores quedan anulados sus efectos, pues se une al resto perteneciente a los herederos, sin que se pueda inscribir directamente la compraventa y segregación, sin que presten a ello su consentimiento los titulares registrales, herederos de la vendedora (artículo 1.3, 20 y 38 de la Ley

Hipotecaria). 2.–A lo anterior hay que añadir la necesidad de que a cualquiera de los títulos mencionados se acompañe la licencia de segregación de la finca, exigida por el artículo 17 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, por ser la fecha de la presentación del título en el Registro la que se tiene en cuenta para valorar los requisitos para inscribir la segregación, por ser ésta una operación puramente tabular (art. 47 del Reglamento Hipotecario). Resolución de la D.G.R.N. de 29 de abril de 2003, que también exige tener en cuenta el problema del respeto de la unidad mínima de cultivo, de continuar la finca teniendo la naturaleza de rústica, pues, dado que las segregaciones en terreno rústico se rigen por la legislación agraria, no cabe la inscripción, aunque se cuente con licencia municipal, si la finca segregada tienen una cabida inferior a la unidad mínima de cultivo (art. 24 de la Ley de Explotaciones Agrarias), para lo cual en su caso habrá que oficiar a la Administración agraria competente (artículos 78 y 80 RD 1093/97, de 4 de julio). Las calificaciones negativas del Registrador podrán recurrirse (.../... Sigue pie de recursos). Puerto de la Cruz, a 9 de abril de 2014. La Registradora (firma ilegible y sello del Registro) Fdo: María Luisa Martín Moreno-Torres».

III

Contra la anterior nota de calificación doña P. G. R. letrada representante del interesado, interpone recurso mediante escrito de fecha 9 de mayo de 2014, presentado en la misma fecha por la vía del párrafo tercero del artículo 327 de la Ley Hipotecaria ante el Registro de la Propiedad de Santa Cruz de Tenerife número 1, remitido al de Puerto de la Cruz el mismo día, en el que resumidamente alega: Que la registradora considera que no puede practicarse la anotación puesto que no estamos en presencia de un tracto interrumpido, manifiesta que esta cuestión ha sido resuelta por esta Dirección en reiteradas ocasiones señalando que no cabe acudir al expediente en ausencia de interrupción del tracto, como ocurre en los supuestos en que el promotor ha adquirido del titular registral o sus herederos (Resolución de 15 de noviembre de 2003). La razón es el carácter excepcional del expediente respecto a otros supuestos de rectificación registral regulados en la legislación hipotecaria. No obstante destaca la recurrente que también ha declarado este Centro que, en supuestos de excesiva dificultad para reanudar el tracto por vía de la titulación ordinaria, puede acudir al expediente de reanudación del tracto (cfr. Resoluciones de 24 de julio y 1 y 6 de agosto de 2012), que es lo que ocurre en este supuesto en el que la transmisión se efectuó en 1966, habiendo ya fallecido la titular registral (vendedora) y los compradores (progenitores del promotor del expediente) y, además, en el momento de iniciarse el expediente, resultaba ya imposible obtener la titulación material necesaria para la inscripción por cuanto han fallecido los herederos de la titular registral. Continúa citando la Resolución de 1 de agosto de 2012 (1.ª) que recogió las Sentencias del Tribunal Supremo de 21 de marzo de 1910 y 21 de febrero de 1919, y la Resolución de este Centro Directivo de 15 de noviembre de 1990 que concluyó que «no resulta procedente imponer al titular actual que promueva la formalización e inscripción de hechos, actos o contratos intermedios en que él no fuera parte». En segundo término, hace constar la posibilidad de que en los expedientes de dominio se reconozcan segregaciones y divisiones materiales efectuadas por los sucesivos titulares de fincas y que han constituido actos previos y necesarios para la declaración del dominio solicitado al recaer éste sólo sobre una parte de la finca inscrita, cita la Resolución de 25 de mayo de 2002. Concluye invocando la Resolución de 6 de agosto de 2012 solicitando la estimación del recurso y la revocación de la nota de calificación.

IV

La registradora, con fecha 12 de mayo de 2014 da traslado del recurso al Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 del Puerto de la Cruz sin que se hayan efectuado alegaciones. Mantiene íntegramente su calificación y forma expediente que eleva a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 18, 201 y 202 de la Ley Hipotecaria; 272 y siguientes del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de mayo de 1995, 30 noviembre de 2000, 18 de enero de 2001, 1 de abril, 23 de septiembre y 15 de noviembre de 2003, 8 de enero, 9 de noviembre y 9 de diciembre de 2010, 22 de diciembre de 2011, 6 de febrero, 24 de julio, 1 y 6 de agosto, 19 de septiembre y 7 de diciembre de 2012, 8 de enero y 20 de septiembre de 2013.

1. Son hechos a tener en cuenta para la resolución de este expediente los siguientes:

Doña María del Carmen P. Z. era dueña de la finca 2.332 según su inscripción 2.^a, dicha señora vende en documento privado a don Juan M. E., casado con doña María Candelaria A. D., un trozo de terreno de 310 metros cuadrados que se identifica como parcela número 5 del proyecto de urbanización. Con fecha 18 de noviembre de 1966 se eleva a público el anterior documento privado en escritura otorgada ante el notario de Las Palmas, don Marcos Guimerá Peraza, n.º 5.988 de protocolo. Dicha segregación y venta no tuvieron acceso al Registro.

Doña María del Carmen P. Z. falleció el día 28 de julio de 1970 y fue heredada por sus cuatro hijos, doña María del Carmen, doña María de las Nieves, don Juan y don Jorge Y. P. a favor de quienes se inscribió la finca 2.332 por cuartas partes indivisas, posteriormente los citados hijos fallecieron inscribiéndose sus respectivas herencias, constando la finca inscrita en la actualidad a favor de don Jorge, don Javier y doña Clara Y. C. y doña María de las Nieves, don Juan Agustín, don José María, y don Fernando Y. G.

– Por su parte don Juan M. E. y doña María Candelaria A. D., compradores de la citada parcela, fallecen y mediante escritura otorgada el 17 de abril de 2008 ante el notario de Las Palmas, don José Manuel Jiménez Santoveña, número 787, se realizan las operaciones de liquidación de gananciales y aceptación y adjudicación de herencia de los citados señores, adjudicándose la mencionada parcela 5 a don Juan Jesús M. A.

– Ahora se presenta mandamiento dictado el 21 de febrero de 2014, dimanante del expediente de dominio para reanudación de tracto número 347/13 seguido en el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 del Puerto de la Cruz, a instancia de don Juan Jesús M. A., propietario de la parcela 5 frente a don Jorge, don Javier y doña Clara Y. C. y doña María Nieves, don Juan Agustín, don José María, y don Fernando Y. G., titulares actuales de la finca matriz, registral 2.332, además de frente a doña Agustina G. R. anterior titular del usufructo de una participación de la citada finca ya fallecida, por lo que su derecho consta extinguido en la inscripción 9.^a de la citada finca.

2. Se debate en este expediente si procede o no la práctica de la anotación preventiva de incoación de un expediente de reanudación de tracto dándose las circunstancias registrales y extra registrales antes relacionadas.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos») que el auto recaído en expediente de dominio para reanudar el tracto sucesivo interrumpido es un medio excepcional para lograr la inscripción de una finca ya inmatriculada a favor del promotor, y ello por una triple razón: a) Porque contra la regla básica de nuestro sistema que exige para la rectificación de un asiento el consentimiento de su titular o una resolución judicial dictada en juicio declarativo contra él entablado (cfr. artículos 1, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria), dicho auto puede provocar la cancelación de un asiento sin satisfacer ninguna de esas dos exigencias; b) Porque contra la presunción, a todos los efectos legales, de existencia y pertenencia del derecho inscrito a favor del titular registral (cfr. artículo 38 de la Ley Hipotecaria), se va a posibilitar una declaración dominical contraria al pronunciamiento registral en un procedimiento en el que no ha de intervenir necesariamente el favorecido por dicho pronunciamiento y de ahí que el propio artículo 40.a) de la Ley Hipotecaria contemple este cauce como subsidiario de la inscripción de los titulares intermedios; y, c) Porque contra la exigencia de acreditación fehaciente del título adquisitivo para su acceso al Registro (cfr. artículos 2 y 3 de la Ley

Hipotecaria), se posibilita la inscripción en virtud de un auto que declara la exactitud del título adquisitivo invocado por el promotor, siendo así que dicho título puede estar consignado en un simple documento privado y que tal auto recae en un procedimiento en el que puede no quedar asegurado el legítimo reconocimiento de aquel documento privado por sus suscriptores (cfr. artículos 1.218 y 1.225 del Código Civil, 602 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 201 de la Ley Hipotecaria). Esta excepcionalidad justifica una comprobación minuciosa por parte del registrador del cumplimiento de los requisitos y exigencias legalmente prevenidas, a fin de evitar la utilización de este cauce para la vulneración o indebida apropiación de derechos de terceros (al permitir una disminución de las formalidades que en los supuestos ordinarios se prescriben, precisamente, para la garantía de aquéllos, como por ejemplo la exigencia de formalización pública del negocio adquisitivo para su inscripción registral), o para la elusión de las obligaciones fiscales (las inherentes a las transmisiones intermedias, etc.). Se impone por tanto una interpretación restrictiva de las normas relativas al expediente de reanudación del tracto y en especial de las que definen la propia hipótesis de interrupción de tracto, de modo que sólo cuando efectivamente concurra esta hipótesis y así resulte del auto calificado, puede accederse a la inscripción. De ahí que no se admita la posibilidad de reanudación de tracto sucesivo a través de expediente de dominio cuando el promotor sea causahabiente del titular registral ya que en tales casos no hay verdadero tracto interrumpido y lo procedente es aportar el título de adquisición.

Y esta doctrina es igualmente aplicable cuando lo que se pretende es la toma de razón en el Registro, mediante la oportuna anotación preventiva, de la incoación de dicho procedimiento, ya que lógicamente el mismo defecto será predicable de la resolución que en su caso ordenare la reanudación, por lo que no sería procedente que la registradora admitiese ahora la extensión de la anotación preventiva, para impedir finalmente que se cumpla la expectativa del promotor del expediente de conseguir la inscripción, desarrollándose además procesalmente un procedimiento cuya finalidad va a quedar frustrada.

Es cierto que este Centro Directivo ha afirmado en ocasiones que dicha doctrina debe matizarse en determinados casos. Ahora bien no concurren en el supuesto que da lugar a la presente ninguna de las razones que ha llevado al Centro Directivo a aplicar una doctrina distinta a la señalada. Efectivamente, no estamos ante un supuesto (como el contemplado por las Resolución de 23 de septiembre de 2003) en el que el promotor del expediente carezca de acción para subsanar las deficiencias formales que pudieran afectar a su transmitente. Tampoco es un caso de extrema dificultad en la reanudación por vía de titulación ordinaria, como el contemplado por las Resoluciones de 24 de julio y 1 y 6 de agosto de 2012, que alega la recurrente, ni se está en la situación (Resoluciones de 22 de mayo de 1995 y 7 de diciembre de 2012) de que en el momento de iniciar el expediente la cadena de transmisiones no se hubiese documentado debidamente. Por el contrario, la inicial transmisión de la parcela segregada se encuentra debidamente documentada, y nada cambia el fallecimiento de la entonces titular registral y de los compradores pues la respectiva cadena de transmisiones también lo está. En definitiva no hay una interrupción de tracto propiamente dicha, sino una falta de acceso al Registro de los títulos que documentan la adquisición del interesado.

3. El defecto por tanto debe confirmarse, ahora bien, dado que la registradora en su nota se pronuncia sobre la forma de subsanación, es necesario hacer algunas precisiones. Señala como medios de subsanación, que el interesado siga un procedimiento declarativo del dominio de esa porción segregada contra los actuales titulares registrales o que los herederos de la vendedora, reconozcan en escritura pública el dominio de los que en su día compraron, a lo que habrá que acompañar los títulos de partición de herencia de los mismos, para así lograr la inscripción del bien a nombre del demandante.

Considera preciso aclarar que, la «reserva de superficie», a favor de segregaciones que no han accedido al Registro a que hace referencia el apartado 3 del artículo 47 del Reglamento Hipotecario, no es aplicable a este supuesto a pesar de la existencia de una nota al margen de la inscripción 3.^a y de la descripción de la finca en la citada inscripción

3.^a que pudieran servir de base para inscribir la compraventa porque con posterioridad en la inscripción 4.^a en que vuelve a describirse el resto tras otra serie de segregaciones si se incluyó la superficie de 310 metros cuadrados, por lo que se vuelve a integrar en la finca.

Pues bien, analizando ambas inscripciones 3.^a y 4.^a resulta que en la primera de ellas se dice que la cabida de la finca después de diversas segregaciones a que se refieren las diez notas marginales consignadas y de otra que no ha tenido acceso al Registro, que forman las parcelas 3, 4, 5, 7, 9, 18, 19, 20, 21, 22 y 25 y una casa con su jardines de 550 metros cuadrados, es de 5.181 metros cuadrados. Como dice la registradora, restando de la cabida inicial las segregaciones inscritas hasta la fecha de la citada inscripción 3.^a y la nota marginal a que hace referencia la nota de calificación, que es de la misma fecha, se obtiene una cabida de 5.490,5 metros cuadrados, si a ello le restamos los 310 metros de la parcela número 5, darían los 5.180,5 que se obtienen en la descripción de resto, si bien en el Registro se dice que quedan 5.181, (la diferencia de 50 decímetros cuadrados se debe a un error aritmético).

En cuanto a la inscripción 4.^a, no se aprecia la reintegración de metros a que se refiere la nota de calificación, ya que en la descripción de la finca si bien se parte de la superficie que tenía en la inscripción 2.^a, anterior a las segregaciones, se dice literalmente: «De esta finca se habían segregado parcelas que ocupaban un total de cuatro mil doscientos veintitrés metros cuadrados y la casa para dueño con sus jardines que ocupa una superficie de quinientos cincuenta metros cuadrados, por lo que el total de lo segregado es de cuatro mil setecientos setenta metros cuadrados midiendo ahora por tanto dicha finca cincuenta y un áreas ochenta y una centiáreas equivalentes a cinco mil ciento ochenta y un metros cuadrados. Posteriormente se urbanizó y se han efectuado múltiples segregaciones de tal forma que solamente queda como resto sin determinar, los caminos que son de uso general y una parcela, la número veintiséis (26), con una superficie aproximada de seiscientos metros cuadrados, si bien según el Registro la superficie que le queda a la finca son cuatrocientos treinta y dos con cincuenta decímetros cuadrados.

Es decir en la inscripción 4.^a se contempla una primera reducción de superficie debido a la segregación de parcelas que cifra en 4.223 metros cuadrados y la llamada casa para el dueño de 550 metros cuadrados. Si tenemos en cuenta las segregaciones inscritas resulta que se redujo la superficie en 3.913,50 metros cuadrados, si a ello añadimos los 310 metros de la segregación que se dice no practicada obtendríamos los 4.223,50 a que hace referencia la inscripción, con el mismo error aritmético a que se ha hecho referencia antes.

En conclusión, sí se ha tenido en cuenta esa segregación pendiente de registrar que bien podía corresponder a la finca del interesado. Cuestión distinta es si posteriormente para efectuar las siguientes segregaciones que sí fueron objeto de inscripción, se partió de la superficie de los 5.181 metros reconocidos por los titulares en la inscripción 3.^a o si, como parece, se retomó la que resultaba de las segregaciones inscritas, pero eso, que se deduce del total historial registral, no resulta como dice la nota de la inscripción 4.^a, que recoge la superficie correspondiente al resto según el Registro, consignando como real otra diferente.

Por otro lado, el apartado 3 del artículo 47 del Reglamento Hipotecario, simplemente hace referencia a la constancia en la inscripción de la finca resto de la superficie sobre la que recaigan los actos o contratos que la afecten y en nota al margen de la inscripción de propiedad de la superficie pendiente de segregar, sin que exija una identificación pormenorizada de las concretas segregaciones que hayan podido efectuarse y no hayan tenido acceso al Registro.

4. Por último en cuanto al segundo defecto de la nota de calificación es reiterada la doctrina de este Centro Directivo según la cual es inequívoca la exigencia legal de la pertinente licencia o de la declaración municipal de su innecesaridad, y ello cualquiera que sea la forma en que finalmente la segregación tenga acceso al Registro, ya que aunque se hubiera producido mediante el expediente de dominio para la reanudación de tracto sucesivo, si éste está dirigido, como en el caso presente, a parte de la finca inscrita

que en su día se segregó, pretensión que está completamente admitida tal y como dice la recurrente, deben cumplirse los requisitos exigidos por la legislación urbanística y aportarse licencia de segregación o certificación del Ayuntamiento de innecesidad de la misma. Tampoco el hecho de que los títulos pudieran ser de fecha anterior a la legislación del suelo de 1990, cuando no había ningún obstáculo legal para inscribir segregaciones sin licencia, impide la necesidad de acreditar la autorización administrativa en la actualidad, pues es ahora cuando se formalizan esas segregaciones que entonces no se había contemplado. Ahora bien, dicho requisito deberá acreditarse en el momento de la inscripción de segregación efectuada, por lo que si se hubiese admitido la extensión de la anotación preventiva de incoación del expediente su exigencia habría debido demorarse hasta la presentación de la resolución que le ponga fin.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.

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, 25 de julio de 2014.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.