

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**13881** *Resolución de 6 de noviembre de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Marbella n.º 1 a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don F. A. G. G., en nombre y representación de doña F. S., contra la negativa del registrador de la Propiedad de Marbella número 1, don José Luis de la Viña Ferrer, a inscribir una escritura de compraventa.

#### Hechos

I

Mediante escritura de «compraventa de usufructo» autorizada en Gibraltar por el notario don Eric Charles Ellul, el día 17 de agosto 2012, con el número 4112566 de protocolo, un representante de la sociedad «Parr Properties, LLC», domiciliada en Delaware (Estados Unidos), vendió a doña F. S. el usufructo de la finca registral número 6.910 del Registro de la Propiedad de Marbella número 1. La intervención del representante de la vendedora es reseñada así en el título: «La primera parte compareciente, en nombre y representación de (Gibraltar) Trustees Limited en nombre y representación de la sociedad Parr Properties LLC (...); actúa en su calidad de director, cargo para el que fue nombrado en escritura otorgada el 17 de agosto de 2012 ante el Notario de Gibraltar don Eric Charles Ellul (...) Tienen a mi juicio, según intervienen, capacidad suficiente, para otorgar la presente escritura».

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Marbella número 1 el día 5 de julio de 2017, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Visto por don José Luis de la Viña Ferrer, Registrador de la Propiedad de Marbella Número Uno, Provincia de Málaga, el procedimiento registral identificado con el número de entrada 2474 de 2017, iniciado como consecuencia de la presentación en el mismo Registro, de los documentos que se dirán, en virtud de solicitud de inscripción. En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, obrantes en el procedimiento de referencia, resultan los siguientes Hechos I.–El documento objeto de la presente calificación, escritura de compraventa de usufructo autorizada en Gibraltar, por el Notario Eric Charles Ellul, el día 17/08/2012, con número de protocolo 4112566, presentado el día 05/07/2017, bajo el asiento 420 del tomo 158 del Diario. II.–Examinado el documento, se observa que falta el juicio de suficiencia de las facultades representativas del director de la entidad vendedora, y falta el juicio de equivalencia de la escritura del nombramiento de dicho director de la entidad, otorgada en el extranjero, se suspende su inscripción por adolecer de las defectos que se contienen en los siguientes: Fundamentos de Derecho 1.º–Artículo 98 de la Ley 24/2001 de 27 de diciembre, modificado por la Ley 24/2005 de 18 de noviembre de reformas para el impulso de la productividad y resoluciones de la D.G.R.N. de 14, 15, 18, 19 de octubre de 2004 entre otras. 2.º–Deberá aportarse la escritura de nombramiento del director de la citada entidad vendedora, a los efectos de comprobar la equivalencia de dicho documento público exigida por la legislación española para estos casos. Todo ello de conformidad con los artículos 9 y 10 del Código Civil, 3 de la Ley Hipotecaria, 33, 34, 36 y 37 del Reglamento Hipotecario y 1.280,5.º del Código Civil.–Y entre otras la Resolución de la DGRN de 14 de septiembre de 2016. La falta se califica de

subsanable en los términos indicados. Contra la presenté nota de calificación (...). En Marbella, a 17 de agosto de 2017 El Registrador (firma ilegible)».

### III

Contra la anterior nota de calificación, don F. A. G. G., en nombre y representación de doña F. S., interpuso recurso el día 8 de agosto de 2017 en el que alega los siguientes fundamentos jurídicos: «Primero. Naturaleza del Documento Público Se califica negativamente por el Registrador la inscripción de una escritura de compraventa de usufructo otorgada ante Notario de Gibraltar por una sociedad con domicilio social en los Estados Unidos de América, que intervino representada por su director en virtud de escritura de nombramiento de director otorgada el mismo día ante el mismo Notario autorizante. Son datos relevantes, de un lado que la sociedad poderdante es de nacionalidad estadounidense, y de otro, que el poder se otorgó ante Notario de Gibraltar, siendo en tal territorio donde fueron ejercidas sus facultades. De esta forma, en ningún momento ha intervenido en el acto traslativo del usufructo, por no resultar necesario ni procedente, ningún Notario español, todo ello de conformidad con lo dispuesto por el Tribunal Supremo en su sentencia de Pleno número 998/2011, de 19 de junio de 2012. Segundo. Determinación de la Ley Aplicable Existe en el supuesto concreto un claro elemento de extranjería, lo que debe conducir primera y necesariamente a determinar cuál debe ser la ley aplicable determinada por la norma de conflicto. Sólo así podrá darse cumplimiento efectivo a lo dispuesto en el artículo 12.6 del Código Civil y, a la sazón, verificar si efectivamente resulta exigible por el Registrador la aportación de la escritura de nombramiento del director. Inaplicabilidad del Reglamento (CE) número 593/2008 Resulta procedente analizar en primer lugar, conforme al Principio de Primacía del Derecho de la Unión Europea, la aplicabilidad al supuesto concreto de las normas de conflicto contenidas en el Reglamento (CE) número 593/2008 del Parlamento Europeo y el Consejo de 17 de junio de 2008 (Roma I). Pues bien, resulta claro que el mismo, no resulta de aplicación en este caso, toda vez que el artículo 1.2 del citado texto legal determina como excluidas, de un lado las cuestiones relativas al Derecho de Sociedades referentes a la constitución, la capacidad jurídica, el funcionamiento interno y la disolución y la responsabilidad personal de los socios y los administradores (artículo 1.2, f) y, de otro lado, la posibilidad de que un intermediario obligue a la persona por cuya cuenta pretende actuar frente a terceros (artículo 1.2, g). Normas de Conflicto del Código Civil Habida cuenta de la inaplicabilidad de las normas de conflicto contenidas en el Reglamento (CE) 593/2008 al supuesto concreto, resulta procedente acudir a las normas de conflicto contenidas en nuestro ordenamiento interno y, concretamente, al Código Civil. – El artículo 9.11 del Código Civil establece que: “La ley personal correspondiente a las personas jurídicas es la determinada por su nacionalidad y regirá en todo lo relativo a capacidad, constitución, representación, funcionamiento, transformación, disolución y extinción.” Es decir, por cuanto se refiere a la dimensión interna, la ley aplicable al nombramiento del director de la sociedad otorgante (vendedora) es la ley de los Estados Unidos de América. – El artículo 11.1 del Código Civil, por su parte, prevé: “Las formas y solemnidades de los contratos, testamentos y demás actos jurídicos se regirán por la ley del país en que se otorguen. No obstante, serán también válidos los celebrados con las formas y solemnidades exigidas por la ley aplicable a su contenido, así como los celebrados conforme a la ley personal del disponente o la común de los otorgantes. Igualmente serán válidos los actos y contratos relativos a bienes inmuebles otorgados con arreglo a las formas y solemnidades del lugar en que éstos radiquen”. Este artículo, por su parte, nos llevaría a la aplicación del principio “auctor regit actum”, según el cual, desde un punto de vista formal al nombramiento del director de la sociedad otorgante le resulta de aplicación la legislación gibraltareña, por haberse otorgado en dicha jurisdicción. Esta interpretación es conforme con el criterio del Tribunal Supremo expresado en su sentencia de Pleno número 998/2011, de 19 de junio de 2012. – Por cuanto se refiere a la dimensión externa de la representación voluntaria resulta de aplicación lo dispuesto en el artículo 10.11 del Código Civil: “A la representación legal se aplicará la ley reguladora de la relación jurídica de la que nacen las facultades del

representante, y a la voluntaria, de no mediar sometimiento expreso, la ley del país en donde se ejerciten las facultades conferidas". Las facultades de representación ejercitadas en el supuesto concreto se sujetan por tanto a la legislación propia de Gibraltar, al ser en tal territorio donde de facto se han ejercitado las facultades concretas conferidas en virtud del nombramiento como director. Tercero. Acceso al Registro de la Propiedad del Título Extranjero: El juicio de Equivalencia Habida cuenta de que la legislación española no resulta de aplicación respecto de la dimensión interna, externa, ni formal del apoderamiento voluntario en el supuesto concreto, cabe ahora hacer referencia a la ley aplicable al acceso al Registro de la Propiedad de documentos públicos extra judiciales otorgados en el extranjero. Para ello hay que partir del artículo 608 del Código Civil, el cual establece: "Para determinar los títulos sujetos a inscripción o anotación, la forma, efectos y extinción de los mismos, la manera de llevar el Registro y el valor de los asientos de sus libros, se estará a lo dispuesto en la Ley Hipotecaria". La Ley Hipotecaria, por su parte, en el artículo 4 de la Ley Hipotecaria, asevera: "También se inscribirán en el Registro los títulos expresados en el artículo segundo, otorgados en país extranjero, que tengan fuerza en España con arreglo a las leyes y las ejecutorias pronunciadas por Tribunales extranjeros a que deba darse cumplimiento en España, con arreglo a la Ley de Enjuiciamiento Civil". A su vez, este artículo se desarrolla por el artículo 36 del Reglamento Hipotecario, que dispone que: "Los documentos otorgados en territorio extranjero podrán ser inscritos si reúnen los requisitos exigidos por las normas de Derecho Internacional Privada siempre que contengan la legalización y demás requisitos necesarios para su autenticidad en España". Volviendo a la remisión efectuada por el artículo 4 de la Ley Hipotecaria, cabe entrar a valorar el artículo 323 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, el cual resulta crucial para la resolución del caso concreto, ya que el mismo no exige que el documento extranjero cumpla los concretos requisitos específicos de la legislación notarial española, sino que simplemente se refiere a los requisitos tradicionales de la "fuerza en España". Precisamente, por cuanto se refiere a la "fuerza en España", resulta crucial acudir a la Disposición Adicional Tercera de la Ley 15/2015, de Jurisdicción Voluntaria, la cual limita la idoneidad de los documentos públicos extranjeros a un examen de equivalencia: "Un documento público extranjero no dictado, por un órgano judicial es título para inscribir el hecho o acto de que da fe siempre que cumpla los siguientes requisitos: a) Que el documento ha sido otorgado por autoridad extranjera competente conforme a la legislación de su Estado. b) Que la autoridad extranjera haya intervenido en la confección del documento desarrollando funciones equivalentes a las que desempeñan las autoridades españolas en la materia de que se trate y surta los mismos o más próximos efectos en el país de origen. c) Que el hecho o acto contenido en el documento sea válido conforme al ordenamiento designado por las normas españolas de Derecho internacional privado. d) Que la inscripción del documento extranjero no resulte manifiestamente incompatible con el orden público español". La exigencia del oportuno examen o juicio de equivalencia se constata asimismo a raíz de las exigencias del artículo 60 de la Ley 29/2015, de Cooperación Jurídica Internacional, que respecto de los documentos públicos otorgados en el extranjero prevé: "Inscripción de documentos públicos extranjeros. Los documentos públicos extranjeros extrajudiciales podrán ser inscritos en los registros públicos españoles si cumplen los requisitos establecidos en la legislación específica aplicable y siempre que la autoridad extranjera haya intervenido en la confección del documento desarrollando funciones equivalentes a las que desempeñan las autoridades españolas en la materia de que se trate y surta los mismos o más próximos efectos en el país de origen". En ningún caso se opone esta parte al examen de equivalencia del título extranjero, ya que así lo exigen expresamente la Disposición Adicional Tercera de la Ley 15/2015, de Jurisdicción Voluntaria y el artículo 60 de la Ley 29/2015, de Cooperación Jurídica Internacional. En este sentido, debe recordarse que, como ha constatado la Dirección General de los Registros y del Notariado entre otras en su resolución de 5 de marzo de 2015, el documento público extranjero se refutará equivalente al documento español si concurren en su otorgamiento aquellos elementos estructurales que dan fuerza al documento público español: que sea autorizado por quien tenga atribuida en su país la competencia de

otorgar fe pública y que el autorizante dé fe, garantice, la identificación del otorgante así como su capacidad para el acto o negocio que contenga. Del documento público extranjero cuya inscripción se solicita se extrae conforme a los criterios y requisitos antedichos, su equivalencia con la función notarial española, sin que el Registrador haya determinado de forma expresa un solo motivo que justifique la ausencia de carácter equivalente. Sorprende en este sentido que el Registrador justifique su calificación en la resolución expedida por la Dirección General de los Registros y del Notariado el 14 de septiembre de 2016, toda vez que en la misma, además de resultar aplicable al apoderamiento la legislación española (“ex” Art. 10.11 CC), no se afirmaba que el poder cuestionado no fuera equivalente al otorgado por un Notario español, sino que lo que se afirmaba era que en aquél concreto supuesto el Notario extranjero se había limitado únicamente a legitimar la firma, sin que esta legitimación de firma pudiera equiparse al documento público previsto en el artículo 1280.5 del Código Civil, supuesto por tanto bien distinto al que motiva este recurso. Por ende, si el Registrador considera que la escritura pública otorgada ante el Notario de Gibraltar por el representante de la sociedad estadounidense no es equivalente de forma estructural a Derecho español, debiera haberlo motivado adecuadamente, con referencia expresa a la legislación extranjera aplicable. En el supuesto concreto, el Registrador lejos de someterse a la norma del artículo 12.6 del Código Civil ha puesto en tela de juicio la validez del poder otorgado ante Notario extranjero conforme a leyes extranjeras, en el que a la sazón cabe recordar que ha intervenido el titular de una función pública, nombrado por el Estado para conferir autenticidad a los actos y negocios jurídicos. Pudiera pensarse que el motivo por el que el Registrador supone la insuficiencia del apoderamiento se deriva de la condición anglosajona del Notario autorizante. Si bien, en tal sentido cabe resaltar el contenido del informe elaborado por la Comisión de Derecho Internacional Privado del Colegio de Registradores de España en respuesta a la consulta 193 en la que manifiesta que: “El notario en Inglaterra y Gales tiene el deber, en todos los casos, de verificar: la identidad, capacidad jurídica, comprensión del instrumento y libre voluntad de los comparecientes con respecto al instrumento. Esta obligación está reflejada en las obligaciones generales impuestas por la Regla 4.2 de las Reglas de la práctica notarial de 2014 que afirman específicamente que: es obligación del notario ‘respetar el imperio de la ley y la correcta administración de justicia; actuar con integridad; mantener su independencia e imparcialidad’. Es decir, los ‘notaries public’ de Inglaterra y Gales siempre verifican la capacidad de las partes que intervienen en un acto, y esta es una de las obligaciones fundamentales impuestas en nuestra profesión. El juicio de capacidad realizado por el notario a este respecto puede ser implícito o explícito en una certificación notarial en función del modo en que se formalice.” Si bien en el supuesto concreto el Notario autorizante no lo es de Inglaterra y Gales, sino de un territorio de ultramar, considera esta parte que no existe motivo que impida pensar que en el otorgamiento no se hayan observado los requisitos del país en el que se otorgue, que contenga los requisitos de apostilla y autenticidad y que se hayan observado las normas de Derecho Internacional Privado sobre capacidad, objeto y forma, debiendo haber identificado el Registrador cualquier motivo en contrario. Cuarto. Inaplicabilidad del artículo 98 de la Ley 24/2001 y el Juicio de Suficiencia del Poder Además de no justificar la alegada falta de equivalencia estructural de documento notarial extranjero, el Registrador infringe la previsión del artículo 12.6 del Código Civil al exigir en este supuesto la aplicación del artículo 98 de la Ley 24/2001. Como hemos venido señalando la ley aplicable al otorgamiento de la escritura no es la legislación española y por tanto no resulta de aplicación en ningún caso el artículo 98 de la Ley 24/2001, pues éste aplicará a aquellos casos en los que intervenga un Notario español, no siendo extensible a aquellos documentos públicos otorgados en el extranjero, respecto de los cuales aplican unos requisitos específicos. Este razonamiento es el que resulta de aplicación y así lo ha mantenido la Dirección General de los Registros y el Notariado, entre otras en su resolución de 14 de noviembre de 2014, al afirmar que: “Este Centro Directivo ya ha señalado en diversas ocasiones que la aplicación del Derecho extranjero por autoridad pública que desarrolla funciones no jurisdiccionales se sujeta a reglas especiales que se apartan de la

solución general contemplada en el artículo 281 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y que se adaptan a las particularidades inherentes al ámbito extrajudicial. En consecuencia, los preceptos mencionados son subsidiarios para el caso de que las normas especiales sobre, aplicación extrajudicial del Derecho extranjero no proporcionen una solución. Una de las consecuencias de este tratamiento especial es que si al registrador no le quedase acreditado de forma adecuada el contenido y vigencia del Derecho extranjero en el que se fundamenta el acto cuya inscripción se solicita, deberá suspender ésta. No cabe, en consecuencia, someterla validez del acto a lo dispuesto en el ordenamiento español, tal y como sucede en un proceso judicial". Por su parte, sí resulta de aplicación la Disposición Adicional Tercera de la Ley 15/2015 de Jurisdicción Voluntaria y en el artículo 60 de la Ley 29/2015, de Cooperación Jurídica Internacional, pues son estas las que regulan expresamente qué títulos extranjeros son inscribibles, estableciendo como únicos requisitos los siguientes: a) Que el documento ha sido otorgado por autoridad extranjera competente conforme a la legislación de su Estado. Este requisito claramente se cumple en el presente caso por haberse otorgado la escritura de compraventa de usufructo ante un Notario de Gibraltar (autoridad extranjera competente conforme a su legislación); b) Que la autoridad extranjera haya intervenido en la confección del documento desarrollando funciones equivalentes a las que desempeñan las autoridades españolas en la materia de que se trate y surta los mismos o más próximos efectos en el país de origen. Para interpretar qué se entiende por funciones equivalentes tenemos que referirnos a la resolución de la DGRN de 5 de marzo de 2015, que claramente establece que el documento público extranjero se refutará equivalente al documento español si concurren en su otorgamiento aquellos elementos estructurales que dan fuerza al documento público español: i. que sea autorizado por quien tenga atribuida en su país la competencia de otorgar fe pública y que el autorizante dé fe: Este requisito se cumple, pues la escritura de compraventa de usufructo fue otorgada por un Notario de Gibraltar quien tiene atribuido en su país competencia para otorgar fe pública; ii. garantice, la identificación del otorgante así como su capacidad para el acto o negocio que contenga: este requisito también se cumple claramente, pues el notario garantiza, identifica a los otorgantes y expresamente establece su capacidad suficiente para otorgar la citada escritura. c) Que el hecho o acto contenido en el documento sea válido conforme al ordenamiento designado por las normas españolas de Derecho internacional privado. No hay duda entorno a este requisito; y d) Que la inscripción del documento extranjero no resulte manifiestamente incompatible con el orden público español. No hay duda en torno a este requisito. Si todos estos requisitos se cumplen, como claramente sucede, la escritura de compraventa de usufructo otorgada en Gibraltar resulta ser "título para inscribir el hecho o acto de que da fe", conforme a lo dispuesto en la Disposición Adicional Tercera de la Ley 15/2015 de Jurisdicción Voluntaria y en el artículo 60 de la Ley 29/2015, de Cooperación Jurídica Internacional. En este sentido, no cabe requisito ni condición que justifique la negación de su inscripción en el Registro de la Propiedad número uno de Marbella. Siendo así que el Registrador lo que hace en realidad, lejos de limitarse a la apreciación de una posible incongruencia, es obviar que conforme a las normas de conflicto españolas resulta de aplicación la ley extranjera, salvo por cuanto respecta a la entrada del título extranjero en el registro español, pretendiendo examinar la corrección del juicio de suficiencia emitido por el Notario, lo que excede de sus facultades. Carece de motivación por tanto, la nota de calificación del Registrador por cuanto que la misma ignora ordenamiento al que remite la norma de conflicto que resulta aplicable, vulnerando de este modo una norma como es la contenida en el artículo 12.6 del Código Civil cuya aplicación al caso concreta resulta indiscutida. Distinto sería el caso de que se discutiera la validez del título aportado para dotar de eficacia real al contrato de compraventa de usufructo conforme a las normas de conflicto internas aplicación, debiendo en tal caso haber fundamentado las dudas concretas acerca de si para tal ordenamiento las facultades representativas empleadas pudieran afectar a la validez de la propia relación contractual, lo cual no ocurre en este supuesto ni se prevé en la nota de calificación expedida por el Registrador. Por tanto, solicito que se revoque la calificación acordando la inscripción, puesto que el Registrador

no ha puesto en duda expresamente la capacidad traslativa del documento público aportado ni ha identificado los elementos de derecho extranjero que pudiera considerar perjudiciales a la validez de dicha transmisión, por lo que el Registrador debe atenerse a lo dispuesto en el artículo 12.6 del Código Civil, procediendo a su inscripción».

## IV

Mediante escrito, de fecha 4 de septiembre de 2017, el registrador de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a esta Dirección General. En dicho informe indica que dio traslado del recurso al notario autorizante, sin que éste formulara alegaciones, y que la fecha de la nota de calificación es 17 de julio de 2017 «(y no el 17 de agosto de 2017, como erróneamente consta en la nota correspondiente)».

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 9, 10, 11, 12, 608, 609, 1259 y 1280 del Código Civil; 3, 4, 18, 33, 34, 38, 254.3 y 4 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; trigésimo cuarto de la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, de reformas para el impulso a la productividad; 1 y 4 del Reglamento (CE) n.º 593/2008 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 17 de junio de 2008, sobre la ley aplicable a las obligaciones contractuales (Roma I); la disposición adicional tercera de la Ley 15/2015 de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria; el Capítulo VI de la Ley 29/2015 de 30 de julio, de cooperación jurídica internacional en materia civil; los artículos 33, 34, 36, 37, 51 y 98 del Reglamento Hipotecario; 5 del Reglamento del Registro Mercantil; la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 9 de marzo de 2017 (asunto C-342/15); las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 27 de enero de 2000 y 19 de junio de 2012 y, Sala Tercera, de 22 de mayo y 24 de octubre de 2000 y 23 de septiembre de 2011, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de junio de 1999, 12 de noviembre de 2001, 24 de marzo y 28 de diciembre de 2004, 7 de febrero, 2 de abril, 20 de mayo y 18 de noviembre de 2005, 6 de noviembre de 2007, 13 de diciembre de 2010, 17 de enero, 9, 10, 11 y 22 de junio y 4 de agosto de 2011, 4 y 22 de junio, 5 de octubre y 6 de noviembre de 2012, 9 de enero, 24 de junio y 11 de julio de 2013, 22 de febrero, 5 de marzo y 13 de septiembre de 2014, 14 de mayo, 14 y 20 de julio, 7 de septiembre y 26 de noviembre de 2015, 10 de marzo, 25 de abril, 14 de septiembre, 10 y 25 de octubre y 14 de diciembre de 2016 y 5 de enero, 17 de abril, 25 de mayo, 1 de junio, 20 de julio y 13 de septiembre de 2017.

1. Para la resolución de este recurso son relevantes los siguientes hechos:

a) Se pretende la inscripción en el Registro de la Propiedad de una escritura de «compraventa de usufructo» autorizada en Gibraltar por el notario don Eric Charles Ellul, el día 17 de agosto 2012, por la que un representante de la sociedad «Parr Properties, LLC», domiciliada en Delaware, vendió a la ahora recurrente el usufructo de la finca registral número 6.910 del Registro de la Propiedad de Marbella número 1.

La intervención del representante de la vendedora es reseñada en el título de la siguiente forma: «La primera parte compareciente, en nombre y representación de (Gibraltar) Trustees Limited en nombre y representación de la sociedad Parr Properties LLC (...); actúa en su calidad de director, cargo para el que fue nombrado en escritura otorgada el 17 de agosto de 2012 ante el Notario de Gibraltar don Eric Charles Ellul (...) Tienen a mi juicio, según intervienen, capacidad suficiente, para otorgar la presente escritura».

b) En su escueta calificación el registrador señala, como defecto, lo siguiente: «(...) Examinado el documento, se observa que falta el juicio de suficiencia de las facultades representativas del director de la entidad vendedora, y falta el juicio de equivalencia de la escritura del nombramiento de dicho director de la entidad, otorgada en el extranjero (...); suspende la inscripción y afirma que «deberá aportarse la escritura de nombramiento del

director de la citada entidad vendedora, a los efectos de comprobar la equivalencia de dicho documento público exigida por la legislación española para estos casos (...)).

c) El recurrente alega lo siguiente:

– Dando por supuesta la inaplicabilidad del Reglamento (CE) número 593/2008 al caso, las facultades de representación ejercitadas en el supuesto concreto se sujetan a la legislación propia de Gibraltar, al ser en tal territorio donde de facto se han ejercitado las facultades concretas conferidas en virtud del nombramiento como director del otorgante.

– Respecto del juicio de equivalencia, dando por sentado que la legislación española no resulta de aplicación respecto de la dimensión interna, externa, ni formal del apoderamiento voluntario en el supuesto concreto, el documento público extranjero cuya inscripción se solicita es equivalente a los documentos notariales españoles, sin que el Registrador haya determinado de forma expresa un solo motivo que justifique la ausencia de esa equivalencia.

– Los «notaries public» de Inglaterra y Gales siempre verifican la capacidad de las partes que intervienen en un acto, y el juicio de capacidad realizado por el notario puede ser implícito o explícito en una certificación notarial en función del modo en que se formalice. Añade que, si bien en el supuesto concreto el notario autorizante no lo es de Inglaterra y Gales, sino de un territorio de ultramar, no existe motivo que impida pensar que en el otorgamiento se hayan observado los requisitos del país en el que se otorgue, que contenga los requisitos de apostilla y autenticidad y que se hayan observado las normas de Derecho internacional privado sobre capacidad, objeto y forma, debiendo haber identificado el Registrador cualquier motivo en contrario.

– Inaplicabilidad del artículo 98 de la Ley 24/2001 y el juicio de suficiencia del poder, pues a su juicio el registrador infringe la previsión del artículo 12.6 del Código Civil al exigir en este supuesto la aplicación de aquel precepto legal, toda vez que la ley aplicable al otorgamiento de la escritura no es la legislación española y por tanto no resulta de aplicación aquella en ningún caso, pues solo es aplicable a los casos en que intervenga un notario español, no siendo extensible a aquellos documentos públicos otorgados en el extranjero, respecto de los cuales aplican unos requisitos específicos.

– Carencia de motivación de la nota de calificación del registrador, por cuanto que la misma ignora el ordenamiento al que remite la norma de conflicto que resulta aplicable, vulnerando de este modo una norma como es la contenida en el artículo 12.6 del Código Civil cuya aplicación al caso concreto resulta indiscutida, siendo algo distinto que se discutiera la validez del título aportado para dotar de eficacia real al contrato de compraventa de usufructo conforme a las normas de conflicto internas aplicación, algo que tendría que haberse fundamentado en la nota de calificación expedida por el registrador.

2. Como tiene declarado el Tribunal Supremo, Sala Tercera, en Sentencia de 22 de mayo de 2000, el objeto del recurso contra la calificación negativa del registrador no es el asiento registral sino el propio acto de calificación de dicho funcionario, de manera que se trata de declarar si esa calificación fue o no ajustada a Derecho. El hecho de que sea el acto de calificación el que constituye el objeto del recurso tiene importantes consecuencias, entre ellas que, por imperativo del artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, pues, de no ser así, y estimarse otros defectos no incluidos en la misma supondría indefensión para el recurrente (vid., entre otras muchas, las Resoluciones de 24 de marzo de 2004 y 13 de diciembre de 2010).

Hechas las anteriores precisiones sobre el objeto del recurso, es la calificación tal y como ha sido formulada en el presente caso la que debe ser objeto de análisis, sin que puedan abordarse otras cuestiones que derivan de preceptos vigentes en el momento del otorgamiento y al tiempo de la presentación al Registro del documento calificado.

Entre tales cuestiones cabe citar, por ejemplo, no sólo la relativa a la exigencia de identificación de los medios de pago o a otras medidas de prevención del blanqueo de capitales, sino las relativas a normas tan relevantes y plenamente en vigor al tiempo de presentarse el título a inscripción como las disposiciones que se contienen en la Ley 29/2015, de 30 de julio, de cooperación jurídica internacional en materia civil, que

dedica su Capítulo VI a la inscripción en Registros públicos, disponiendo su artículo 58 que el procedimiento registral, los requisitos legales y los efectos de los asientos registrales se someterán, en todo caso, a las normas del Derecho español; y su artículo 60 que «los documentos públicos extranjeros extrajudiciales podrán ser inscritos en los registros públicos españoles si cumplen los requisitos establecidos en la legislación específica aplicable y siempre que la autoridad extranjera haya intervenido en la confección del documento desarrollando funciones equivalentes a las que desempeñan las autoridades españolas en la materia de que se trate y surta los mismos o más próximos efectos en el país de origen». Asimismo, el artículo 56 establece lo siguiente: «1. Los documentos públicos expedidos o autorizados por autoridades extranjeras serán ejecutables en España si lo son en su país de origen y no resultan contrarios al orden público. 2. A efectos de su ejecutabilidad en España deberán tener al menos la misma o equivalente eficacia que los expedidos o autorizados por autoridades españolas» [cfr., para los supuestos en que sea aplicable según su ámbito normativo, con carácter preferente a lo dispuesto en la Ley 29/2015, la disposición adicional tercera de la Ley 2/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria, según la cual un documento público extranjero no dictado por un órgano judicial es título para inscribir el hecho o acto de que da fe siempre que cumpla los siguientes requisitos: a) que el documento ha sido otorgado por autoridad extranjera competente conforme a la legislación de su Estado; b) que la autoridad extranjera haya intervenido en la confección del documento desarrollando funciones equivalentes a las que desempeñan las autoridades españolas en la materia de que se trate y surta los mismos o más próximos efectos en el país de origen; c) que el hecho o acto contenido en el documento sea válido conforme al ordenamiento designado por las normas españolas de Derecho internacional privado, y d) que la inscripción del documento extranjero no resulte manifiestamente incompatible con el orden público español].

Y es que aparte la cuestión relativa al núcleo de la calificación negativa, que gira en torno a las facultades representativas del transmitente, bien pudiera haber planteado la nota otras cuestiones en relación con el documento mismo de compraventa en lo referente a exigencias establecidas en nuestra legislación justificadas por imperiosas razones de interés general (vid. las consideraciones del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, en Sentencia de 9 de marzo de 2017 –asunto C-342/15–, según la cual afirmar que el hecho de reservar las actividades relacionadas con la autenticación de documentos relativos a la creación o la transferencia de derechos reales inmobiliarios a una categoría específica de profesionales, depositarios de la fe pública y sobre los que el Estado miembro de que se trate ejerce un control especial, constituye una medida adecuada para alcanzar los objetivos de buen funcionamiento del sistema del Registro de la Propiedad y de legalidad y seguridad jurídica de los actos celebrados entre particulares; debiéndose entender, por lo demás, que para su acceso al Registro el documento extranjero no debe resultar manifiestamente incompatible con el orden público español –cfr., en sus respectivos casos de aplicación, los citados artículo 56.1, i.f., de la Ley 29/2015, y apartado «d» de la disposición adicional tercera de la Ley 15/2015); todo ello en aras de la adaptación del mismo a la legalidad nacional, el juicio o examen de equivalencia en suma, protegiendo, junto con la intervención registral, tanto a las partes que intervienen, como a los terceros, pues es más que evidente que una escritura como la que ha sido calificada, otorgada por un notario español y en esos mismos términos, nunca podría acceder al Registro de la Propiedad por múltiples y varias razones, las cuales, por el objeto de la resolución del presente recurso (ceñido al examen del defecto tal y como ha sido formulado en la nota), no pueden ser analizadas con el detalle que merecerían. No obstante, cabe recordar que, según reiterada doctrina de esta Dirección General (vid. Resoluciones de 12 de noviembre de 2001, 28 de diciembre de 2004, 2 de abril y 18 de noviembre de 2005, 11 de julio de 2013, 5 de marzo y 13 de septiembre de 2014, 7 de septiembre de 2015 y 13 de septiembre de 2017) nunca una exigencia formal como es la de una calificación íntegra podrá prevalecer sobre uno de los principios fundamentales del sistema registral como es el de legalidad, lo que justifica sobradamente la posibilidad, que igualmente debería



entenderse como obligación, de poner de manifiesto los defectos que se observen aun cuando sea extemporáneamente.

3. Entrando ya en el defecto tal como ha sido expresado por el registrador en su calificación, debe decidirse si está o no fundado en Derecho en cuanto expresa que «falta el juicio de suficiencia de las facultades representativas del director de la entidad vendedora, y falta el juicio de equivalencia de la escritura del nombramiento de dicho director de la entidad, otorgada en el extranjero (...)».

En primer lugar, dado que existe un elemento de extranjería, debe determinarse cuál es la ley aplicable conforme a la norma de conflicto.

El Reglamento (CE) número 593/2008 del Parlamento Europeo y el Consejo de 17 de junio de 2008 (Roma I) tiene carácter universal y la «lex contractus» determinada por la norma de conflicto se aplicará a las obligaciones contractuales en materia civil y mercantil. Esto no obstante existen ciertos aspectos que se excluyen de su aplicación en el artículo 1.2, como son las cuestiones relativas al Derecho de Sociedades referentes a la constitución, la capacidad jurídica, el funcionamiento interno y la disolución y la responsabilidad personal de los socios y los administradores –artículo 1.2, f)–, así como también, la posibilidad de un intermediario de obligar frente a terceros a la persona por cuya cuenta pretende actuar –artículo 1.2, g)–. Habida cuenta de tales exclusiones, debe aplicarse el Código Civil, según el cual la ley personal de las personas jurídicas es la determinada por su nacionalidad y rige todo lo relativo a la capacidad, constitución, representación, funcionamiento, transformación, disolución y extinción (artículo 9.11), y, respecto de la representación voluntaria, de no mediar sometimiento expreso, se le aplica la ley del país en donde se ejerciten las facultades conferidas (artículo 10.11).

En el presente caso no consta si se trata de representante orgánico o voluntario (la escritura calificada se limita a expresar que el compareciente «actúa en su calidad de director» de la sociedad vendedora, «cargo para el que fue nombrado en escritura otorgada» el mismo día ante el mismo notario autorizante, de Gibraltar. Pero tanto si se trata de representación orgánica como de representación voluntaria, el negocio instrumentado en ejercicio del poder conferido, esto es, la compraventa del inmueble, por aplicación de la regla dispuesta en el artículo 4.1.c) del Reglamento (CE) número 593/2008, se rige también por la ley española, que es la que también regula el acceso de dicho negocio a los libros del Registro de la Propiedad.

Debe recordarse que al Registro sólo pueden acceder títulos en apariencia válidos y perfectos, debiendo ser rechazados los títulos claudicantes. Es decir, los títulos que revelan una causa de nulidad o resolución susceptible de impugnación (cfr. artículos 18, 33, 34 y 38 de la Ley Hipotecaria y 1259 del Código Civil). Sólo así puede garantizarse la seguridad jurídica preventiva que en nuestro sistema jurídico tiene su apoyo basilar en el instrumento público y en el Registro de la Propiedad. Y es que, como ya expresara el Tribunal Supremo en Sentencia de 24 de octubre de 2000, Sala Tercera, «a Notarios y registradores les incumbe en el desempeño de sus funciones un juicio de legalidad, que, recae, respectivamente, sobre los negocios jurídicos que son objeto del instrumento público, o sobre los títulos inscribibles».

Esta Dirección General ha puesto de relieve en numerosas ocasiones cómo nuestro ordenamiento, en aplicación del principio de legalidad, establece una rigurosa selección de los títulos inscribibles que han de ser sometidos a la calificación del registrador, exigiendo que se trate de documentos públicos o auténticos (artículos 3 de la Ley Hipotecaria y 33 y 34 de su Reglamento). Y esa selección, por la que sólo los documentos públicos gozan de acceso al Registro, se proyecta y alcanza, en el caso de negocios en los cuales se ejercitan las facultades representativas, al documento en que se haya formalizado el apoderamiento.

Igualmente tiene establecida una dilatada doctrina relativa a la idoneidad de los documentos otorgados en el extranjero para producir una modificación del contenido del Registro español.

Dicha doctrina, expresada ya en la Resolución de 11 de junio de 1999 y confirmada por muchas otras posteriores (vid. «Vistos»), pone de manifiesto cómo, con independencia de la validez formal del documento de acuerdo a las normas de conflicto aplicables (artículo 11

del Código Civil), y de su traducción y legalización (artículos 36 y 37 del Reglamento Hipotecario), es preciso que el documento supere un análisis de idoneidad o de equivalencia en relación con los documentos públicos españoles, requisito sin el cual no puede considerarse apto para modificar el contenido del Registro. Esta doctrina se fundamenta en que, como exige el artículo 4 de la Ley Hipotecaria, «también se inscribirán los títulos otorgados en país extranjero que tengan fuerza en España (...); lo que exige determinar cuándo concurre dicha circunstancia.

Como ha reiterado este Centro Directivo, el documento extranjero sólo es equivalente al documento español si concurren en su otorgamiento aquellos elementos estructurales que dan fuerza al documento público español: que sea autorizado por quien tenga atribuida en su país la competencia de otorgar fe pública y que el autorizante de fe, garantice, la identificación del otorgante así como su capacidad y también su legitimación para el acto o negocio que contenga.

4. Desde la perspectiva formal, la legalización, la apostilla en su caso, o la excepción de ambos, constituyen un requisito para que el documento autorizado ante funcionario extranjero pueda ser reconocido como auténtico en el ámbito nacional.

Sin embargo, ello no obsta para que la actuación de la autoridad apostillada deba ser valorada de acuerdo con el principio de equivalencia de funciones que informa el ordenamiento español en esta materia, en los términos antes referidos. Como ha reiterado este Centro Directivo, el documento extranjero sólo es equivalente al documento español si concurren en su otorgamiento aquellos elementos estructurales que dan fuerza al documento público español.

Por lo que se refiere a la acreditación fehaciente de las facultades representativas del otorgante, en la escritura autorizada por un notario español la reseña que el notario realice de los datos identificativos del documento auténtico y su juicio de suficiencia de aquellas facultades representativas harán fe, por sí solas, de la representación acreditada, en los términos establecidos en el artículo 98 de la Ley 24/2001. Pero este precepto legal no es aplicable a la acreditación de la representación que se rija por la ley extranjera, como ocurre en el presente caso. Precisamente por ello debe acreditarse que en tal extremo la escritura otorgada ante notario extranjero es equivalente a las que autorizan los notarios españoles.

Consecuentemente, si el documento del que emana la representación ha sido otorgado en el extranjero, corresponde al notario español que autorice el negocio representativo, asegurarse de la equivalencia de aquel con nuestros documentos públicos, además de la suficiencia de las facultades conferidas. Pero, en caso de que el negocio representativo haya sido otorgado en el extranjero con base en un poder de representación foráneo, es necesario acreditar esa equivalencia, para que el documento extranjero se tenga como propio documento público, por ser equivalente al español, y goce de sus prerrogativas y de las valencias que le reconoce nuestro ordenamiento. Esa declaración o acreditación puede constar en el mismo documento público que pretenda inscribirse o realizarse en documentación complementaria expedida por un funcionario competente al respecto, o incluso por aportación de otros medios de prueba.

Si se trata de representación voluntaria conferida en el extranjero, el registrador calificará la eficacia formal del poder (legalización, apostilla y traducción, en su caso) y, además, que exprese el cumplimiento de los requisitos de equivalencia del poder otorgado en el extranjero (cfr. los artículos 60 de la Ley 29/2015, de 30 de julio, de cooperación jurídica internacional en materia civil; y, en su caso, la disposición adicional tercera de la Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria), es decir, que la autoridad extranjera haya intervenido en la confección del documento desarrollando funciones equivalentes a las que desempeñan las autoridades españolas en la materia de que se trate y surta los mismos o más próximos efectos en el país de origen, que implica juicio de identidad, de capacidad y de legitimación de los otorgantes y que resulta sustancial y formalmente válido conforme a la ley aplicable (artículos 10.11 y 11 del Código Civil), si bien el registrador, bajo su responsabilidad, puede apreciar esa equivalencia (cfr. artículo 36 del Reglamento Hipotecario, que es fuente de la cooperación jurídica internacional –vid. la disposición adicional primera, en relación con el artículo 2, de la Ley 29/2015-).

Como se ha recordado en la Resolución de 5 de enero de 2017 el artículo 36 del Reglamento Hipotecario (al que se remite el artículo 5 del Reglamento del Registro Mercantil) posibilita que el Derecho extranjero pueda ser acreditado, entre otros medios, mediante aseveración o informe de un notario, habiendo manifestado esta Dirección General (cfr. Resolución 20 de julio de 2015) que si el registrador entendiese que del informe emitido por el notario no se dedujera la conclusión pretendida en cuanto al sentido, alcance e interpretación de las normas extranjeras, deba el registrador al calificar expresar y motivar las concretas razones de su rechazo, sin que, por tanto, sea suficiente una referencia genérica de falta de prueba del Derecho extranjero. Si el registrador considera que el juicio de suficiencia emitido por el notario es erróneo, de acuerdo con lo expuesto en los anteriores fundamentos de Derecho, debe motivarlo adecuadamente, con referencia expresa a la legislación extranjera aplicable.

En definitiva, la declaración de equivalencia sobre el documento extrajudicial de apoderamiento hecha por notario español será suficiente para la inscripción en el Registro de la Propiedad del acto dispositivo efectuado con base en el mismo. En el supuesto de que el registrador disintiera de la equivalencia declarada por el notario deberá motivarlo expresa y adecuadamente, y sin que ello signifique que el registrador pueda solicitar que se le transcriba o acompañe el documento del que nace la representación.

A tales efectos, no será tanto en el contenido del documento, sino en el estatuto y la actuación de la autoridad extranjera en lo que se ha de centrar la aplicación del principio de equivalencia de funciones, que supera y deja atrás la regla de equivalencia de formas, y que significa que un documento otorgado en el extranjero será válido «prima facie» para las exigencias del Derecho español si la autoridad extranjera autorizante cumple unas funciones equivalentes a las de una autoridad española.

Tratándose del juicio de suficiencia del artículo 98 de la Ley 24/2001 el notario español tiene la obligación inexcusable de emitirlo (artículo 166 del Reglamento Hipotecario y Sentencia del Tribunal Supremo de 5 de mayo de 2008), mientras que el informe de equivalencia puede ser emitido o no por el notario, toda vez que éste no está obligado a conocer el Derecho extranjero y atendiendo al criterio de que el documento extranjero debe ser equivalente al documento público español a los meros efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad, al exigir el artículo 3 de la Ley Hipotecaria titulación pública, como regla general, y sin que ello sea esencial a efectos extrarregistrales (vid. también el artículo 60 de la Ley de cooperación jurídica internacional en materia civil y la disposición adicional tercera de la Ley de la Jurisdicción Voluntaria, antes transcritos).

Como señaló este Centro Directivo en la Resolución de 17 de abril de 2017, el juicio de suficiencia en caso de actuación representativa constituye una obligación del notario cuya competencia exclusiva al respecto ha sido reiteradamente reconocida (vid. Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de 20 de mayo de 2008, y la continua doctrina de esta Dirección General al respecto, por todas, Resolución de 14 de diciembre de 2016); pero esto es así sólo respecto de las escrituras otorgadas ante notario español.

Por el contrario, la acreditación del principio de equivalencia no es un requisito estructural de la escritura pública autorizada por notario español ni compete en exclusiva a éste, lo que resulta del todo lógico si, como se ha reiterado, la autoridad española no está obligada a conocer el derecho extranjero.

Como se ha expresado anteriormente, la declaración de que la autoridad extranjera actúa en términos equivalentes al notario español puede ser llevada a cabo en el mismo instrumento público o mediante la aportación de documentación complementaria ya sea expedida por notario español o extranjero ya por otro funcionario con competencia al respecto o incluso por la aportación de otros medios de prueba. Se trata de constatar que el documento extranjero cumple los requisitos que el ordenamiento jurídico español exige para que pueda provocar una alteración del contenido del Registro (artículo 58 de la Ley 29/2015,

de 30 de julio, de cooperación jurídica internacional en materia civil en relación con los artículos 1280 del Código Civil y 3 de la Ley Hipotecaria).

Lo que ocurre es que, siendo juicios distintos, el de suficiencia y el de equivalencia, aquél cuando se produce de forma expresa necesariamente ha de implicar el de que el poder es equivalente.

Si el notario español autorizante de la escritura otorgada por el apoderado hace un juicio expreso de que el poder que se le exhibe es suficiente para el otorgamiento, cabalmente tendrá que haber apreciado su equivalencia conforme al Derecho español (ex artículos 58 y 60 de la ley de cooperación jurídica internacional en materia civil). De lo contrario no sería suficiente.

El juicio de equivalencia notarial no tiene por qué ajustarse a fórmulas sacramentales, ni tiene que necesariamente adoptar la forma de informe separado, sino que basta la reseña del documento extranjero, el nombre y residencia del notario autorizante, la ley extranjera conforme a la cual se ha autorizado y la existencia de la apostilla o legalización, en su caso, y que el notario con base en las circunstancias del caso y a su conocimiento de la ley extranjera hiciera constar bajo su responsabilidad «que el poder reseñado es suficiente para el otorgamiento de esta escritura de (...), entendiendo que el mismo es funcionalmente equivalente a los efectos de acreditar la representación en el tráfico jurídico internacional» o fórmulas similares.

Por lo demás, el funcionario español al que más propiamente compete la emisión de ese juicio es el notario, quien de esta forma, mediante la emisión del correspondiente documento en que plasme su opinión oficial al respecto, complementará en forma y medida adecuada el documento extranjero para que éste tenga plena efectividad en nuestro país (precisamente, el poder –formalizado el 25 de abril de 2017 ante un notario belga- por el que se acredita la representación otorgada por la recurrente para la interposición del presente recurso incluye también facultades para «comparecer ante Notario español con el fin de que éste efectúe el preceptivo juicio de equivalencia de la Escritura Pública de Compraventa de Usufructo. A estos efectos, se entenderá por juicio de equivalencia (...), sin carácter limitativo, el análisis jurídico a realizar por el Notario español de conformidad con el artículo 10.1 del Código Civil, el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, los artículos 33, 34, 36 y 37 del Reglamento Hipotecario, el artículo 60 de la Ley 29/2015 de Cooperación Jurídica Internacional en Materia Civil y Mercantil y la Disposición Adicional Tercera de la Ley 15/2015, de Jurisdicción Voluntaria (...)»).

5. En el presente caso la objeción del registrador, al calificar el negocio susceptible de inscripción formalizado en escritura ante notario extranjero, se centra en el título representativo del otorgante, al que son aplicables «mutatis mutandis» las consideraciones anteriores.

Como se ha expuesto, ni siquiera se expresa qué tipo de representación se ejercita –orgánica o voluntaria-. Pero, al tratarse de una sociedad, la actuación del titular registral debe realizarse a través de los órganos legítimamente designados de acuerdo con la Ley y normas estatutarias de la entidad de que se trate, o de los apoderamientos o delegaciones conferidos por ellos conforme a dichas normas, lo que debe especificarse y acreditarse (vid. Resolución de 12 de abril de 1996, citada expresamente por la Resolución de 12 de abril de 2002). Cabe recordar que, según la regla novena del artículo 51 del Reglamento Hipotecario, en la inscripción debe expresarse «(...) también, en su caso, las circunstancias de la representación legal o voluntaria, las personales que identifiquen al representante, el poder o nombramiento que confieran la representación y, cuando proceda, su inscripción en el Registro correspondiente».

En el caso de este expediente nada se expresa en la escritura calificada sobre las facultades representativas de quien la otorga en nombre de la sociedad vendedora, ni sobre la equivalencia formal y material, no ya de esa escritura respecto de las otorgadas por notarios españoles, sino del documento que constituye el título representativo. Por ello, no puede reputarse suficiente para acreditar la legalidad y existencia de la representación alegada en nombre del titular registral a los efectos de la inscripción de la transmisión en el Registro de la Propiedad.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso en los términos que resultan de los anteriores 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, 6 de noviembre de 2017.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.