

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**5425** *Resolución de 26 de abril de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa del registrador de la propiedad de Torrox, por la que se suspende la inscripción de un decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas dimanantes de un procedimiento de ejecución hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por don F. V. C., abogado, en nombre y representación de la entidad «Spar Nord Bank A/S», contra la calificación negativa del registrador de la Propiedad de Torrox, don Alberto Yusta Benach, por la que se suspende la inscripción de un decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas dimanantes de un procedimiento de ejecución hipotecaria.

#### Hechos

##### I

En el procedimiento de ejecución hipotecaria número 641/2014, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Torrox, seguido a instancia de «Spar Nord Bank A/S», contra la herencia yacente de don J. W. A. y doña A. D. A., se dictó decreto de adjudicación de la finca registral número 7.996 del Registro de la Propiedad de Torrox a favor de la actora, expidiéndose el oportuno mandamiento de cancelación de cargas.

##### II

Presentada la anterior documentación en el Registro de la Propiedad de Torrox, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Torrox Entrada n.º: 9255 del año: 2.016 Asiento n.º: 241 Diario: 106 Presentado el 07/11/2016 a las 12:48 Presentante: Gonvel Abogados y Asesores Tributarios Interesados: Spar Nord Bank A/S Naturaleza: Testimonio Judicial Objeto: adjudicación por ejecución de hipoteca Juicio N.º: 641/2014 de 20/10/2016 Juzgado: Juzgado 1.ª Inst N.º 1 de Torrox, Torrox Por disposición del artículo 18 de la Ley Hipotecaria, acuerdo calificar el referido documento conforme a los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Hechos Se presenta a inscripción auto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas en procedimiento de ejecución hipotecaria, en unión de diligencia de adición de fecha 30 de junio de 2016, con las siguientes particularidades a efectos de su inscripción: I. La demanda de ejecución interpone la entidad Spar Nord Bank A/S, pero el derecho de hipoteca que se ejecuta consta inscrito a nombre de Sparbank Vest A/S. II. La demanda se dirige contra la herencia yacente de los titulares registrales, deudores hipotecarios. III. No consta la situación arrendaticia de la finca adjudicada. Fundamentos de Derecho I. Art. 20. En el presente caso ha de reanudarse el tracto interrumpido de la hipoteca mediante la inscripción de ésta a favor del acreedor ejecutante, a su instancia y con la presentación de los documentos acreditativos de su derecho (v. RS. DGRN 2 y 11 de octubre de 2013, auto 94/2014 de la Audiencia Provincial de Madrid, Sección 13). II. El principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos (v. art 24 de la Constitución) impide extender las consecuencias de un procedimiento, ya sea judicial o administrativo, a quien no ha intervenido en él o, al menos, ha tenido la posibilidad de intervenir, en la forma establecida en las leyes para evitar su indefensión. Este principio tiene su proyección en el ámbito registral, donde rige la presunción de que «los derechos inscritos existen y pertenecen al titular en la forma determinada por el asiento respectivo»

(art. 38 LH). Como consecuencia de esta legitimación que le confiere la inscripción practicada a su favor, es exigida la intervención del titular registral para cualquier modificación del derecho inscrito a su favor; y de ahí que al art. 20 LH en su párrafo último disponga que «no podrá tomarse anotación de demanda, embargo o prohibición de disponer, ni cualquier otra prevista en la ley si el titular registral es persona distinta de aquella contra la cual se ha dirigido el procedimiento». A pesar de la eficacia ejecutiva de las resoluciones judiciales firmes, los arts. 18 LH y 100 RH imponen al registrador la calificación negativa de los documentos judiciales cuando ésta tiene por objeto, no la fundamentación del fallo, sino, como en el caso presente, los obstáculos que surjan de los asientos del Registro. Aplicando esta doctrina al ámbito de la herencia yacente, solo puede entenderse cumplido el requisito del tracto sucesivo si se ha dado cumplimiento al procedimiento legalmente establecido al efecto en materia de seguridad y administración de la herencia yacente, el cual prevé la designación por el juez, de oficio o a instancia del propio acreedor, de un administrador que la represente y con quien sustanciar si procedimiento (arts. 6-4, 7-5 540, 790-1, 791.2-2.º, 797 y 798 LEC); sin que la falta de ese cargo que asuma la defensa jurídica de la herencia pueda entender suplida mediante la demanda y citación genéricas de los herederos desconocidos del causante. Es decir, cuando alguien fallece sin herederos conocidos, la Ley permite ser parte en el proceso a la herencia no aceptada (art 6-4 LEC), pero establece que por ella comparecerá en juicio quien tenga legalmente su administración (arts. 7-5 LEC), de modo que es a ese administrador y no a los ignorados herederos, a quien corresponderá entonces la representación de la herencia en los procesos que se promuevan contra ella, evitándose así el peligro de indefensión procesal. En este sentido se ha pronunciado reiterada doctrina de la DGRN (ver por todas resolución de 8 de mayo de 2014), según la cual «la demanda interpuesta contra indeterminados herederos no equivale al emplazamiento de la masa hereditaria aun no aceptada del titular registral fallecido». III. Conforme al art 25 LAU (en su caso, art 47 LAU de 24/12/1984) en caso de venta de vivienda arrendada tendrá el inquilino derecho de adquisición preferente sobre la misma, para lo cual deberá ser notificado en forma fehaciente del precio y demás condiciones esenciales de la transmisión. Y añade el apartado 4 del mencionado art 25 (en su caso, art. 47 LAU de 24/12/1984) que, para inscribir en el Registro de la Propiedad los títulos de venta de viviendas arrendadas deberá justificarse si ha tenido lugar, en sus respectivos casos, las notificaciones previstas en los apartados anteriores, con los requisitos en ellas exigidos. Y si la vivienda no estuviese arrendada, para que se inscriba la adquisición, deberá el vendedor declararlo así en el documento cuya inscripción se solicita. Este requisito es también aplicable a las ventas judiciales en los mismos términos y por las mismas razones que en las voluntarias (facilitar el acceso al dominio del arrendatario). Pero dada la singularidad que a estos efectos presenta la venta judicial, en tal caso la manifestación de que la finca no está arrendada ha de hacerla el nuevo propietario, mediante acta notarial de manifestaciones, salvo que tal extremo constara ya en el procedimiento (v. RS. DGRN 22 de mayo de 1999). En consecuencia, acuerdo suspender la práctica de la inscripción solicitada en los términos expresados. Defecto subsanable. No se solicita anotación de suspensión. Sin perjuicio de los medios (...) Torrox, 24 de noviembre de 2016. El registrador (firma ilegible)».

## III

Contra la anterior nota de calificación, don F. V. C., abogado, en nombre y representación de la entidad «Spar Nord Bank A/S», interpuso recurso el día 27 de enero de 2017 mediante escrito en el que, resumidamente, expone: «(...) En cuanto a los puntos primero y tercero de los fundamentos de la calificación negativa del registrador, éstos quedan subsanados mediante la aportación del Testimonio de Fusión otorgada en Málaga ante el notario Don Miguel Olmedo Martínez y el Auto emitido por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Torrox (...) En cuanto al punto segundo, el artículo 6.1-4.º LEC establece expresamente que podrán ser parte en los procesos ante Tribunales Civiles las masas patrimoniales o los patrimonios separados que carezcan transitoriamente de titular o cuyo titular haya sido privado de sus facultades de disposición y administración.

Obviamente, la herencia yacente se encuentra incardinada en dicho supuesto, por lo que, sí o sí, podrá ser parte en un proceso civil. La parte ejecutante en el procedimiento de ejecución hipotecaria 641/2014, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 1 de Torrox, habiendo tenido conocimiento del fallecimiento de los prestatarios y propietarios del inmueble hipotecado en garantía de la devolución del préstamo, instó la demanda frente a la herencia yacente o, en caso de ser conocidos, los herederos de éstos. Como es lógico, la entidad acreedora desconocía y desconoce si existen o no herederos. Por su parte, el artículo 7.5 LEC establece que las masas patrimoniales o patrimonios separados a que se refiere el número 4.º del apartado 1 del artículo 6 LEC, comparecerán en juicio por medio de quienes, conforme a la ley, las administren. En nuestro caso concreto, desconociendo la existencia o no de herederos de los prestatarios y propietarios del inmueble, se formuló demanda contra la herencia yacente, cabiendo la posibilidad de que, con la notificación de la demanda, el eventual administrador de la misma pudiera comparecer en juicio. Sin embargo, tras practicarse las notificaciones conforme a lo establecido en el Ley de Enjuiciamiento Civil, no compareció nadie en nombre de los eventuales herederos, si es que los hubiera. Consta en autos que, en un primer momento, se practicó la notificación, cuyo resultado fue negativo, en el inmueble hipotecado, constando como consta lo siguiente: «constituidos en el domicilio que consta en autos, se observa una casa situada en el campo con signos evidentes de que allí hace tiempo que no vive nadie, a pesar de ello se llama a la puerta varias veces no contestando ninguna persona. La parcela se encuentra en estado de abandono por la hierba que se encuentra en la misma. También se pueden ver varios coches, que se presumen que están abandonados. Se aportan 11 fotografías que se toman sobre el terreno». Es decir, no sólo se intentó la práctica de la notificación, sino que, además, se hizo de forma exhaustiva, consignando los detalles y aportando fotografías del lugar. Posteriormente, y en aras de preservar los derechos, en caso de existir, de los eventuales herederos, se solicitó, acordó y practicó la notificación por edictos, que tuvo lugar en fecha 7 de octubre de 2015 (...) Como se ha acreditado, esta parte cumplió escrupulosamente con los presupuestos legales de notificación de la demanda a los eventuales herederos (herencia yacente), sin que nadie hubiere comparecido en juicio. Esta parte entiende que, efectivamente, en los casos de herencias yacentes, la comparecencia en juicio ha de realizarla el administrador nombrado conforme a la ley. Pero, en todo caso, el nombramiento de dicho administrador no es tarea ni función de la acreedora, sino que serían los propios herederos, en caso de existir, quienes habrían de instar el nombramiento de un administrador. Insistimos, en todo caso, que sólo es preceptiva su intervención a la hora de comparecer en juicio, pero no, como establece el artículo 6.1-4.º LEC, para ser parte de un proceso civil. La Dirección General de los Registros y del Notariado establece para estos casos que en caso de procesos ejecutivos por deudas del causante, siendo sus herederos indeterminados, o por deudas de éstos herederos indeterminados -herencia yacente-, será preciso, para poder considerarse cumplimentado el tracto sucesivo, o bien que se acredite en el mandamiento que se ha dado emplazamiento a alguno de los posibles llamados a la herencia, o bien que se ha procedido al nombramiento judicial de un administrador de la herencia yacente. En nuestro caso, se ha cumplido con el primero de los presupuestos ya que se han practicado, en forma, las notificaciones a los posibles llamados a la herencia. Sea como sea, esta parte ha solicitado al juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Torrox, la adición al Auto y mandamiento de cancelación de cargas del pronunciamiento de que se ha dado emplazamiento a los posibles llamados a la herencia yacente; y ello para acreditar que, en todo caso, se cumple con lo establecido por la Dirección General de los Registros y Notariado en casos de procesos ejecutivos por deuda del causante, siendo sus herederos indeterminados, (herencia yacente). Por tanto, y habida cuenta que ha quedado acreditado que se cumplen y han cumplido todos los presupuestos para la inscripción del Auto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas, solicito que se revoque la calificación, acordando la inscripción».

## IV

El registrador emitió su informe y formó expediente, que elevó a esta Dirección General.

**Fundamentos de derecho**

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 2, 3, 18, 20, 38, 40, 82, 130, 199, 201, 202, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; 496 y siguientes, 524 y 682 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 100 y 272 y siguientes del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 28 de junio y 21 de octubre de 2013, relativas al alcance de la calificación, y de 7 de abril de 1992, 7 de julio de 2005, 12 de junio de 2008 y 3 de marzo de 2011, relativas a la herencia yacente, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de noviembre de 2002, 7 y 8 de abril de 2003, 23 de marzo y 22 de junio de 2007, 29 de mayo y 26 de agosto de 2008, 6 de junio y 11 de julio de 2009, 8 de noviembre de 2010, 2 de septiembre de 2011, 11 de mayo de 2012, 28 de enero, 27 de mayo y 12 de julio de 2013, 29 de enero, 8 de mayo y 2 de octubre de 2014, 29 de enero, 11 de febrero, 5 de marzo, 16 y 29 de abril, 21 de mayo, 17 de julio, 22 de octubre y 9 de diciembre de 2015 y 17 de marzo, 17 de mayo, 8 y 23 de septiembre y 4 de octubre de 2016.

1. Son tres los defectos consignados en la nota de calificación. No obstante, del escrito de recurso resulta que, únicamente, se recurre el relativo a si es inscribible un decreto de adjudicación dictado en procedimiento de ejecución hipotecaria seguido frente a la herencia yacente de los titulares registrales, cuando no consta el nombramiento e intervención de un defensor judicial de la herencia yacente.

2. Como cuestión previa, es necesario recordar que constituye reiterada doctrina de este Centro Directivo que en los recursos solo cabe tener en cuenta los documentos presentados en tiempo y forma en el Registro para su calificación, toda vez que el artículo 326 de la Ley Hipotecaria limita el recurso exclusivamente a las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, debiendo rechazarse cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma. Por este motivo no procede valorar en el marco de este recurso el contenido de los distintos documentos que se acompañan al escrito de su interposición.

3. Como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo, es principio básico de nuestro sistema registral el de que todo título que pretenda su acceso al Registro ha devenir otorgado por el titular registral o en procedimiento seguido contra él (cfr. artículos 20 y 40 de la Ley Hipotecaria), alternativa esta última que no hace sino desenvolver en el ámbito registral el principio constitucional de salvaguardia jurisdiccional de los derechos e interdicción de la indefensión (cfr. artículo 24 de la Constitución Española) y el propio principio registral de salvaguardia judicial de los asientos registrales (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria).

Este principio deriva a su vez de la legitimación registral pues si conforme al artículo 38 de la Ley Hipotecaria la inscripción implica una presunción «iuris tantum» de exactitud de los pronunciamientos del Registro a todos los efectos legales en beneficio del titular registral, el efecto subsiguiente es el cierre del Registro a los títulos otorgados en procedimientos seguidos con persona distinta de dicho titular o sus herederos, y que esta circunstancia debe ser tenida en cuenta por el registrador, al estar incluida dentro del ámbito de calificación de documentos judiciales contemplado en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario. El respeto a la función jurisdiccional, que corresponde en exclusiva a los jueces tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos por ende los registradores de la Propiedad, la obligación de cumplir las resoluciones judiciales.

Pero no es menos cierto, conforme doctrina reiterada de este Centro Directivo, apoyada en la de nuestro Tribunal Supremo en la Sentencias relacionadas en «Vistos»,

que el registrador tiene, sobre tales resoluciones, la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales no está el fondo de la resolución, pero sí el de examinar si en el procedimiento han sido emplazados aquellos a quienes el Registro concede algún derecho que podría ser afectado por la sentencia, con objeto de evitar su indefensión proscrita, como se ha dicho, por nuestra Constitución (cfr. artículo 24 de la Constitución Española), ya que precisamente el artículo 100 del Reglamento Hipotecario permite al registrador calificar del documento judicial «los obstáculos que surjan del Registro», y entre ellos se encuentra la imposibilidad de practicar un asiento registral si no ha sido parte o ha sido oído el titular registral en el correspondiente procedimiento judicial.

Como bien recuerda la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 2013, el registrador «(...) debía tener en cuenta lo que dispone el art. 522.1 LEC, a saber, todas las personas y autoridades, especialmente las encargadas de los Registros públicos, deben acatar y cumplir lo que se disponga en las sentencias constitutivas y atenerse al estado o situación jurídicos que surja de ellas, salvo que existan obstáculos derivados del propio Registro conforme a su legislación específica. Y como tiene proclamado esta Sala, por todas, la STS núm. 295/2006, de 21 de marzo, “no puede practicarse ningún asiento que menoscabe o ponga en entredicho la eficacia de los vigentes sin el consentimiento del titular o a través de procedimiento judicial en que haya sido parte”».

Esta misma doctrina se ha visto reforzada por la Sentencia número 266/2015, de 14 de diciembre de 2015, de la Sala Segunda del Tribunal Constitucional, que reconoce el derecho a la tutela judicial efectiva sin indefensión (artículo 24.1 de la Constitución Española) y al proceso con todas las garantías (artículo 24.2 de la Constitución Española) de la demandante, titular registral, en los siguientes términos: «(...) el reconocimiento de circunstancias favorables a la acusación particular (...) no puede deparar efectos inaudita parte respecto de quien, ostentando un título inscrito, no dispuso de posibilidad alguna de alegar y probar en la causa penal, por más que el disponente registral pudiera serlo o no en una realidad extra registral que a aquél le era desconocida. El órgano judicial venía particularmente obligado a promover la presencia procesal de aquellos terceros que, confiando en la verdad registral, pudieran ver perjudicados sus intereses por la estimación de una petición acusatoria que interesaba hacer valer derechos posesorios en conflicto con aquéllos, con el fin de que también pudieran ser oídos en defensa de los suyos propios».

4. En los casos en que interviene la herencia yacente, la doctrina de este Centro Directivo, impone que toda actuación que pretenda tener reflejo registral deba articularse bien mediante el nombramiento de un administrador judicial, en los términos previstos en los artículos 790 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, bien mediante la intervención en el procedimiento de alguno de los interesados en dicha herencia yacente (Resoluciones de 27 de mayo y 12 de julio de 2013, 8 de mayo de 2014, 5 de marzo de 2015 y demás citadas en los «Vistos»).

Esta doctrina se ha matizado en los últimos pronunciamientos en el sentido de considerar que la exigencia del nombramiento del defensor judicial debe limitarse a los casos en que el llamamiento a los herederos desconocidos sea puramente genérico y no haya ningún interesado en la herencia que se haya personado en el procedimiento considerando el juez suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente.

La Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en sus artículos 790 y siguientes exige la adopción de medidas de aseguramiento del caudal hereditario en los procedimientos judiciales de división de herencia –entre ellas el nombramiento de un administrador judicial ex artículo 795 del Código Civil– cuando fallecido el causante no conste la existencia de testamento ni de parientes de aquél. Atribuye por tanto –en los supuestos de herencia yacente– gran importancia a la posibilidad o no de intervención de posibles llamados a la herencia. En este sentido no cabe desconocer al respecto la doctrina jurisprudencial (citada en los «Vistos»), en la que se admite el emplazamiento de la herencia yacente a través de un posible interesado, aunque no se haya acreditado su condición de heredero ni por supuesto su aceptación.

Sólo si no se conociera el testamento del causante ni hubiera parientes con derechos a la sucesión por ministerio de la ley, y la demanda fuera genérica a los posibles herederos del titular registral sería pertinente la designación de un administrador judicial. Por eso parece razonable restringir la exigencia de nombramiento de administrador judicial, al efecto de calificación registral del tracto sucesivo, a los supuestos de demandas a ignorados herederos; pero considerar suficiente el emplazamiento efectuado a personas determinadas como posibles llamados a la herencia.

Por otro lado las peculiaridades derivadas de la presentación de una demanda contra una herencia yacente no impiden la necesidad de procurar la localización de quien pueda ostentar su representación en juicio como paso previo a una posterior declaración en rebeldía; en este sentido el Tribunal Supremo en Sentencia de fecha 3 de marzo de 2011, en un caso en que, como en el que se resuelve en este expediente, se demandó a la herencia yacente o ignorados herederos, si bien en ese supuesto también se demandaron a personas identificadas, recoge la doctrina plasmada en la Sentencia de 4 de marzo de 2005 y señala que la razón de las exigencias impuestas por la Ley de Enjuiciamiento Civil a los actos de comunicación está en que el destinatario del acto tenga oportuna noticia del proceso para que pueda adoptar la conducta procesal que estime convenirle (Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de junio de 2008), pues la indefensión consiste en la privación o limitación no imputable al justiciable de cualesquiera medios legítimos de defensa de la propia posición dentro del proceso, y la hay siempre que falte una plena posibilidad de contradicción (Sentencias del Tribunal Constitucional números 64/1986, de 21 de mayo, 98/1987, de 10 de junio, 26/1993, de 25 de enero, 101/2001, de 23 de abril, 143/2001, de 18 de junio, etc.).

5. En el supuesto de este expediente el procedimiento se interpone contra la herencia yacente de don J. W. A. y doña A. D. A., titulares registrales de la finca, de nacionalidad danesa y con domicilio en Dinamarca, quienes la adquirieron mediante escritura de compraventa otorgada el día 5 de junio de 1997, que causo la inscripción 7.ª extendida el día 10 de julio de 1997. La escritura de préstamo hipotecario se otorgó en septiembre de 2004 y la hipoteca que se ejecuta se constituyó mediante la inscripción 8.ª de fecha 15 de noviembre de 2004.

La notificación de la demanda se realizó inicialmente al domicilio designado en la escritura, esto es, en la finca hipotecada, resultando infructuosa.

En diligencia de adición de fecha 30 de junio de 2016 que se acompañó al auto se hace constar «(...) que la presente demanda de ejecución hipotecaria registrada con n.º 641/2014 fue dirigida contra la herencia yacente por desconocimiento de la existencia de herederos, existiendo la posibilidad de que, en la notificación de la demanda, el eventual administrador de la misma pudiera comparecer en juicio, con resultado infructuoso de la notificación realizada por procurador en el domicilio que consta en autos levantándose acta detallada del lugar y las circunstancias en la que se hizo la notificación y con firma de dos testigos. Posteriormente, manifestando las partes que desconocían otro posible domicilio de los herederos, y ante el resultado infructuoso de la notificación en el domicilio consignado en escritura pública como establece la ley, se solicitó la comunicación edictal, admitida en derecho en estos supuestos y que se acuerda por resolución de 20 de julio de 2015».

Como ha reiterado este Centro Directivo, la exigencia del nombramiento del defensor judicial no debe convertirse en una exigencia formal excesivamente gravosa y debe limitarse a los casos en que el llamamiento a los herederos desconocidos sea puramente genérico.

Cabe recordar que el artículo 130 de la Ley Hipotecaria señala que el procedimiento de ejecución directa contra los bienes hipotecados, que es el seguido en este caso, sólo podrá ejercitarse como realización de una hipoteca inscrita, sobre la base de aquellos extremos del título que se hayan recogido en el asiento respectivo. Lo cual es consecuencia del carácter constitutivo de la inscripción. Así mismo el artículo 682.2.2.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil cuando regula el citado procedimiento señala como requisito del mismo que en la misma escritura conste un domicilio, que fijará el deudor, para la práctica

de los requerimientos y de las notificaciones y el artículo 683 regula la posibilidad de que el deudor modifique dicho domicilio, circunstancia esta que no costa haberse producido en este supuesto.

Por tanto, habiendo señalado el juzgado que se ha llevado a cabo la notificación al domicilio fijado en la escritura y desconociéndose el posible domicilio de los herederos, se ha procedido a la notificación edictal, por lo que no cabe apreciar una situación de indefensión que justifique la suspensión de la práctica de los asientos solicitados.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar 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, 26 de abril de 2017.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.