

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

12960 *Resolución de 6 de noviembre de 2013, 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 Felanitx n.º 1, por la que se suspende la cancelación de determinados asientos.*

En el recurso interpuesto por don Armando Jesús Mazaira Pereira, Notario de Palma de Mallorca, contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Felanitx número 1, doña María del Rosario Fernández de Ateca, por la que se suspende la cancelación de determinados asientos.

Hechos

I

Por el Notario recurrente se autorizó escritura pública el día 16 de mayo de 2012 de compraventa en ejercicio de derecho real de opción que dio lugar a la inscripción de dominio de la finca que se dirá a favor de la optante y la suspensión de la cancelación de cargas posteriores. Recurrida la calificación, dio lugar a la Resolución de este Centro directivo de fecha 16 de noviembre de 2012, que confirmó la decisión de la registradora.

Por el Notario recurrente se autoriza, en fecha 16 de julio de 2013, escritura de rectificación de la anterior solicitando la práctica de las cancelaciones solicitadas.

II

Presentada la referida documentación en el Registro de la Propiedad, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Felanitx n.º 1 Calificado el precedente documento se ha observado: Hechos: Primero. Presentada en este Registro de la Propiedad el 22 de julio de 2013 la escritura otorgada en Palma de Mallorca, el 16 de julio de 2013, ante el Notario de la misma don Armando Mazaira Pereira, que causó el asiento 2.374 del Diario 64, de rectificación de otra autorizada por el mismo Notario el 16 de mayo de 2012, en la que se incorpora un nuevo certificado del saldo pendiente de la deuda relativa al préstamo hipotecario que causó la inscripción 12.ª de la finca registral número 20.280 de Campos. Se acompaña a la misma la escritura de compraventa en ejercicio de opción de compra autorizada el 16 de mayo de 2012 por el indicado Notario Sr. Mazaira, así como un documento fehaciente de liquidación autorizado el 3 de abril de 2013 por el Notario de El Masnou, don Francesc Torrent i Cufi. Segundo. Que en dicha primera escritura se protocoliza una certificación expedida el 2 de julio de 2012 por M. M. P. interviniendo en nombre y representación de Fincas Moure Moher, S.L., en la que se manifiesta que a fecha 16 de mayo de 2012, fecha de la escritura de compraventa en ejercicio de opción de compra, que se rectifica, el saldo acreedor de la hipoteca constituida el 27 de abril de 2007 ante el Notario de Palma don José Félix Steegmann y López Dóriga era de 108.900 euros a favor de dicha mercantil Fincas Moure Moher, S.L., y que a los efectos de la cancelación de la misma y dado que el sobrante que resultó del ejercicio de la opción de compra había quedado reducido a la cantidad de 72.044 euros, dando carta de pago por la mencionada cantidad, con la siguiente imputación: 41.949,26 euros por principal, 5.700,00 euros por intereses ordinarios y 24.394,74 euros por intereses de demora. Tercero. Que la referida escritura de compraventa por ejercicio de opción de compra se inscribió parcialmente en este Registro de la Propiedad el 11 de julio de 2012, suspendiéndose la cancelación de las cargas posteriores, esto es, las anotaciones letras G, H e I todas ellas a favor de la Tesorería

General de la Seguridad Social por faltar la correspondiente consignación del precio de la venta en establecimiento público destinado al efecto, en garantía de las responsabilidades que amparan las cargas que gravan la finca transmitida. Cuarto. No conforme con la citada calificación, el Notario autorizante, don Armando Mazaira Pereira, interpuso con fecha 20 de agosto de 2012 recurso gubernativo contra la citada calificación. La Dirección General de los Registros y del Notariado con fecha 16 de noviembre de 2012 acordó desestimar el recurso presentado y confirmar la nota calificadora parcialmente, en los términos que resultan de los fundamentos de derecho que constan en la resolución, considerando el defecto como subsanable si se aclaran debidamente las discordancias en cuanto al importe objeto de retención por razón de la hipoteca al principio consignada. En los citados fundamentos de derecho se manifiesta que el importe de dicha hipoteca y que figura en la inscripción 16.^a de dicha finca registral 20.280 de Campos de rectificación de otro ejercicio de opción de compra de la misma finca ejercitado mediante escritura otorgada el 21 de noviembre de 2008 ante el Notario de Palma don José Félix Steegmann López-Dóriga, era en aquel momento de 41.949,26 euros, cifra que no concuerda con la suma de los 72.044,00 euros que se deducen por razón de dicha hipoteca en la escritura que motivó el recurso, ni siquiera incrementando aquellos 41.949 euros con la cantidad de 12.040 euros que se declaraban como accesorios de dicha hipoteca al cancelar la misma seguidamente y en la misma fecha según la inscripción 20.^a Quinto. De nuevo al no estar conforme con la anterior resolución del recurso gubernativo, el indicado Notario Sr. Mazaira Pereira a través de su representante interpuso con fecha 14 de enero de 2013 demanda de juicio verbal en ejercicio de acción de impugnación judicial de resolución dictada por la Dirección General de los Registros y del Notariado citada en el apartado cuarto, estando pendiente de resolución en esta fecha. Sexto. En el acta de Documento fehaciente de liquidación citada consta un testimonio de otra certificación expedida el 16 de mayo de 2012 en la que M. M. P. Administrador de la tan repetida sociedad certifica que a dicha fecha el importe ascendía a 108.900 euros y que se desglosaba en 60.000 euros de capital, 5.700 euros de intereses ordinarios, y 43.200 euros de intereses de demora. Séptimo. En el acta de rectificación de la de ejercicio de la primera opción de compra que se ejecutó sobre la finca registral 20.280 de Campos, autorizada el 16 de febrero de 2010 por el repetido Notario de Palma don José Félix Steegmann López-Dóriga se incorporó una certificación expedida el 14 de noviembre de 2008 por T. M. P. como Administrador de la entidad Finques Moure Moher, S.L., en la que consta que el importe para la futura cancelación administrativa de la hipoteca constituida sobre dicha finca asciende a 41.949,26 euros, y que la entidad acreedora se comprometía a la firma de la carta de pago si se hacía efectiva dicha cantidad antes del 21 de noviembre de 2008. En otra certificación expedida el 16 de mayo de 2012 incorporada a la escritura de ejercicio de la segunda opción de compra sobre la misma finca registral, autorizada el 16 de mayo de 2012 ante el repetido Notario señor Mazaira, antes indicada, se manifestaba que existía un saldo acreedor a favor de la mercantil por un importe de 108.900 euros, y que da carta de pago por un importe de 72.044 euros correspondiendo 60.000 euros en concepto de principal, 5.700 euros en concepto de intereses ordinarios y el resto, es decir, 6.344 euros en concepto de intereses de demora. En otra certificación, valga la redundancia, expedida el mismo 16 de mayo de 2012 incorporada al acta de Documento fehaciente de liquidación, autorizada el 3 de abril de 2013 por el Notario de El Masnou, don Francesc Torrent i Cufi se certifica que a dicha fecha el importe ascendía a 108.900 euros y que se desglosaba en 60.000 euros de capital, 5.700 euros de intereses ordinarios, y 43.200 euros de intereses de demora. Ahora en otra certificación expedida el 2 de julio de 2013 incorporada a la escritura que por la presente se califica, se manifiesta que a fecha 16 de mayo de 2012 había un saldo acreedor de 108.900 euros a favor de la mercantil representada, y que a los efectos de la cancelación de la hipoteca que gravaba la finca, y dado que el sobrante que resultó del ejercicio de la opción de compra ha quedado reducido a la cantidad de 72.044 euros, y da carta de pago por la mencionada cantidad, con la siguiente imputación: 41.949,26 euros por principal, 5.700 euros por intereses ordinarios y 24.394,74 euros por intereses de

demora. Existen unas diferencias notables en las cuatro certificaciones expedidas por los administradores de la sociedad, ya que en la primera se manifiesta un capital pendiente de 41.949,26 euros, en la segunda y tercera de 60.000 euros y en la cuarta se vuelve a la cantidad de 41.949,16 euros. Los intereses ordinarios se observa que son los mismos en las tres últimas, y observándose una enorme diferencia entre los intereses de demora que se certificaron en la fecha del ejercicio de la segunda opción de 6.344 euros y por los que se dio carta de pago, los que constan en el documento fehaciente de liquidación de 43.200 euros y los que constan en la última, que son de 24.394,74 euros. Aparte de todo lo anterior, consta en el cuerpo de la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado antes indicada, que la cantidad debida era de 41.949,26 euros y que ni siquiera incrementando la misma con la cantidad de 12.040 euros, que es la suma de los 5.700 euros de intereses más los 6.344 euros de intereses de demora, lo que nos da un total de 53.993,16 euros, concuerda con la suma de 72.044 euros que se dedujeron en la escritura de ejercicio de opción de compra autorizada el 16 de mayo de 2012 por razón de la hipoteca. Existiendo por tanto una diferencia de 18.050,84 euros, cantidad que debe ser puesta a disposición de los acreedores para proceder a la cancelación de las cargas. Por todo lo anterior se observa que no se ha subsanado el defecto que motivó la resolución del recurso gubernativo interpuesto y citado anteriormente. Fundamentos de Derecho: Único. De conformidad a lo dispuesto en la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 16 de noviembre de 2012 citada en anteriores hechos. Por lo que procedo a suspender las cancelaciones solicitadas en tanto no se subsane el defecto antes citado. Queda prorrogado el indicado asiento de presentación, por el plazo de 60 días contados a partir de la notificación de la calificación negativa según lo preceptuado en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria. Contra la presente calificación (...) Felanitx, 6 de Agosto de 2013. La registradora (firma ilegible), Fdo. María del Rosario Fernández de Ateca».

III

Contra la anterior nota de calificación, don Armando Jesús Mazaira Pereira, Notario de Palma de Mallorca, interpone recurso en virtud de escrito de fecha 23 de agosto de 2013, en el que alega, resumidamente, lo siguiente: Que otorgada escritura de compraventa en ejercicio de opción de compra, el precio pactado de 260.000 euros era inferior al importe de las deudas garantizadas con las dos hipotecas anteriormente inscritas por lo que no existió sobrante que depositar a favor de los embargos posteriores; Que según la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de noviembre de 2012, derivada de la calificación negativa a la anterior escritura, el importe que había de retenerse por la segunda hipoteca era de 41.949,26 euros, cantidad desconocida hasta ese momento, pues no aparecía en la información registral que sólo reflejaba el importe total garantizado; Que, por tanto, deducido el importe de la prima y de la primera hipoteca quedaba por aclarar el importe retenido de 72.044 euros; Que la entidad acreedora de la segunda hipoteca certificó una deuda inicial de 108.900 euros si bien aceptó cancelar por 72.044, desglosando en cuanto a principal 60.000 euros, 5.700 de intereses ordinarios y 6.344 de intereses de demora; Que, al parecer, del Registro resulta en alguna inscripción que sólo cabe reclamar 41.949,26 euros, por lo que se ha otorgado escritura de rectificación en la que se aclaran por las partes de la compraventa la discordancia en el sentido de imputar al pago de principal 41.949,26 euros, 5.700 a intereses ordinarios y 23.394,74 a intereses de demora. Para justificar lo anterior se incorpora nueva certificación que es consentida tanto por la parte compradora como por la parte vendedora; Que la deuda certificada sigue siendo de 108.900 euros, aunque aclara las cantidades en concordancia con lo que resulta del Registro; Que, a mayor abundamiento, se presentó acta notarial de fijación de saldo; Que, el descuido del acreedor al certificar por primera vez e imputar erróneamente cantidades del total adeudado, no puede perjudicar al comprador; Que la certificación de la escritura de rectificación aclara completamente la situación, pues determina que en las relaciones interpartes la deuda asciende a 108.900 euros, si bien certifica el pago parcial de 72.044

euros imputado debidamente para cohonestar con el Registro; Que así se lleva a cabo lo ordenado por la Resolución que consideró el defecto subsanable si se aclaraban los importes retenidos con cargo a la segunda hipoteca; Que la calificación no aclara por qué entiende que la rectificación no ha aclarado la situación, careciendo de la motivación necesaria; Que el único error cometido lo ha provocado el propio Registro al certificar, para el otorgamiento de la primera escritura, una cantidad por principal de la segunda hipoteca que no se correspondía con el contenido del Registro; Que, de no cancelarse las cargas posteriores, la opción real inscrita en su día acabará por ceder su prioridad frente a ellas; y, Que la certificación de saldo aportada en la escritura de rectificación es el medio adecuado para rectificar cualquier error padecido en la primera certificación, siendo además la deuda total la misma, y que la corrección se ha hecho exclusivamente para cohonestar su contenido con el Registro estableciendo una imputación de pagos con consentimiento de las partes afectadas.

IV

La registradora, tras la oportuna instrucción del expediente, emitió informe el día 5 de septiembre de 2013, ratificándose en su calificación, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 44, 71, 79.2 y 118 de la Ley Hipotecaria; 175.6 y 236 k del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil) de 11 de abril de 2002; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de diciembre de 1955, 7 de diciembre de 1978, 28 de septiembre de 1982, 10 de abril y 21 de diciembre de 1987, 6 de mayo y 8 de junio de 1998, 27 de marzo de 2000, 18 de abril y 11 de junio de 2002, 23 de abril de 2003, 21 de febrero y 22 de abril de 2005, 23 de abril y 9, 10 y 11 de julio de 2007, 16 de febrero y 7 y 17 de abril de 2008, 13 de marzo y 4 de septiembre de 2009, 18 de mayo de 2011, 16 de noviembre de 2012 y 5 de septiembre de 2013.

1. Ejercitado un derecho de opción de compra de carácter real, debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad, de cuya inscripción resulta que del precio pactado de compraventa de 260.000 euros el titular de la opción puede retener como pago el importe de la prima de opción así como el importe de las cargas anteriores a la propia opción, su presentación provoca la inscripción de dominio a favor del optante y la suspensión de la solicitud de cancelación de las cargas posteriores consistentes en tres anotaciones de embargo. Recurrida la calificación, da lugar a la Resolución confirmatoria de este Centro Directivo de 16 de noviembre de 2012.

Autorizada escritura de rectificación en la que consta un nuevo certificado de saldo del acreedor de determinada hipoteca, se vuelve a calificar negativamente. El objeto de este expediente es esta calificación.

La complejidad del supuesto de hecho aconseja resumir, antes de entrar en la resolución, sus particulares más relevantes.

Del Registro de la Propiedad resulta que sobre la finca registral número 20.280 del Ayuntamiento de Campos constan los siguientes asientos relevantes para este expediente: Hipoteca a favor del «Banco de Crédito Balear, S.A.» (inscripción 10.^a), hipoteca a favor de la sociedad «Finques Moure-Moher, S.L.» por un principal de 60.000 euros (inscripción 12.^a), inscripción de dominio a favor de doña M. E. S. (inscripción 15.^a de ejercicio de opción de compra, rectificada por la 16.^a, que trae causa de la inscripción 13.^a de constitución de derecho real de opción a favor de la sociedad «Finques Moure-Moher, S.L.» y de la inscripción 14.^a de venta del derecho real de opción de compra. Ambas inscripciones practicadas en virtud de escrituras autorizadas el mismo día; como consecuencia del ejercicio de la opción se cancelaron en su día, sin que hubiese lugar a consignación alguna por agotar el precio de venta el importe de las cargas anteriores, cuatro anotaciones de

embargo, dos a favor de la Seguridad Social y dos a favor del Ayuntamiento de Campos). La inscripción 15.^a, y la 16.^a de rectificación son relevantes pese a no estar vigentes porque en ejercicio del derecho de opción, la compradora entonces retuvo 41.949,26 euros para el pago de la hipoteca de la 12.^a en virtud de certificación de saldo expedido por la sociedad acreedora cedente asimismo de la opción.

Por la inscripción 17.^a la titular del dominio, doña M. E. S., concede derecho real de opción de compra a favor de la sociedad «Finques Moure-Moher, S.L.» cuyo ejercicio da lugar a este expediente. Posteriormente, se anotan los embargos letras G, H e I en favor de la Tesorería General de la Seguridad Social derivados de diligencias de embargo y ampliación que van desde abril de 2010 a enero de 2012. Por la inscripción 18.^a, la titular del derecho real de opción de compra lo cede a doña J. M. R. G. quien lo ejercita por la 19.^a inscribiéndose a su favor el dominio de la finca y suspendiéndose la cancelación de los embargos dando lugar, en virtud de recurso, a la Resolución citada de 16 de noviembre de 2012. Tanto la cesión de opción de compra como su ejercicio derivan de sendas escrituras públicas autorizadas el mismo día, 16 de mayo de 2012.

Por la inscripción 20.^a se cancela la hipoteca de la inscripción 12.^a, al otorgar carta de pago la titular, sociedad «Finques Moure-Moher, S.L.», por un importe de 72.044 euros cifra en la que se incluye la cantidad de 60.000 euros importe del préstamo y sus correspondientes intereses. La escritura que motiva el asiento es de la misma fecha que el que motivó la inscripción anterior. Finalmente por la inscripción 21.^a se cancela la inscripción 10.^a de hipoteca por carta de pago que otorga el titular registral, hoy «Banco Español de Crédito, S.A.».

2. La discrepancia surge porque del precio satisfecho de 260.000 euros, una vez retenidas las cantidades de la prima de la opción y de la hipoteca de la inscripción 10.^a, quedaría un remanente de 72.044 euros. La compradora retiene dicha cifra en su totalidad por descuento de la hipoteca de la inscripción 12.^a porque del certificado de saldo elaborado por el acreedor y cedente de la opción resulta una deuda por principal de 60.000 euros, 5.700 de intereses ordinarios y 6.344 de intereses de demora. Siendo el importe debido según las inscripciones 15.^a y 16.^a de ejercicio de opción de compra anterior de 41.949,26 euros existe un exceso de retención del precio como confirmó la Resolución de 16 de noviembre de 2012.

Rectificada la escritura en base a un nuevo certificado de saldo de fecha 2 de julio de 2013, acompañada de un acta de determinación de saldo la discrepancia permanece a juicio de la registradora porque de los 72.044 euros que restan tras la deducción del importe de la prima de opción y del saldo de la primera hipoteca (inscripción 10.^a) el comprador retiene a cuenta de la segunda hipoteca (inscripción 12.^a) la total cantidad, que imputa en cuanto a 41.949,26 euros a principal, 5.700 a intereses ordinarios y 24.394,74 por intereses de demora. Se acompaña un acta de liquidación de saldo de fecha 3 de abril de 2013 en la que el acreedor de la hipoteca de la inscripción 12.^a, «Finques Moure-Moher, S.L.» certifica con fecha 16 de mayo de 2012 una cantidad de 60.000 por principal, 5.700 de intereses ordinarios y 43.200 de intereses de demora haciendo un total de 108.900 euros.

La registradora considera que resultando del Registro que el importe del principal debido por la segunda hipoteca (inscripción 12.^a) era de 41.949,26 euros (conforme a las inscripciones 15.^a y 16.^a) y que los intereses pagados al acreedor ascienden a 12.044 euros (conforme a la inscripción 20.^a), la suma retenida (72.044 euros) es superior a la suma de ambos conceptos debiendo ser la diferencia (18.050,74 euros) objeto de depósito a favor de los acreedores posteriores.

El Notario recurrente por su parte alega en esencia que el total de la deuda certificada siempre ha sido el mismo (108.900 euros) por lo que los posibles errores de imputación del acreedor no pueden perjudicar al comprador haciéndole perder la preferencia respecto del acreedor posterior.

3. Como tiene declarado este Centro Directivo (vid. «Vistos»), una vez ejercitado un derecho de opción de compra puede solicitarse la cancelación de las cargas que hubiesen sido inscritas con posterioridad al reflejo registral del mismo pues no otra cosa significa la

transcendencia real de la opción. Cuando este derecho de adquisición preferente se ejercita debidamente y su titular se convierte en propietario de la finca objeto del mismo, lo que procede es la cancelación de los derechos que se resuelven tal como exige el artículo 79.2 de la Ley Hipotecaria de modo que la cancelación de las cargas posteriores es sólo una inevitable consecuencia de la extinción del derecho gravado. Ahora bien, para ello es necesario, como regla general, el depósito del precio pagado a disposición de los titulares de las cargas posteriores (cfr. artículo 175.6 Reglamento Hipotecario).

Esta cuestión no es objetada por el recurrente por lo que la discusión se centra en determinar si en este caso concreto resulta necesario el depósito o si, por el contrario, al agotar las deducciones del precio pactado de la opción su total importe no se requiere consignación alguna.

4. Como ha recordado muy recientemente este Centro Directivo (Resolución de 5 de septiembre de 2013), el principio de consignación íntegra del precio pactado, establecido por diversas resoluciones en base a distintos preceptos de nuestro ordenamiento, debe impedir pactos que dejen la consignación y su importe al arbitrio del optante, pero no puede llevarse al extremo de perjudicar al propio titular de la opción, que goza de preferencia registral, so pretexto de proteger a los titulares de los derechos posteriores a la opción. El conjunto de interés en juego exige, para que el mecanismo de cancelación de derechos sin consentimiento de su titular funcione correctamente, que las cantidades deducidas sean indubitadas y consten debidamente acreditadas.

Y esto es lo que no ocurre en el supuesto presente en el que se dan unas circunstancias ciertamente especiales que no pueden dejar de tomarse en cuenta: a) el derecho de opción de compra que se ejercita se constituye a favor de la misma sociedad titular del derecho de hipoteca cuyo importe se descuenta; b) quien ejerce el derecho de opción de compra lo adquiere de dicha sociedad y lo ejecuta en el mismo día en base a un certificado de deuda que emite el propio cedente de la opción como acreedor hipotecario; c) La cesión del derecho de opción y su ejercicio simultáneo se lleva a cabo estando ya anotados los embargos sobre la finca; y, d) con carácter previo, y según resulta del historial registral de la finca, el titular de la hipoteca ya había adquirido un derecho real de opción sobre la misma y lo había cedido a otra persona quien lo ejercitó en el mismo día con descuento del total importe de la venta produciendo la cancelación de las cargas posteriores entonces existentes (embargos a favor de la Seguridad Social y del Ayuntamiento de Campos, anotaciones C, D, E y F), dándose igualmente la circunstancia de que las diligencias de embargo eran todas anteriores a la fecha de las escrituras de cesión de opción y de ejercicio de opción.

5. Como ha reiterado este Centro Directivo, para que no sea necesaria la consignación a favor de acreedores posteriores, la subrogación o descuento en la hipoteca anterior no puede superar a las correspondientes coberturas hipotecarias. En caso contrario, descuento o subrogación en cantidades superiores, debe consignarse la diferencia. Esta afirmación es también válida para aquellos supuestos en los que se haya determinado el importe de la deuda garantizada y dicha determinación resulte del Registro por cuanto en dicho supuesto el importe pendiente de satisfacción opera como límite de la deducción frente a los terceros aunque no exista una cancelación parcial de la hipoteca (artículo 240 del Reglamento Hipotecario). Y esta es la situación que se produce en este expediente en el que las diversas determinaciones de saldo que hace el acreedor hipotecario y que constan reflejadas en los libros del Registro son incompatibles con las deducciones que ahora se pretenden sin que pueda alegarse, en perjuicio de terceros, que se trata de meros errores. De la documentación presentada (escritura de ejercicio de opción y escritura de rectificación de la anterior) resulta dicha incompatibilidad que incluso se acrecienta con la documentación complementaria que se acompaña (acta de liquidación), que contiene una certificación de saldo que a su vez diverge de la que consta en el documento principal (escritura de rectificación de ejercicio de opción de compra). En definitiva no puede practicarse la cancelación de las cargas posteriores sin consignación a favor de sus titulares porque las cantidades descontadas al no ser indubitadas no pueden considerarse acreditadas.

Tampoco pueden acogerse las afirmaciones del escrito de recurso relativas a la información proporcionada por el Registro, pues como reconoce el propio escrito es la acción del acreedor hipotecario, que ha intervenido en todas las ocasiones, la que ha provocado la divergencia entre el contenido del Registro y el título presentado. Finalmente, no puede afirmarse que la extensa nota de la registradora en la que se hace una exhaustiva exposición de los hechos y de sus consecuencias jurídicas carece de motivación, pues de la misma resultan todas las circunstancias precisas para que el interesado conozca los motivos por los que no procede la inscripción.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

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, 6 de noviembre de 2013.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.