

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

11683 *Resolución de 19 de julio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Madrid n.º 10, por la que se suspende la inscripción de una certificación administrativa de reanudación del tracto sucesivo, segregación y agrupación de fincas.*

En el recurso interpuesto por doña Cristina Moreno Lorente, directora general de Patrimonio del Área de Gobierno de Economía y Hacienda del Ayuntamiento de Madrid, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Madrid número 10, doña María Victoria Jiménez Bobo, por la que se suspende la inscripción de una certificación administrativa de reanudación del tracto sucesivo, segregación y agrupación de fincas.

Hechos

I

Mediante certificación administrativa expedida el día 10 de mayo de 2018 por doña Cristina Moreno Lorente, directora general de Patrimonio del Área de Gobierno de Economía y Hacienda del Ayuntamiento Madrid, se pretendía la reanudación del tracto sucesivo interrumpido de las fincas registrales números 7.856 y 45.001 del Registro de la Propiedad de Madrid número 10, así como segregación de parte dichas fincas y posterior agrupación.

II

Presentada dicha certificación en el Registro de la Propiedad de Madrid número 10, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Hechos

1.º Con fecha veintidós de febrero de dos mil diecinueve se practicó asiento de presentación n.º 1611 en el Libro Diario de Operaciones n.º 105 de este Registro de la Propiedad, de la Certificación expedida el día seis de febrero de dos mil diecinueve, por Doña Cristina Moreno Lorente, Directora General de Patrimonio del Ayuntamiento de Madrid, con sus correspondientes complementarios, y certificación catastral descriptiva y gráfica.

2.º En el Registro de la Propiedad aparecen inscritas las fincas registrales 45.001 y 7.856 tal y como constan descritas en la certificación administrativa y a favor de los titulares registrares citados, si bien no se mencionan los títulos de adquisición de dichas fincas. La registrar 45.001 fue por compraventa, y la registral 7.856 fue por expropiación.

3.º En el documento objeto de calificación se solicita expresamente la inscripción a favor del Ayuntamiento de Madrid, por reanudación de tracto, del pleno dominio de dos fincas segregadas de las registrares anteriormente dichas y su posterior agrupación. Sin embargo no se tienen en cuenta las siguientes circunstancias que hay que aclarar:

A) Respecto de la finca 7.856 que proviene de una expropiación, y de la que se segrega una parte cuyo tracto se quiere reanudar, nada se dice en la certificación administrativa de su destino final o en su caso de la posible reversión a los expropiados. Esta circunstancia podría afectar a la hora de saber quienes son los causahabientes del titular registral.

B) De la documentación calificada no resulta claro la adquisición por Ley a favor del Ayuntamiento de las fincas segregadas o incluso una vez agrupadas -parcelas o parcela-cuya inscripción se solicita. En el expediente se habla de un "...", es decir, de un edificio, no de parcelas o parcela y también se habla de transferencias competenciales en materia de educación, del Estado a la Comunidad de Madrid, y de ésta al Ayuntamiento, pero nada se dice de la transferencia por Ley de las parcelas o parcela agrupada. Es decir, no se dice cual es el título de adquisición por el Ayuntamiento de las parcelas o parcela. El Centro de Educación del que se habla podría ocupar todo o parte de ese suelo, pero en cualquier caso no consta en el Registro ni puede identificarse fehacientemente que esté en ese suelo y no en otro.

El apartado cuarto de la propia certificación administrativa, así lo dice expresamente "El Real Decreto 926/1999, de 28 de mayo, sobre traspaso de funciones y servicios de la Administración del Estado a la Comunidad de Madrid en materia de enseñanza no universitaria, no incluye entre los Centros traspasados a la Comunidad el Colegio de Educación Especial (...)". Es decir, habla de que no se ha transferido el Centro de Educación Especial (...), ni por tanto, el suelo sobre el que se asienta, caso de que fueran las fincas segregadas y luego agrupadas, lo que no consta fehacientemente. La descripción literaria de la finca agrupada y el Catastro que se aporta no coinciden.

Es decir ¿Cuál es el título material de adquisición de las parcelas segregadas o una vez agrupada, por parte del Ayuntamiento?. Nada se dice.

La certificación administrativa de reanudación de tracto no sufre la falta de título material o causa de adquisición de las parcelas o parcela.

Según está hecha la certificación no parece que haya interrupción del tracto. En caso de que pudiera acreditarse la adquisición por Ley de las parcelas o parcela directamente del titular registrar o de sus causahabientes (no transferencias en materia de competencias de educación y enseñanza sobre un Colegio que no figura en el Registro) no habría más que hacer constar la disposición normativa que la ampara.

Y si lo que falta es un título material de adquisición por parte del Ayuntamiento de las parcelas o parcela que quiere inscribir, no es la certificación administrativa de reanudación de tracto el documento adecuado para ello.

C) De la propia certificación parece resultar (si pudiera llegar a entenderse que hay verdadera interrupción del tracto) que la Comunidad Autónoma de Madrid y la Universidad Politécnica son causahabientes de los titulares registrales de las fincas matrices.

Si ello es así, las respuestas que dan a las notificaciones que hace el Ayuntamiento no se refieren a parcelas o parcela sino a un edificio.

En concreto, la Comunidad Autónoma de Madrid no contesta y la Universidad Politécnica se opone por entender que perjudica sus derechos sobre las fincas matrices sobre las que se quiere operar registralmente.

Siendo ello así, habría que haber dado por concluso el expediente.

D) Uno de los requisitos para la agrupación de las fincas segregadas es la coincidencia entre la descripción literaria que se hace de la finca agrupada en la certificación administrativa y en el certificado catastral que se acompaña, El Registro tiene que identificar que es la misma finca la descrita en ambos certificados para poder georreferenciarla, y sin embargo dichas descripciones no coinciden.

La finca descrita agrupada tal como consta en la certificación administrativa sigue lindando con sus fincas de procedencia, y la finca descrita en el certificado catastral tiene linderos fijos: M-40 y (...).

¿Donde está la coincidencia entre la finca descrita en la certificación administrativa y la del Catastro?

¿En la superficie del suelo que ahora se segrega y agrupa para hacerla coincidir con Catastro y decir que es esa?

¿En que sobre ese suelo hay un Colegio que pudiera ser el de la certificación, además de no saber si ocupa todo o parte del mismo?

En su ubicación actual en el Catastro, que nada tiene que ver con la que figura en el Registro en donde hay otras fincas de características semejantes, así como en sus linderos, el Registro no puede identificar que sea la misma finca que procede de las matrices 45.001 y 7.856, entre otros motivos porque es evidente por esos linderos fijos, que debe de haber existido una actuación urbanística que no consta en el Registro y que puede afectar a terceros.

E) No se acompaña ni consta en la certificación administrativa, la licencia urbanística de segregación y agrupación que ampare y dé cobertura legal a las modificaciones hipotecarias producidas sobre las fincas matrices antes señaladas.

Vistos los arts. 9, 10, 18, 203, 206.4, 206.5 y 208 de la Ley Hipotecaria, 47, 50 y 99 del Reglamento Hipotecario, 26.2 y 65 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, 143, 145 y 151,1.a) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, 1,2.2 y 78 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, 609 del Código Civil, 10 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, y 15 y 37.3 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, y R.D.G.R.N, de 16-03-2006, 04-07-2012, 01-04-2013, 21-03-2018, 01-08-2018 y 09-10-2018, y R.D.G.R.N. de 25-10-2018, se suspende la inscripción por los siguientes:

Fundamentos de Derecho

Por todo lo expuesto:

1.º No resulta acreditado fehacientemente que el Ayuntamiento sea dueño en pleno dominio de las parcelas segregadas de las registrales 45.001 y 7.856, y luego agrupadas. Es decir, no se sabe si hay interrupción de tracto o falta de título material de adquisición de las mismas.

2.º No resulta acreditado fehacientemente que exista una licencia urbanística que ampare las modificaciones hipotecarias que pretenden inscribirse.

3.º No resulta acreditado fehacientemente que la finca resultante de la agrupación descrita en la certificación administrativa sea la misma que la que figura en el certificado catastral.

4.º Y por último, es necesario aclarar -si es que hay verdadera interrupción del tracto-, si la Universidad Politécnica es causahabiente o no de los titulares registrales de las matrices, pues si así fuera debería de haber concluido el expediente por su oposición al mismo, al entenderse perjudicada en sus derechos en esas fincas matrices.

Las referidas causas suspensivas deberán ser subsanadas antes de los 60 días hábiles de la fecha de esta notificación.

Contra la presente calificación podrá (...)

Madrid, quince de marzo del año dos mil diecinueve La registradora (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos de la registradora)».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña Cristina Moreno Lorente, directora general de Patrimonio del Área de Gobierno de Economía y Hacienda del Ayuntamiento Madrid, interpuso recurso el día 26 de abril de 2019 en virtud de escrito en el que, resumidamente, señalaba lo siguiente:

«1.º- Que el Ayuntamiento es el propietario del inmueble objeto de inscripción, de conformidad con lo establecido en el artículo 51.1 la Ley de Enseñanza Primaria de 17

de julio de 1945, publicada en el BOE de 18 julio 1945 (en su nueva redacción por Ley 169/1965, de 21 de diciembre, sobre reforma de la Enseñanza Primaria - texto refundido de la Ley de Enseñanza Primaria, vigente, aprobado por Decreto 193/1967, de 2 de febrero, y publicado en el BOE número 37 de 13 de febrero de ese año), y el artículo 23 de la Ley de 22 de diciembre de 1953 (BOE número 358, de 24 de diciembre, página 7570), modificada por la Ley 86/1964 de 16 de diciembre, (BOE número 303, de 18 de diciembre, página 16908), sobre construcciones escolares, entre otras disposiciones.

2.º- Que no es posible acudir a la recuperación de la titulación intermedia ya que, aunque conocemos la identidad de los titulares registrales, se han extinguido, siendo complicada su regularización al carecer el Estado actualmente de competencias en materia de titularidad de Centros docentes en la Comunidad de Madrid, transferidos unos individualmente y otros de forma genérica, entre los que está el (...), a la citada Comunidad Autónoma.

3.º- Que los causahabientes directos de los titulares registrales han manifestado su aprobación al expediente tramitado, con causa en la Ley, reconociendo expresamente la propiedad municipal del inmueble resultante de las modificaciones hipotecarias propuestas, coincidente con la parcela catastral de propiedad municipal.

4.º- Que se ha acudido al procedimiento excepcional previsto en el artículo 37.3 de la LPAP y 206.4 de la LH, con las notificaciones establecidas en el mismo, y su limitación de efectos (artículo 207 LH).

5.º- Que se trata de un bien hoy demanial destinado al servicio público, poseído al menos desde 1981 por el Ayuntamiento, y adscrito actualmente al Distrito de (...) por Decreto de 12 de agosto de 2013, de la Delegada del Área de Gobierno de Economía, Hacienda y Administración Pública».

IV

La registradora suscribió informe el día 29 de abril de 2019 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 38, 20, 40, 82, 206, 207, 208 y 210.2 de la Ley Hipotecaria; 100, 272, 277, 279, 285 y 286 del Reglamento Hipotecario; 609, 660 y 1959 del Código Civil; 37.3 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas; 44 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; bases 11 a 19 de la Ley de Bases de Régimen Local de 17 de julio de 1945, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de febrero de 1998, 10 de mayo de 2001, 21 de marzo y 7 y 8 de abril de 2003, 5 de octubre de 2007, 16 de enero, 11 de julio y 20 de noviembre de 2008, 17 de junio y 9 de diciembre de 2010, 22 de enero y 2 de septiembre de 2011, 11 de mayo, 19 de septiembre y 7 de diciembre de 2012, 8 de julio y 15 de octubre de 2013, 27 de marzo, 22 de mayo y 2 y 23 de octubre de 2014, 24 de marzo, 28 de mayo y 11 de noviembre de 2015, 14 y 28 de abril y 10 de noviembre de 2016, 3 de enero y 13 de julio de 2017 y 7 de marzo de 2018.

1. Se discute en este expediente si es inscribible una certificación administrativa en la que se solicita la reanudación del tracto sucesivo de dos parcelas tras segregación y posterior agrupación a favor del Ayuntamiento de Madrid en el que la registradora señala como defectos: «1.º No resulta acreditado fehacientemente que el Ayuntamiento sea dueño en pleno dominio de las parcelas segregadas de las registrales 45.001 y 7.856, y luego agrupadas. Es decir, no se sabe si hay interrupción de tracto o falta de título material de adquisición de las mismas. 2.º No resulta acreditado fehacientemente que la finca resultante de la agrupación descrita en la certificación administrativa sea la misma que la que figura en el certificado catastral. 3.º No resulta acreditado fehacientemente

que exista una licencia urbanística que ampare las modificaciones hipotecarias que pretenden inscribirse».

2. Como punto de partida, hay que recordar la doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr., por todas, Resolución de 24 de marzo de 2015) sobre la excepcionalidad del expediente de dominio para reanudar el tracto, conforme a la cual «el auto recaído en expediente de dominio para reanudar el tracto sucesivo interrumpido es un medio excepcional para lograr la inscripción de una finca ya inmatriculada a favor del promotor, y ello por una triple razón: a) Porque contra la regla básica de nuestro sistema que exige para la rectificación de un asiento el consentimiento de su titular o una resolución judicial dictada en juicio declarativo contra él entablado (cfr. artículos 1, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria), dicho auto puede provocar la cancelación de un asiento sin satisfacer ninguna de esas dos exigencias; b) Porque contra la presunción, a todos los efectos legales, de existencia y pertenencia del derecho inscrito a favor del titular registral (cfr. artículo 38 de la Ley Hipotecaria), se va a posibilitar una declaración dominical contraria al pronunciamiento registral en un procedimiento en el que no ha de intervenir necesariamente el favorecido por dicho pronunciamiento, y de ahí que el propio artículo 40.a) de la Ley Hipotecaria contemple este cauce como subsidiario de la inscripción de los titulares intermedios, y c) Porque contra la exigencia de acreditación fehaciente del título adquisitivo para su acceso al Registro (cfr. artículos 2 y 3 de la Ley Hipotecaria), se posibilita la inscripción en virtud de un auto que declara la exactitud del título adquisitivo invocado por el promotor, siendo así que dicho título puede estar consignado en un simple documento privado y que tal Auto recae en un procedimiento en el que puede no quedar asegurado el legítimo reconocimiento de aquel documento privado por sus suscriptores (cfr. artículos 1218 y 1225 del Código Civil, 602 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 201, reglas 3.^a y 4.^a, de la Ley Hipotecaria). Esta excepcionalidad justifica una comprobación minuciosa por parte del registrador del cumplimiento de los requisitos y exigencias legalmente prevenidas, a fin de evitar la utilización de este cauce para la vulneración o indebida apropiación de derechos de terceros (al permitir una disminución de las formalidades que en los supuestos ordinarios se prescriben, precisamente, para la garantía de aquellos, como por ejemplo la exigencia de formalización pública del negocio adquisitivo para su inscripción registral), o para la elusión de las obligaciones fiscales (las inherentes a las transmisiones intermedias etc.). Se impone por tanto una interpretación restrictiva de las normas relativas al expediente de reanudación del tracto y en especial de las que definen la propia hipótesis de interrupción de tracto, de modo que sólo cuando efectivamente concorra esta hipótesis y así resulte del auto calificado, puede accederse a la inscripción».

Doctrina que habiendo recaído en interpretación de la legislación reguladora de los expedientes judiciales para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido anterior a la reforma operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, de reforma de la Ley Hipotecaria, resulta plenamente aplicable, por concurrir identidad de razón, en los casos de los expedientes notariales y de las certificaciones administrativas para la reanudación del tracto regulados en la nueva redacción de los artículos 208 y 206.4 de la Ley Hipotecaria, resultante de la citada reforma.

Tratándose de Administraciones Públicas el artículo 37.3 de la Ley 33/2003, 3 de noviembre, señala que «además del medio previsto en el artículo 208 de la Ley Hipotecaria, la certificación a que se refiere el artículo 206 de esta Ley será título válido para reanudar el tracto sucesivo interrumpido, siempre que los titulares de las inscripciones contradictorias o sus causahabientes no hayan formulado oposición dentro de los treinta días siguientes a aquel en que la Administración les hubiese dado traslado de la certificación que se propone inscribir, mediante notificación personal o, de no ser ésta posible, mediante publicación de edictos en los términos que se expresan a continuación. Si los interesados no son conocidos, podrá inscribirse la certificación cuando las inscripciones contradictorias tengan más de treinta años de antigüedad, no hayan sufrido alteración durante ese plazo y se hayan publicado edictos por plazo de treinta días comunicando la intención de inscribir la certificación en el tablón del

Ayuntamiento, y en el «Boletín Oficial del Estado», en el de la Comunidad Autónoma o en el de la provincia, según cuál sea la Administración que la haya expedido, sin que se haya formulado oposición por quien acredite tener derecho sobre los bienes. En la certificación se hará constar el título de adquisición del bien o derecho y el tiempo que lleva la Administración titular en la posesión pacífica del mismo».

En base a lo expuesto, como medio para reanudar el tracto (artículos 206.4 de la Ley Hipotecaria y 37.3 de la Ley 33/2003, de Patrimonio de las Administraciones Públicas), la certificación administrativa de dominio tiene carácter excepcional, lo que obliga al registrador a una minuciosa comprobación del cumplimiento de los requisitos y exigencias legales, a fin de evitar la indebida utilización de este mecanismo para la vulneración o indebida apropiación de derechos de terceros.

3. En el presente caso debe confirmarse los defectos que señala la registradora que impiden la inscripción de la certificación, como son, la oposición de uno de los causahabientes, como es la Universidad Politécnica de Madrid, que se opone a que tramite el expediente por entender «que la finca registral 7856, al haber sido adquirida por expropiación, la titularidad vendrá determinada por el sucesor destinatario de dicha expropiación. Debiendo tener en cuenta que, según consta en las respectivas actas de ocupación y pago, dicha expropiación se llevó a cabo para la construcción del Instituto politécnico, antecesor de la Universidad Politécnica de Madrid» y la falta de título material de adquisición de las parcelas segregadas o una vez agrupada a favor del ayuntamiento que no resulta acreditado en el expediente.

Si, por el contrario, no se trata de una certificación administrativa de reanudación del tracto, como afirma la registradora en su nota de calificación, sino de un cambio de adscripción de bien de dominio público no resulta tampoco acreditado la disposición normativa en virtud de la cual se adquiere.

4. En relación a la georreferenciación de la finca agrupada, el artículo 9 de la Ley Hipotecaria en su redacción otorgada por la Ley 13/2015 configura la incorporación de la representación gráfica con carácter preceptivo siempre que se «inmatricule una finca, o se realicen operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices».

Tal precepto debe ser interpretado en el sentido de incluir en su ámbito de aplicación cualquier supuesto de modificación de entidad hipotecaria, afectando por tanto a la finca resultante una agrupación como se plantea en el presente expediente.

Esta Dirección General con anterioridad se ha pronunciado (vid. Resoluciones citadas en «Vistos») sobre cuál haya ser el régimen aplicable a supuestos de modificaciones de entidades hipotecarias como el de la agrupación aquí planteado cuando el asiento de presentación se practique tras la entrada en vigor, el día 1 de noviembre de 2015, de la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015.

Respecto al procedimiento y conjunto de trámites a través del cual haya de producirse tal calificación registral y en su caso la eventual inscripción de la preceptiva representación georreferenciada, en los casos en los que tal inscripción de representación gráfica no es meramente potestativa, sino preceptiva, como ocurre con los supuestos enunciados en el artículo 9, letra b), primer párrafo, la falta de una remisión expresa desde el artículo 9 al artículo 199 supone que con carácter general no será necesaria la tramitación previa de este procedimiento, sin perjuicio de efectuar las notificaciones previstas en el artículo 9, letra b), párrafo séptimo, una vez practicada la inscripción correspondiente. Se exceptúan aquellos supuestos en los que, por incluirse además alguna rectificación superficial de las fincas superior al 10% o alguna alteración cartográfica que no respete la delimitación del perímetro de la finca matriz que resulte de la cartografía catastral (cfr. artículo 9, letra b), párrafo cuarto), fuera necesaria la

tramitación del citado procedimiento o del previsto en el artículo 201 para preservar eventuales derechos de colindantes que pudieran resultar afectados.

No obstante, en el presente caso, debe confirmarse el defecto señalada por la registradora sobre las dudas de identidad de las fincas afectadas y puestas de manifiesto en el informe del técnico al señalar tres observaciones que hay que tener en cuenta y que son que la parcela catastral, con la referencia alfanumérica, no se corresponde con la que se obtendría del Plan especial aprobado definitivamente por el Ayuntamiento. Las superficies de las parcelas no se corresponden con la superficie catastral inscrita en el Registro y finalmente con el desarrollo del plan especial mencionado debería llevarse a registro con su correspondiente coordinación en el Catastro. Circunstancias que imposibilitan la georreferenciación de la finca agrupada.

5. Pasando al último defecto de la nota de calificación, relativo a la falta de licencia de segregación, debe ser mantenido. De acuerdo con la distribución de competencias en materia de urbanismo, establecida por la Sentencia del Tribunal Constitucional número 61/1997, de 20 de marzo, corresponde a las Comunidades Autónomas (en este caso, a la de Madrid) determinar qué clase de actos de naturaleza urbanística están sometidos al requisito de la obtención de la licencia previa, las limitaciones que éstas pueden imponer y las sanciones administrativas que debe conllevar la realización de tales actos sin la oportuna licencia o sin respetar los límites por éstas impuestos.

El artículo 151.4 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, establece que: «Cuando los actos de uso del suelo, construcción y edificación sean promovidos por los Ayuntamientos en su propio término municipal, el acuerdo municipal que los autorice o apruebe estará sujeto a los mismos requisitos y producirá los mismos efectos que la licencia urbanística a los efectos de la presente Ley, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación de régimen local». El artículo 50 del Decreto de 17 de junio de 1955, por el que se aprueba el Reglamento de Servicios de las Corporaciones locales, regula la licencia como el instrumento de intervención de las Corporaciones locales en la actividad de sus administrados, que en materia urbanística busca asegurar el cumplimiento de los planes de ordenación aprobados (artículo 1 del citado Reglamento). Todo dentro del título dedicado a la «Intervención Administrativa en la actividad privada», siendo la concesión de licencias reglada. No se prevé por tanto el previo sometimiento a licencia de los actos de la administración local, amparados por la presunción de legalidad de los actos administrativos ya que los mismos se deben ajustar siempre a la normativa administrativa y urbanística aplicable (artículo 39.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas).

Es decir, que el acuerdo municipal produce los mismos efectos que la licencia, sin perjuicio de que su aprobación quede sujeta a los mismos requisitos que la concesión de la licencia.

Consecuentemente con lo expuesto, el Acuerdo del Pleno surte los mismos efectos que la licencia, sin perjuicio de que en su aprobación deban cumplirse los mismos requisitos que en su concesión, lo que falta en el presente caso, ya que no resulta del expediente, Acuerdo del Pleno.

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

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 19 de julio de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.