

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

15638 *Resolución de 22 de octubre de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Pastrana-Sacedón a inscribir un testimonio de un auto de homologación de una transacción judicial.*

En el recurso interpuesto por doña S. C. P. contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Pastrana-Sacedón, doña Amalia Crespo Torres, a inscribir un testimonio de un auto de homologación de una transacción judicial.

Hechos

I

En el Juzgado de Primera Instancia número 7 de Guadalajara se tramitó procedimiento ordinario número 1126/2015 a instancias de doña S. C. P. contra doña S. y doña E. C. P., solicitando la cancelación de una inscripción registral. Con fecha 23 de junio de 2016, recayó auto por el que se decidió homologar el acuerdo de las partes consistente en admitir la cancelación de la inscripción 1.^a de la finca registral número 1.917 del Registro de la Propiedad de Sacedón, cuyas titulares son las demandadas, y que se inscribiera dicha finca a favor de doña S. y doña J. C. P., por mitad y proindiviso, con carácter privativo y por título de división de herencia en los términos resultantes del procedimiento número 62/2004 tramitado en el Juzgado de Primera Instancia número 3 de Guadalajara, y protocolizado por el notario de Guadalajara, don José Mariano Moyna López, el día 2 de agosto de 2011.

II

Presentado testimonio del citado auto en el Registro de la Propiedad de Pastrana-Sacedón, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario:

La registradora que suscribe, previo examen y calificación del documento reseñado, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Antecedentes de hecho

I) Presentado en este Registro el documento arriba reseñado, se solicita la que se cancele la inscripción registral de la finca 1917, inscrita a favor de doña E. y doña S. C. P.

II) Se trata de un documento judicial donde se homologa un acuerdo entre las titulares registrales y sus hermanas doña S. y doña J. C. P. La presentación del documento la realiza don F. J. L. A., abogado.

Fundamentos de Derecho

I) Esta nota de calificación se extiende por la registradora titular de esta Oficina, competente por razón del territorio donde radica la finca, en el ámbito de sus facultades de calificación prevista por el Artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 99 y

siguientes de su Reglamento y dentro del plazo legal de quince días hábiles a que se refiere el precepto legal citado.

II) La homologación judicial no altera el carácter privado del documento. El acuerdo transaccional debe elevarse a escritura pública, así cumplir con los requisitos de forma documental, exigidos para la inscripción en el Registro de la Propiedad.

Fundamentos de Derecho: Art. 3 Ley Hipotecaria y 1816 Código Civil. Art. 415 y 517 de la Ley Enjuiciamiento Civil. Resoluciones de la DGRN de 9/07/13 y 6/09/17, artículo 787 de la LEC y la doctrina de la DGRN recogida en numerosas Resoluciones, por todas la de 7 de septiembre de 2017, que establece que la transacción en un procedimiento judicial es un negocio jurídico recogido en un documento privado, que no se convierte en documento público por la homologación judicial posterior. Y de acuerdo con el art. 3 de la LH los documentos privados no son inscribibles en el Registro de la Propiedad.

Ello no obstante, los titulares registrales pueden solicitar la cancelación de la inscripción registral que existe a su favor, conforme señala el artículo 82 de la LH, en virtud de escritura o documento auténtico (instancia privada con firma legitimada notarialmente) señalando como causa el acuerdo privado al que han llegado con sus hermanas. Sin embargo, en el caso que nos ocupa, la cancelación ha sido solicitada por F. J. L. A., tercera persona distinta del titular registral.

Si el citado señor comparece como representante legítimo de las titulares registrales, debe acreditar la representación conferida aportando la copia autorizada del poder de donde resulte que tiene facultades suficientes para representarlas y solicitar que se cancele la inscripción registral de la finca de su propiedad. Art. 1709 y siguientes del Cc y 1259 del Cc.

III) El defecto calificado tiene el carácter de subsanable.

Con arreglo a lo anterior, el Registrador que suscribe ha resuelto suspender el despacho del citado documento.

Contra la presente calificación puede (...)

Pastrana, a 4 de junio de 2018 La Registradora de la Propiedad (firma ilegible), Fdo.: Amalia Crespo Torres.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña S. C. P. interpuso recurso el día 27 de julio atendiendo a los siguientes argumentos:

«Motivos.

Primero. Se sostiene por el Registro de la Propiedad de Sacedón que el auto n.º 203/2016 dictado por el Juzgado de 1.ª Instancia n.º 7 de Guadalajara, en el Juicio Ordinario n.º 1126/2015, en el momento procesal de la audiencia previa que conforme establecen los artículos 414 y 415 de la Ley Procesal Civil se ha de intentar la conciliación o transacción, este auto no es un documento público, pues el acuerdo transaccional que recoge no altera el carácter privado del documento.

Pues bien, parte de un error al considerar preexistente un documento privado; solo basta con leer detenidamente dicho auto en sus antecedentes de hecho, y se puede colegir que la parte actora, el hoy recurrente, ejercita en su demanda una acción declarativa de cancelación de inscripción registral, es decir, acudió al procedimiento declarativo que más garantías procesales da a las partes litigantes para conseguir la estimación de tal demanda declarativa.

La parte demandada ejerció su correspondiente derecho en el trámite de contestación a la demanda, y es en el acto de la audiencia previa cuando el juzgador, cumpliendo con el mandato de lo preceptuado en los artículos 414 y 415 de la Ley de

Enjuiciamiento Civil, preceptos de orden público y de obligado cumplimiento, cuando una vez exhortadas las partes a llegar a un acuerdo, se consigue el mismo; acuerdo que no puede homologarse por el Juzgado si no cumple lo establecido en el art.º 19-1 de la Ley Procesal Civil, tal y como reseña el auto del Juzgado en el fundamento de derecho primero y segundo.

Es decir que el acuerdo para evitar la continuación del procedimiento judicial se alcanza una vez iniciada la litis, y se sanciona mediante auto (art.º 206-1-2.ª L.E.C.) y dictado por el Juez que conoce de la litis.

No es pues un documento privado que pretende que cause efectos registrales, es una resolución judicial en forma de sentencia o de auto que tiene acceso al Registro de la Propiedad sin necesidad del requisito de su elevación a escritura pública, como es el caso del auto que aprueba el remate de una subasta y adjudica el bien al último licitador, o el auto que aprueba el convenio regulador que liquida una sociedad de gananciales y que tampoco se ha protocolizar notarialmente y que ambos suponen una traslación del derecho de propiedad (derecho real).

Segundo. Pero es que si analizamos el contenido de la parte dispositiva del auto 203/2016, podemos comprobar que el Juez sanciona la cancelación de la inscripción registral, y facilita todos los datos necesarios para que la misma se lleve a cabo, el testimonio de dicho auto es firme y no cabe por tanto recurso de apelación, sin que se pueda mantenerse por el Registro de la Propiedad de Sacedón que "la homologación judicial no altera el carácter privado del documento. El acuerdo transaccional debe elevarse a escritura pública, así como cumplir con los requisitos de forma documental, exigidos para la inscripción en el Registro de la Propiedad" (requisitos que no especifica por si fuesen subsanables).

Si el art.º 3 de la Ley Hipotecaria, en relación con el art.º 2 del mismo Texto Legal nos dice que "Para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria o documento autentico expedido por autoridad judicial o por el Gobierno o sus Agentes en la forma que prescriben los reglamentos", cómo se puede sostener por el Registro de la Propiedad de Sacedón que dicho auto debe elevarse a escritura pública, cuando ni un auto judicial de reanudación de tracto sucesivo lo exige, pues es directamente inscribible.

El artículo 100 del Reglamento Hipotecario nos dice que "la calificación de los registradores de los documentos expedidos por la autoridad judicial se limitará a la competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiera dictado a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro".

Pues bien en el presente caso, el documento que sirve de base para formalizar la demanda rectora de los autos de Juicio Ordinario, n.º 1126/2015 es una escritura pública otorgada ante el Notario de Guadalajara don José Mariano Moyna López, el día 2 de agosto de 2011, protocolo 884, ordenada por el Juzgado de 1.ª Instancia n.º 2 de Guadalajara en los autos de división de herencia, n.º 62/2004 y en cuyo título público la finca cuya cancelación registral se interesa es de mi propiedad y de otra hermana en cuyo nombre actúo judicialmente, tal y como se refleja en la parte dispositiva del auto n.º 203/2016 del Juzgado de 1.ª instancia n.º 7 de Guadalajara y cuya copia de demanda y documentos anexos a la misma se acompañan a este recurso.

Tercero. Se cita de contrario una Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de septiembre de 2017, que sostiene que la transacción en un procedimiento judicial es un negocio jurídico recogido en un documento privado que no se convierte en documento público por la homologación judicial posterior. Y de acuerdo con el art.º 3 de la Ley Hipotecaria no son inscribibles en el Registro de la Propiedad.

Pues bien, dicha resolución no recoge el mismo supuesto que se contempla en este recurso gubernativo, pues no todos los convenios transaccionales aprobados judicialmente, son inscribibles en el Registro de la Propiedad.

En la Resolución citada se trata de que en una tasación de costas practicada y que son a cargo de la parte condenada, ésta y la parte beneficiaría de las mismas, llegan al acuerdo de que en vez de abonar el importe de las costas en metálico, modifican dicho abono mediante una dación en pago de las costas judiciales, lo que lógicamente debe protocolizarse notarialmente para que tenga acceso al Registro de la Propiedad, previa la liquidación del Impuesto de Actos Jurídicos Documentados pertinente, como también hay que protocolizar la partición del herencia del contador partidor aprobada judicialmente.

Pero en el presente caso, la acción judicial ya nace de una partición hereditaria aprobada judicialmente y protocolizada ante Notario, (así lo hace constar la parte dispositiva del auto judicial firme en derecho) y en base a esa adjudicación de la finca objeto de demanda, la cual ya estaba inmatriculada a favor de otras herederas por donación efectuada por el padre de las herederas, se solicita judicialmente —que es una de las vías para conseguirlo, como establece el art.º 82 de la Ley hipotecaria al comienzo del primer párrafo (las inscripciones o anotaciones preventivas hechas en virtud de escritura pública, no se cancelarán sino por sentencia contra la cual no se halle pendiente recurso de casación...)— la cancelación de la inscripción registral practicada en el Registro de la Propiedad de Sacedón, sobre la finca registral n.º 1917, obrante al tomo 410, libro 11, folio 49, inscripción 1.ª, y que se practique la inscripción de dicha finca a favor de doña S. C. P., mayor de edad, casada con DNI (...), vecina de Guadalajara, (...) y de doña J. C. P., mayor de edad, soltera, con DNI (...) y vecina de Guadalajara, (...), en virtud de título de división de herencia n.º 62/2004 del Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Guadalajara y protocolizado por el notario de Guadalajara D. José Mariano Moyna López el 02/08/2011.

Es un supuesto diferente al que se menciona en la notificación de calificación desfavorable del Registro de la Propiedad de Sacedón, el cual no distingue los diversos supuestos de transacción judicial aprobadas por resolución (auto o sentencia) que se puede producir en los Tribunales Ordinarios y el diferente trato hipotecario que tienen cada uno de ellos.

Otra cosa distinta es si una vez cancelada la inscripción registral 1.ª obrante en el Registro de la Propiedad, se puede inmatricular la división judicial de herencia, que ha de precisar una doble transmisión, pero esto no es objeto del presente recurso gubernativo.

Mención aparte merece el confundir a mi letrado don F. J. L. A., mero presentador de los documentos ante el Registro de la Propiedad, y sin ninguna legitimidad activa pues no ha sido parte ni en la herencia de la que trae causa este auto judicial, ni en el procedimiento declarativo ordinario n.º 1126/15 del Juzgado de 1.ª Instancia n.º 7 de Guadalajara, actuando exclusivamente como mero gestor en la presentación y gestión ante el Registro de la Propiedad, sin que ni le beneficie ni le perjudique el resultado de su gestión.

Fundamentos de Derecho:

Se citan los artículos 325-a) (legitimación); 326 (sobre plazo y requisitos del recurso); y 327 (sobre competencia y procedimiento).»

IV

La registradora de la Propiedad de Pastrana-Sacedón, doña Amalia Crespo Torres, emitió informe, en el que mantuvo íntegramente su calificación, y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 2, 3, 9, 18 y 326 de la Ley Hipotecaria; 19, 71, 72, 73, 207, 415, 437, 524 y 787 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 90 y 1816 del Código Civil; 100 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y

del Notariado de 21 de abril de 2005, 21 de enero y 2 de marzo de 2006, 9 de abril de 2007, 29 de octubre de 2008, 15 de julio de 2010, 11 de abril y 5 de diciembre de 2012, 11 de mayo, 9 de julio, 5 y 28 de agosto y 18 de diciembre de 2013, 25 de febrero de 2014, 3 de marzo y 2 de octubre de 2015, 4 y 5 de mayo, 19 de julio, 6 de septiembre, 13 de octubre y 30 de noviembre de 2016, 11 de enero, 1 de marzo, 17 y 18 de mayo, 26 de julio y 27 de septiembre de 2017 y 20 de febrero, 29 y 30 de mayo y 6 de junio de 2018.

1. Se debate en este expediente la posibilidad inscribir un testimonio de un auto de homologación de una transacción judicial, en cuya virtud las partes acuerdan que se cancele la inscripción practicada a favor de las demandadas por título de donación. Igualmente se acuerda en esta transacción homologada judicialmente que se inscriba dicha finca a favor de doña S. y doña J. C. P., por mitad y proindiviso, con carácter privativo y por título de división de herencia en los términos resultantes del procedimiento número 62/2004 tramitado en el Juzgado de Primera Instancia número 3 de Guadalajara y protocolizado por el notario de dicha ciudad, don José Mariano Moyna López, el día 2 de agosto de 2011.

2. Como ha dicho este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 25 de octubre de 2005 y 16 de junio de 2010) uno de los principios básicos de nuestro sistema registral es el llamado principio de legalidad que, por la especial trascendencia de efectos derivados de los asientos del Registro (que gozan «erga omnes» de la presunción de exactitud y validez y se hallan bajo la salvaguardia jurisdiccional —artículos 1 y 38 de la Ley Hipotecaria—), está fundado en una rigurosa selección de los títulos inscribibles sometidos a la calificación del registrador, y así el artículo 3 de la Ley Hipotecaria establece, entre otros requisitos, la exigencia de documento público o auténtico para que pueda practicarse la inscripción en los libros registrales, y esta norma se reitera a través de toda la Ley Hipotecaria, así como de su Reglamento, salvo contadas excepciones que son ajenas al caso ahora debatido.

Ciertamente, según los artículos 1216 del Código Civil y 317.1.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, son documentos públicos los testimonios que de las resoluciones y diligencias de actuaciones judiciales de toda especie expidan los letrados de la Administración de Justicia (a quienes corresponde dar fe, con plenitud de efectos, de las actuaciones procesales que se realicen en el Tribunal o ante él -artículos 281 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 145 de la Ley de Enjuiciamiento Civil-); y conforme al artículo 319.1 de dicha ley procesal tales testimonios harán prueba plena del hecho o acto que documentan y de la fecha en que se produce esa documentación (cfr., también, artículo 1218 del Código Civil). Pero es también cierto, según la reiterada doctrina de esta Dirección General, que al exigir el artículo 3 de la Ley Hipotecaria para inscribir en el Registro los títulos relativos a bienes inmuebles o derechos reales que estén consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico, no quiere ello decir que puedan constar en cualquiera de estas clases de documentos indistintamente, sino en aquellos que legalmente sean los propios del acto o contrato que haya de inscribirse; de modo que la doctrina y preceptos hipotecarios no reputan indiferente la especie de documento auténtico presentado en el Registro, y exigen el congruente con la naturaleza del acto inscribible (cfr. Real Orden de 13 de diciembre de 1867 y Resoluciones de 16 de enero de 1864, 25 de julio de 1880, 14 de junio de 1897, 12 de febrero de 1916, 31 de julio de 1917 y 1 de julio de 1943, entre otras).

3. Tal y como ya ha quedado resuelto en pronunciamientos previos, la transacción supone un acuerdo por el que las partes, dando, prometiendo o reteniendo alguna cosa evitan la provocación de un pleito o ponen término al que hubiesen ya comenzado, adquiriendo tal acuerdo carácter de cosa juzgada entre ellos tal y como se prevé en los artículos 1809 y 1816 del Código Civil; mientras que su homologación o aprobación judicial, según lo previsto en el artículo 19 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, implica una revisión del organismo jurisdiccional en cuanto al poder de disposición de las partes en

relación al objeto del pleito, pero no implica un verdadero análisis y comprobación del fondo del acuerdo que supone la transacción.

En estos supuestos, por tanto, se debe acudir a lo señalado en el artículo 787 de la Ley de Enjuiciamiento Civil: «Aprobación de las operaciones divisorias. Oposición a ellas. 1. El Secretario judicial dará traslado a las partes de las operaciones divisorias, emplazándolas por diez días para que formulen oposición. Durante este plazo, podrán las partes examinar en la Oficina judicial los autos y las operaciones divisorias y obtener, a su costa, las copias que soliciten. La oposición habrá de formularse por escrito, expresando los puntos de las operaciones divisorias a que se refiere y las razones en que se funda. 2. Pasado dicho término sin hacerse oposición o luego que los interesados hayan manifestado su conformidad, el secretario judicial dictará decreto aprobando las operaciones divisorias, mandando protocolizarlas. 3. Cuando en tiempo hábil se hubiere formalizado la oposición a las operaciones divisorias, el secretario judicial convocará al contador y a las partes a una comparecencia ante el Tribunal, que se celebrará dentro de los diez días siguientes. 4. Si en la comparecencia se alcanzara la conformidad de todos los interesados respecto a las cuestiones promovidas, se ejecutará lo acordado y el contador hará en las operaciones divisorias las reformas convenidas, que serán aprobadas con arreglo a lo dispuesto en el apartado 2 de este artículo».

De manera expresa se ha pronunciado, por ejemplo, la Resolución de 6 de septiembre de 2016: «(...) la transacción, aun homologada judicialmente no es una sentencia y por ello carece de su contenido y efectos por cuanto, al carecer de un pronunciamiento judicial sobre el fondo del asunto, nada impide su impugnación judicial en los términos previstos en la Ley (artículo 1817 del Código Civil). El auto de homologación tampoco es una sentencia pues el Juez se limita a comprobar la capacidad de los otorgantes para transigir y la inexistencia de prohibiciones o limitaciones derivadas de la Ley (artículo 19 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), pero sin que lleve a cabo ni una valoración de las pruebas ni un pronunciamiento sobre las pretensiones de las partes (artículo 209 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). No cabe en consecuencia amparar las afirmaciones del escrito de recurso que pretenden equiparar el supuesto de hecho al de presentación en el Registro de la Propiedad del testimonio de una sentencia recaída en procedimiento ordinario. Esta Dirección General ha tenido ocasión de manifestar recientemente (cfr. Resolución de 9 de julio de 2013) que 'la homologación judicial no altera el carácter privado del documento pues se limita a acreditar la existencia de dicho acuerdo. Las partes no podrán en ningún caso negar, en el plano obligacional, el pacto transaccional alcanzado y están obligados, por tanto, a darle cumplimiento'. Si bien es cierto que en virtud del principio de libertad contractual es posible alcanzar dicho acuerdo tanto dentro como fuera del procedimiento judicial, no es menos cierto que para que dicho acuerdo sea inscribible en el Registro de la Propiedad deberán cumplirse los requisitos exigidos por la legislación hipotecaria (...)'». También ha tenido ocasión de señalar esta Dirección General que en los procesos judiciales de división de herencia que culminan de manera no contenciosa se precisa escritura pública, por aplicación del artículo 787.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (cfr. Resolución de 9 de diciembre de 2010). La protocolización notarial de la partición judicial, siempre y cuando haya concluido sin oposición, viene impuesta como regla general por el artículo 787.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Este criterio, además, es compartido unánimemente por la doctrina, para quienes la referencia a la sentencia firme contenida en el artículo 14 de la Ley Hipotecaria se limita a las particiones judiciales concluidas con oposición. En efecto, el artículo 787.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil determina que la aprobación de las operaciones divisorias se realiza mediante decreto del secretario judicial, hoy letrado de la Administración de Justicia, pero en cualquier caso ordenando protocolizarlas».

Por ello, y fuera de los supuestos en que hubiese habido oposición entre las partes y verdadera controversia, el acuerdo de los interesados que pone fin al procedimiento de división de un patrimonio no pierde su carácter de documento privado, que en atención al principio de titulación formal previsto en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, exige el

previo otorgamiento de escritura pública notarial a los efectos de permitir su acceso al Registro de la Propiedad.

4. En el caso objeto de este expediente la transacción homologada por el juez tiene un doble objeto. En primer lugar, provocar la cancelación de la inscripción que sobre la finca 1.917 existe practicada a favor de las demandadas por título de donación. Por otro lado, el acuerdo transaccional también implica que se inscriba la finca a favor de doña S. y doña J. C. P., según los términos del acta de protocolización notarial autorizada por el notario de Guadalajara, don José María Moyna López, el día 2 de agosto de 2011, por la cual se elevaba a público el auto de fecha 30 de julio de 2010 del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Guadalajara, dictado en el procedimiento número 62/2004 de división judicial de herencia.

El artículo 82 de la Ley Hipotecaria dispone en su párrafo primero que: «Las inscripciones y anotaciones preventivas hechas en virtud de escritura pública, no se cancelarán sino por sentencia contra la cual no se halle pendiente recurso de casación, o por otra escritura o documento auténtico, en el cual preste su consentimiento para la cancelación la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o anotación, o sus causahabientes o representantes legítimos».

De acuerdo con lo expuesto en los apartados anteriores, y no constando que las titulares registrales hayan prestado su consentimiento a la cancelación en escritura pública, será necesario la oportuna protocolización del acuerdo transaccional homologado por el juez. Como se ha señalado en los anteriores fundamentos de Derecho, la inhabilidad del auto de homologación de la transacción para acceder al Registro deriva de que no estamos ante un documento judicial resultante de un procedimiento ordinario que por seguir sus trámites procesales haya finalizado en una decisión del juez sobre el fondo del asunto. No se lleva a cabo ni una valoración de las pruebas ni un pronunciamiento sobre las pretensiones de las partes. La homologación judicial no altera el carácter privado del documento, pues se limita a acreditar la existencia de dicho acuerdo.

Por todo ello, para que dicho acuerdo transaccional se convierta en título inscribible, será necesario su transformación en documento público en el que intervengan prestando su consentimiento todas las partes, y, en especial las dos titulares registrales. No puede olvidarse que, de conformidad con los principios de legitimación y tracto sucesivo (artículos 24 de la Constitución Española, 1.3.º, 20 y 38 de la Ley Hipotecaria), ningún asiento podrá practicarse en el Registro sin que el título inscribible haya sido otorgado por quien aparezca como titular registral de la finca.

Como puso de manifiesto la Resolución de este Centro Directivo de 29 de mayo de 2018, con independencia de lo establecido en el Reglamento Notarial para tramitar un acta de protocolización, si lo que se pretende es que el acto o negocio ingrese en el Registro de la Propiedad, resulta imprescindible el cumplimiento de todos los requisitos que la legislación hipotecaria prevé para salvaguardar las exigencias del principio de legalidad (artículos 3 y 18 de la Ley Hipotecaria) y para garantizar la adecuada protección de los derechos reales inscritos.

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, 22 de octubre de 2018.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.