

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

7830 *Resolución de 11 de julio de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Alicante nº 3 a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por doña M. G. M. A. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Alicante número 3, don Fernando Trigo Portela, a inscribir una escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el notario de Alicante, don Abelardo Lloret Rives, en fecha 7 de enero de 2015, número 10 de protocolo, se formalizó la compraventa de una nave industrial en la que se manifiesta que está arrendada a favor de una sociedad y en la que una de las cláusulas del contrato señala la renuncia expresa a los derechos de adquisición preferente. Se acompaña otra escritura complemento de ésta autorizada por el notario de Alicante, don Francisco Benítez Ortiz, con número 2.179 de protocolo.

II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Alicante número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por don/Doña C. C. I., el día 01/03/2016, bajo el asiento número 1505, del tomo 146 del Libro Diario y número de entrada 1871, que corresponde al documento autorizado por el notario de Alicante/Alacant Abelardo Lloret Rives, con el número 10/2015 de su protocolo, de fecha 07/01/2015. en unión de diligencia puesta al pie de la misma de fecha veintitrés de enero de dos mil quince, que fue calificada negativamente el día veintidós de julio del año dos mil quince, y confirmada la calificación negativa por la registradora de Pego Doña Teresa Aparicio Marín el día diez de agosto de dos mil quince, presentada nuevamente por Don E. F. M. en unión de escritura de complemento autorizada por el notario de Alicante Don Francisco Benítez Ortiz el día veintiocho de septiembre de dos mil quince, protocolo número 2.179/2015, calificada nuevamente el día veintitrés de octubre de dos mil quince, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos: Se reitera la nota de calificación de fecha veintitrés de octubre de dos mil quince. No se acreditan los cargos, ni constan las firmas debidamente legitimadas de los firmantes del contrato de arrendamiento, su modificación y anejo al mismo que se inserta en la escritura de complemento, ni están debidamente liquidados en la Consellería de Hacienda y Administración Pública de la Consellería Valenciana. Al declarar Don G. F. A. a los efectos del artículo 25 por remisión expresa del artículo 31 LAU la libertad de arrendamientos en la instancia suscrita el día diez, de noviembre de dos mil catorce, se produjo perjuicio a terceros, ya que la finca objeto de esta transmisión se la adjudicó en pública subasta, estando arrendada a la mercantil «Continuos Alicante S.L.U. Dicha adjudicación se realizó por la suma de cuarenta y cinco mil euros, sin que la parte arrendataria tuviera notificación de la misma. La precedente venta se ha realizado por la suma de ciento cincuenta mil euros. En virtud del apartado 8 del artículo 25 de la Ley de Arrendamientos urbanos: «las partes podrán pactar la renuncia del arrendatario al derecho de adquisición preferente. En los casos en los que se haya pactado dicha renuncia, el arrendador deberá comunicar el arrendatario su intención de vender la vivienda con una

antelación mínima de treinta días a la fecha de formalización del contrato de compraventa.».

Fundamentos de Derecho: - Art. 94.5º del Reglamento del Registro Mercantil y Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de Diciembre de 1.997.- Artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 166 del Reglamento Notarial.-Artículos 1.280-5º y 1.709 y ss. del Código Civil.-Art. 98.1 y 98.2 de la Ley 24/2001, de 27 de Diciembre, modificado por la Ley 24/2005.-Sentencia del Tribunal Supremo de 20 de mayo de 2.008, uno de los datos identificativos que debe constar en la escritura acreditativa de la representación, y no el menos relevante, es su inscripción en el Registro Mercantil cuando sea pertinente. - Artículo 3 y 18 de la Ley Hipotecaria. - Artículos 122 y 123 del Reglamento sobre el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. - Artículo 18 de la Ley Hipotecaria, 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos. Y por consiguiente se procede a la denegación de los asientos solicitados del documento mencionado. La mercantil «Continuos Alicante S.L.U., debidamente representada, podrá comparecer en esta oficina a los efectos de ratificar la renuncia al derecho de adquisición preferente, con el contrato de arrendamiento debidamente liquidado en la Consellería de Hacienda y Administración Pública de la Conselleria Valenciana. Contra esta calificación (...) Alicante, dieciséis de marzo del año dos mil dieciséis. El Registrador de la Propiedad (firma ilegible) Fdo: Fernando Trigo Portela».

III

Doña M. G. M. A. interpuso recurso contra la anterior calificación mediante escrito que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Alicante número 3 el día 18 de abril de 2016, en el que, resumidamente, alega lo siguiente: «(...) Cuarta: Dictada por la Dirección General de los Registros y del Notariado su resolución de fecha 11/01/2016 en la que se contempla un supuesto idéntico, se presenta nuevamente para su inscripción la documentación junto copia de dicha resolución dando lugar a la calificación objeto del presente recurso. La reciente resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 11 /01/2016, la cual dice: «Como ha quedado expresado, a la vista de la reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos, se exige un plus de diligencia en el arrendatario para que su derecho sea oponible frente a tercero inscrito (artículos 7 y 14 de la Ley de Arrendamientos Urbanos); de tal modo que es precisamente en estos supuestos de manifestación inexacta del vendedor-arrendador sobre la situación de estar libre de arrendamientos la vivienda transmitida o la manifestación de haberse renunciado por el arrendatario a los derechos de adquisición preferente, donde la inscripción del derecho de arrendamiento en el Registro de la Propiedad adquiere toda su importancia al objeto de que el mismo le sea oponible al tercer adquirente, de tal modo que no puede quien no ha inscrito su derecho hacerlo oponible frente a tercero que inscribe y que adquiere confiado en el contenido del Registro y en la manifestación expresa realizada en documento público de estar la finca libre de arrendamientos o de haberse renunciado por el arrendatario a los derechos de adquisición preferente.» El documento público cuya inscripción se deniega es una compraventa suscrita por dos personas físicas, debidamente identificadas, interviniendo el vendedor en su propio nombre y derecho y el comprador debidamente representado, de un inmueble que, según manifestaciones de la parte vendedora, se encuentra arrendado. Dándose la circunstancia que el arrendamiento no consta inscrito y que, según manifestaciones de la vendedora, el arrendatario ha renunciado a los derechos de adquisición preferente. Consta notificada la compraventa al arrendatario con entrega de la copia de la escritura y por tanto, el pleno conocimiento por el mismo de las condiciones de la transmisión. No consta que por el arrendatario se haya iniciado procedimiento alguno en ejercicio del derecho de retracto, puesto que es un derecho al que renunció con carácter previo a su nacimiento, posibilidad recogida por la Ley de Arrendamientos Urbanos tanto en su actual redacción (art. 25.8) como en la redacción vigente en el momento de suscripción del contrato de arrendamiento, y amparada por la autonomía de la voluntad y la libertad de pactos que permite el artículo 1255 del Código Civil. No se ha pretendido, en ningún momento, la inscripción del arrendamiento. Y habida cuenta que no consta inscrito arrendamiento alguno y ello, cuando el arrendatario tiene la facultad de proceder a dicha

inscripción y consta acreditado que ha tenido conocimiento de las diferentes transmisiones carece de sentido que se me exija una diligencia en la protección del arrendatario que este no ha tenido a bien observar. Quinta: La mención sobre la existencia o no de un arrendamiento sobre el inmueble vendido no exige más formalidades que la mera declaración que realice el vendedor y si la ley no exige un mayor formalismo en tal declaración, no siendo necesario que se acredite, tampoco se deben exigir mayores formalidades que una mera declaración del vendedor sobre la renuncia a los derechos de adquisición preferente por el arrendatario. El art. 25.5 LAU establece que para inscribir en el Registro de la Propiedad los títulos de venta de vivienda, o, en su caso, locales, deberá justificarse que han tenido lugar las notificaciones prevenidas en los apartados anteriores con los requisitos en ellos establecidos, dichos apartados se refieren a los supuestos en que existiendo un contrato de arrendamiento en lo que no se ha renunciado a los derechos de adquisición preferente, se debe notificar fehacientemente la decisión de vender la finca arrendada, con expresión de las condiciones de la misma para el ejercicio del derecho de tanteo, o bien al supuesto en que vendida una finca arrendada y no habiendo realizado la notificación anterior se debe notificar fehacientemente las condiciones en que se efectuó la venta para el ejercicio del derecho de retracto. No establece la LAU ninguna formalidad para la notificación de la intención de la venta, salvo la antelación mínima de treinta días, cuando el arrendatario ha renunciado a sus derechos de adquisición preferente, por tanto no es de recibo que por el Registrador se exijan unas formalidades que la ley obvia, la notificación fehaciente no es requisito condicionante de la inscripción. En cualquier caso la comunicación de la venta, si no previa, posterior, queda acreditada con el Diligencia que consta al pie de la escritura de compraventa. Y en cuanto a la notificación de la adjudicación del inmueble a D. G. F. A. en el seno de un procedimiento ejecutivo, también fue acreditada al Registrador de la Propiedad, mediante la Escritura de Complemento de 28/09/2015 en la que consta incorporada Acta de comparecencia expedida por la Secretaria Judicial del Juzgado de Primera Instancia número Tres de Alicante, en los autos de Ejecución de Títulos Judiciales 1257/2008-H por la que se le da traslado a un representante del adjudicatario del escrito presentado por la mercantil arrendataria en el seno de dichos autos, en cuanto ocupante de la nave, teniendo el arrendatario, que había renunciado a su derecho de adquisición preferente, pleno conocimiento del remate de la finca arrendada sin que se haya producido ningún perjuicio a terceros. Si el registrador no considera suficiente la mera manifestación del transmitente sobre la renuncia a los derechos de adquisición preferente por parte del arrendatario para acreditar tal renuncia, tampoco debe considerarla suficiente para acreditar la existencia del arriendo y si tampoco considera suficiente la exhibición del contrato de arrendamiento por los defectos por el advertidos (falta de inscripción escrituras de representación, falta de legitimación de las firmas, etc.), para acreditar la renuncia a los derechos de adquisición preferente por parte del arrendatario, tampoco debe considerarlo suficiente para acreditar la existencia del arriendo. Por tanto si se considera suficiente para tener por acreditado la existencia de un contrato de arrendamiento sobre el inmueble vendido la mera manifestación del vendedor sobre su existencia, también debe ser suficiente la mera manifestación del mismo para acredita la renuncia por parte del arrendatario a los derechos de adquisición preferente. Sexta: Que el vendedor, en el momento en que adquirió la nave, manifestase que la misma no estaba arrendada, por no constar lo contrario ni en el Registro ni en el procedimiento judicial en el que se lo adjudicó ni a simple vista puesto que no se desarrolla en la nave una actividad comercial pública, no puede ni debe ser óbice para impedir la inscripción de mi título de propiedad, ni se me puede requerir para acreditar el cumplimiento de unos formalismos por parte de terceras personas, como pueda ser la inscripción en el Registro Mercantil de las escrituras de representación de los firmantes originarios del contrato de arrendamiento, pues en ese caso el Registrador deja en manos de terceros la inscripción de mi título, sin que esta parte pueda «obligar» a los mismos no ya a realizar determinados formalismos sino siquiera a que me acrediten su realización o se desplacen al Registro para acreditarlos ante el Registrador como pretende en su calificación. Ello sin perjuicio de lo que recoge la Resolución de la Dirección General de los Registros y de Notariado de

fecha 23/02/2001 en cuanto a la necesidad de la inscripción en el Registro Mercantil de las escrituras de representación de los firmantes del contrato arrendaticio original, que establece: «2. En el nuevo Reglamento del Registro Mercantil ha quedado suprimida la norma contenida en el artículo 95 del Reglamento, de 14 de diciembre de 1956, por la cual se ordenaba la inadmisión en oficina pública de documentos comprensivos de actos sujetos a inscripción obligatoria en el Registro Mercantil, sin que se acreditara tal inscripción. Por otra parte, es incuestionable la validez de las actuaciones jurídicas que en nombre de la sociedad anónima realice el administrador desde el mismo momento de la aceptación del cargo válidamente conferido (artículo 125 de la Ley de Sociedades Anónimas). Ciertamente la inscripción de tal cargo es obligatoria (artículos 22 del Código de Comercio, 125 de la Ley de Sociedades Anónima y 4 y 94-4.º del Reglamento del Registro Mercantil), pero como el incumplimiento de la obligación de inscribir no afecta a la validez y eficacia del acto realizado en representación de la sociedad, tal incumplimiento cae fuera del ámbito de calificación que corresponde al Registrador de la Propiedad respecto del acto jurídico otorgado por aquel administrador.» De forma que para la inscripción en el Registro de la Propiedad de actos dispositivos otorgados por los administradores de las sociedades mercantiles no es necesaria la previa inscripción de sus cargos en el Registro Mercantil y ello sin perjuicio que en este supuesto concreto no se ha interesado en ningún momento la inscripción del arriendo en el Registro de la Propiedad sino únicamente se ha procedido a la exhibición del contrato de arrendamiento a los efectos de constatar la renuncia a los derechos de adquisición preferente por parte del arrendatario. Tampoco cabe se me exija acreditar la liquidación de unos impuestos cuyo sujeto pasivo es el propio arrendatario, siendo este quien, con la copia de su contrato habrá o no liquidado dichos impuestos en el momento oportuno, pues el control registral en cuanto a la presentación de los impuestos que se devengan con la transmisión, se exige para los documentos que vayan a ser inscritos en el Registro, lo que no acontece en el presente supuesto, en que, insistimos, no se ha solicitado en ningún momento la inscripción del arriendo. Sin embargo de la calificación registral recurrida parece resultar que se está denegando la inscripción de mi título de propiedad en base a las discrepancias halladas a posteriori con el título de adquisición del transmitente, esto es, porque aquel manifestó que el inmueble no estaba arrendado, porque llevados los títulos a inscribir no constaba de las actuaciones judiciales la situación posesoria del inmueble adjudicado, situación que se puso de relieve en un momento posterior a la expedición de los títulos de adjudicación. Pero al igual que ocurre con la compraventa tampoco se podía exigir al adjudicatario una mayor diligencia que al arrendatario quien, pudiendo hacerlo, no inscribió su título arrendaticio en el Registro de la Propiedad. En su virtud solicito que teniendo por presentado este escrito se tenga por formulado recurso gubernativo contra la calificación del Sr. Registrador de Alicante número Tres de Alicante identificada en el encabezamiento de este escrito y se acuerde estimar el mismo».

IV

Mediante escrito, de fecha 22 de abril de 2016, el registrador de la Propiedad, don Fernando Trigo Portela, informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de derecho

Vistos la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos; el Real Decreto 297/1996, de 23 de febrero, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de los Contratos de Arrendamientos Urbanos; las Sentencias del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000 y 4 de marzo de 2015, y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de enero de 2016.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de compraventa y otra de complemento de ésta en la que se manifiesta que la finca está arrendada. En la escritura consta que se notificó a la arrendataria dicha compra y además

la arrendataria renunció de forma expresa a los derechos de adquisición preferente según contrato de arrendamiento que se testimonia en la escritura.

El registrador señala como defecto que no se acreditan los cargos ni constan debidamente legitimadas las firmas de los firmantes del contrato de arrendamiento ni están debidamente liquidados los impuestos, siendo necesario que comparezca la arrendataria a efectos de ratificar la renuncia al derecho de adquisición preferente con el contrato de arrendamiento debidamente liquidado.

La recurrente alega que no se ha solicitado la inscripción del arriendo y que la mención sobre la existencia o no de un arrendamiento así como la renuncia a los derechos de adquisición preferente por parte del arrendatario no exige más formalidades que la mera declaración que realice el vendedor.

2. La Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, distingue dentro de su ámbito de aplicación entre los arrendamientos destinados a vivienda y los destinados a otros usos distintos del de vivienda. Esos últimos vienen regulados en el Título III y entre los derechos a favor del arrendatario se encuentra el de adquisición preferente. Así en su artículo 31, señala que «lo dispuesto en el artículo 25 de la presente ley será de aplicación a los arrendamientos que regula este Título». Este precepto, en su redacción original, sólo consideraba válido el pacto por el cual el arrendatario renuncia a los derechos de tanteo y retracto en contratos de duración pactada superior a cinco años.

No obstante, el artículo 4, relativo al régimen aplicable, en su redacción original, establece que los arrendamientos para uso distinto de vivienda se rigen, sin perjuicio de la aplicación imperativa de los títulos I, IV y V de la Ley, por la voluntad de las partes, en su defecto por lo dispuesto en el Título III y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil. Como el artículo 31, que declara aplicable a estos arrendamientos el derecho de adquisición preferente regulado en el artículo 25 para arrendamientos de viviendas, pertenece al Título III es claro que estos derechos no tienen carácter imperativo y, por tanto, pueden ser excluidos en el contrato.

En base a ello, el carácter dispositivo del artículo 31 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y la posibilidad de excluir el derecho de adquisición preferente en los arrendamientos para uso distinto de vivienda está fuera de toda duda, cualquiera que sea su duración, incluso los de duración inferior a cinco años. Así, de conformidad con la exposición de motivos de la Ley de Arrendamientos Urbanos, las medidas de protección al arrendatario se conceden allí donde la finalidad del arrendamiento sea la satisfacción de la necesidad de vivienda del individuo y de su familia, pero no en otros supuestos en los que se satisfagan necesidades económicas, recreativas o administrativas. «Para ello -dice la Exposición de Motivos de la Ley- en la regulación de los arrendamientos para uso distinto al de vivienda, la ley opta por dejar al libre pacto de las partes todos los elementos del contrato, configurándose una regulación supletoria del libre pacto que también permite un amplio recurso al régimen del Código Civil. Se regulan así, con carácter supletorio de la voluntad expresa del arrendador y arrendatario (...) el derecho de adquisición preferente (...)».

En consonancia con la exposición de motivos, el orden de prelación de fuentes que se deriva del artículo 4 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, en su redacción original, en cuanto a locales de negocio se refiere, son, en primer lugar, las normas imperativas, de obligado cumplimiento, que son por supuesto las del Título I (en lo relativo a ámbito de aplicación de la norma, definición del contrato y diferenciación con el arrendamiento de vivienda); Título IV (fianza y formalización contractual), y procesos arrendaticios. En segundo lugar, la autonomía privada, en que la voluntad de las partes antecede a las normas del Título III (artículo 4.3) y los límites son los que se deriven del artículo 1255 del Código Civil. Respecto a la exclusión de los preceptos del Título III (que es donde se ubica el artículo 31, derecho de adquisición preferente), el artículo 4.4 de la ley pide que se haga «de forma expresa respecto de cada uno de ellos», siendo la finalidad de la norma «potenciar la voluntad de las partes y evitar las renunciaciones genéricas». La exclusión puede ser con referencia expresa al precepto, a su contenido, o estableciendo para el mismo punto regulado por la norma una regulación distinta. Y en tercer lugar, finalmente, el

derecho supletorio, estableciéndose como derecho supletorio de primer grado la regulación propia de la Ley de Arrendamientos Urbanos, Título III, y de segundo grado el Código Civil.

A la vista de estas consideraciones, cabe plantearse si en el arrendamiento para uso distinto de vivienda cabía un pacto de renuncia a los derechos de tanteo y retracto, incluso en los contratos cuya duración pactada sea inferior a cinco años (artículo 25.8, en su redacción original). La respuesta es, forzosamente, afirmativa, teniendo en cuenta la prelación de fuentes establecida en la ley arrendaticia, al regir en este aspecto la voluntad de las partes expresada en el contrato. En síntesis, en los arrendamientos de locales de negocio cabe que las partes excluyan este derecho cualquiera que sea la duración del contrato.

Pues bien, aplicando este criterio al supuesto concreto, comprobamos que en el contrato de arrendamiento suscrito el 1 de agosto de 2012, en la estipulación décimo séptima, se establece que «la arrendataria renuncia de forma expresa: a) a los derechos de adquisición preferente a que hace referencia el art. 31 en relación al art.25». Renuncia, por tanto, expresa, al precepto y al derecho que contiene, perfectamente válida por lo ya dicho, y que no admite duda alguna.

3. Centrándonos en el defecto alegado por el registrador relativo a la necesidad de que el arrendatario comparezca en el Registro, a efectos de ratificar la renuncia al derecho de adquisición preferente con el contrato de arrendamiento debidamente liquidado, debemos señalar que la Ley de Arrendamientos Urbanos no exige este requisito a efectos de inscribir una escritura de compraventa en el Registro de la Propiedad, cuando el arrendamiento no esté inscrito.

Ha de recordarse que la Ley de Arrendamientos Urbanos (Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos) establece desde su redacción original que «el adquirente de la finca arrendada quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador, salvo que concurren en el adquirente los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria».

Consecuentemente es trasladable a este expediente las consideraciones que se hacían en las Resoluciones de este Centro Directivo de 11 de enero de 2016 al decirse que la protección de los derechos del arrendatario aconseja ahora un plus de diligencia mediante la inscripción del contrato de arrendamiento en el Registro como forma de hacer oponible su contrato frente a tercero del artículo 34 de la Ley Hipotecaria, señalándose en esas Resoluciones que «es precisamente en estos supuestos de manifestación inexacta del vendedor-arrendador sobre la situación de estar libre de arrendamientos la vivienda transmitida o la manifestación de haberse renunciado por el arrendatario a los derechos de adquisición preferente, donde la inscripción del derecho de arrendamiento en el Registro de la Propiedad adquiere toda su importancia al objeto de que el mismo le sea oponible al tercer adquirente, de tal modo que no puede quien no ha inscrito su derecho hacerlo oponible frente a tercero que inscribe y que adquiere confiado en el contenido del Registro y en la manifestación expresa realizada en documento público de estar la finca libre de arrendamientos o de haberse renunciado por el arrendatario a los derechos de adquisición preferente».

Centrándonos en el defecto alegado por el registrador relativo a la necesidad de que el arrendatario comparezca en el Registro, a efectos de ratificar la renuncia al derecho de adquisición preferente con el contrato de arrendamiento debidamente liquidado, debemos señalar que la ley de arrendamientos urbanos no exige este requisito a efectos de inscribir una escritura de compraventa en el registro de la propiedad cuando el arrendamiento no esté inscrito ya que si se admite a efectos de inscripción como suficiente la manifestación del vendedor de que la finca está o no arrendada o la identidad del arrendatario, no hay razón alguna para que la validez de dicha manifestación no se extienda a otros elementos del contrato como es la existencia o no de los derechos de adquisición preferente. Este criterio queda reforzado por el propio artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos al no exigir expresamente que se acredite dicha renuncia a diferencia con lo que ocurre con las notificaciones que señala el mencionado artículo en caso de venta de finca arrendada a efectos de los derechos de tanteo y retracto (artículo 25.5).

Tampoco se precisa que el contrato de arrendamiento esté previamente liquidado del impuesto, por cuanto no se pretende su inscripción, por lo que no es aplicable el cierre registral establecido en el artículo 254 de la Ley Hipotecaria.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación impugnada, en los términos que resultan de los precedentes fundamentos de Derecho.

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, 11 de julio de 2016.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.