

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

3538 *Resolución de 15 de febrero de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Santo Domingo de la Calzada, por la que se suspende la inmatriculación de dos terceras partes de una finca.*

En el recurso interpuesto por don C. M. C. contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Santo Domingo de la Calzada, doña Saray López Díaz, por la que se suspende la inmatriculación de dos terceras partes una finca en virtud de un acta notarial de expediente de domino.

Hechos

I

Mediante acta del notario de Haro, don Francisco Javier Goñi Vall, con número 112 de protocolo, iniciada el día 17 de octubre de 2017 y finalizada el día 5 de febrero de 2018, se tramitó expediente de domino a instancia de don C. M. C., conforme al artículo 203 de la Ley Hipotecaria, para lograr la inmatriculación de dos terceras partes de un edificio destinado a almacén con patio sito en Cirueña.

II

Presentada el día 20 de agosto de 2018 dicha acta en el Registro de la Propiedad de Santo Domingo de la Calzada, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Referencia del documento calificado:

Asiento: 572 Diario: 86 Número de entrada: 1907/2018.

Fecha de presentación: veinte de agosto de dos mil dieciocho Hora: nueve horas y treinta minutos.

Objeto: Acta de Tramitación de Expediente de Dominio.

Notario autorizante: Don Francisco Javier Goñi Vall con residencia en Haro.

Fecha del documento: cinco de febrero de dos mil dieciocho.

Número de protocolo: 112/2018.

Presentante: Don A. L. V.

Interesada: Don C. M. C.

Nota de calificación registral.

Antecedentes de hecho

Con fecha 20 de Agosto de 2018 se presentó en este Registro originando el asiento 572 del Diario 86, escritura de Acta de Tramitación de Expediente de Dominio para la Inmatriculación de finca no inscrita, autorizada en Haro, el cinco de febrero de dos mil dieciocho, por el Notario Don Francisco Javier Goñi Vall, número 112 de su protocolo, en la que Don C. M. C., solicita la tramitación de expediente de dominio para la inmatriculación de la siguiente finca: Dos terceras partes indivisas de urbana.–Edificio almacén con patio en la calle (...) término municipal de Cirueña, tiene el almacén una superficie construida de doscientos cinco metros cuadrados (205 m2), ocupando la edificación ciento cuarenta y tres metros cuadrados (143 m2), y destinándose el resto del terreno a patio. Construido sobre una parcela solar de doscientos treinta y nueve metros

cuadrados (239 m²). Linda: Derecha entrando, número (...) de la calle; izquierda, calle; fondo, carretera (...); y frente, la calle de su situación. Referencia Catastral: 8657013WM0985N0001SF.

Antecedentes de hecho:

La registradora que suscribe acuerda suspender la inscripción del citado documento al haberse observado los siguientes defectos:

En el acta presentada se pretende la inmatriculación de dos terceras partes indivisas de la urbana. Edificio almacén con patio en la calle (...) término municipal de Cirueña, tiene el almacén una superficie construida de 205 metros cuadrados, ocupando la edificación 143 metros cuadrados y destinándose el resto del terreno a patio. Construido sobre una parcela solar de 239 metros cuadrados. Linda: Derecha entrando, número (...) de la calle; izquierda, calle, Fondo, carretera (...), y Frente calle de su situación. Referencia catastral: 8657013WM0985N0001SF

Se alega como título de dominio la herencia de don T.; doña J. y doña J. C. C. según escritura formalizada ante el Notario de Haro don Francisco Javier Goñi Vall de 7 junio de 2017, número 420 de protocolo.

Tal y como resulta de dicha acta se formula oposición por Doña A. V. C. (titular de la tercera parte indivisa restante) no prestando su consentimiento a la inmatriculación poniendo en cuestión el título mismo en que se basa el procedimiento de inmatriculación, puesto que se señala que la herencia de J. C. C. junto con la de don D., Doña E.; Don G., don E. C. S. y don F. J. y doña J. C. C. ya se protocolizó en la Notaría de Nuria Sorribes Gracia el día 20 de noviembre de 2015 tras el procedimiento seguido de División Judicial de herencia 453/00 del Juzgado de primera instancia de Haro. (título al que en ningún caso se refiere el expediente) la finca objeto de dicho expediente de inmatriculación está incluida en el inventario de dicho procedimiento judicial, y que siendo heredera no interviene en la escritura de herencia que se alega como título.

La registradora que suscribe entiende que conforme a lo que resulta del artículo 203 formulada dicha oposición y a pesar de que el notario no considere suficiente dicha oposición surgen serias y fundamentadas dudas en cuanto al título en que se basa la titularidad misma del promotor del expediente. El título aportado no es el título que ampara la propiedad de Don C. M. C., y en dicho título faltaría la intervención de los demás interesados en el herencia.

Fundamentos de Derecho

1) Regla Segunda del Artículo 203.1 Ley Hipotecaria:

Segunda. Se iniciará el procedimiento mediante solicitud por escrito del titular dominical de la finca, en la cual, junto a la descripción literaria de la finca, realizada en los términos prevenidos reglamentariamente, deberán hacerse constar los datos personales del promotor y su domicilio para la práctica de notificaciones, acompañándose además los siguientes documentos:

I. a) Título de propiedad de la finca que se pretende inmatricular, que atribuya el dominio sobre la misma al promotor del expediente, junto con certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela o parcelas catastrales, que se correspondan con la descripción literaria y la delimitación gráfica de la finca cuya inmatriculación se solicita, con expresión de los titulares catastrales de dichas parcelas y sus colindantes, así como sus respectivos domicilios.

2) Regla Sexta del Artículo 203.1 Ley hipotecaria:

Sexta. Cualquier interesado podrá hacer alegaciones ante el Notario y aportar pruebas escritas de su derecho durante el plazo de un mes.

Si se formulase oposición por cualquiera de los interesados, con expresión de la causa en que se funde, el Notario dará por concluso el expediente y archivará las actuaciones, dando cuenta inmediata al Registrador. En ese caso, el promotor podrá enlazar demanda en juicio declarativo contra todos los que se hubieran opuesto, ante el Juez de primera instancia correspondiente al lugar en que radique la finca. En otro caso, levantará el Notario acta accediendo a la pretensión del solicitante, en la que se recogerán las incidencias del expediente, los documentos aportados, así como la falta de oposición por parte de ninguno de los posibles interesados, y remitirá copia al Registrador para que practique, si procede, la inmatriculación solicitada.

Del cual resulta que si cualquiera de los interesados formula oposición con expresión de la causa en que se funde, el Notario debe dar por concluso el expediente y archivar las actuaciones dando cuenta inmediata al Registrador. Dada la oposición formulada en el presente caso con la expresión de la causa en que se funda, la apreciación del fundamento o no de la misma correspondería al Juez en el juicio contencioso correspondiente. Así mismo y en cuanto a la aportación del título que justifique la titularidad dominical del promotor del expediente Resolución DGRN de 27 de junio de 2016.

Con arreglo a lo anterior, la Registradora que suscribe ha acordado suspender el despacho del citado documento por los defectos señalados.

Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del documento a los efectos oportunos. Esta nota de calificación, en su caso, en cuanto a lo no inscrito, puede (...)

Santo Domingo de la Calzada a 6 de Septiembre de 2018.—La registradora (firma ilegible) Fdo: Saray López Díaz.»

III

El día 26 de septiembre de 2018, don C. M. C. solicitó calificación sustitutoria del mencionado documento, correspondiendo la misma a la registradora de la Propiedad de Calahorra, doña María del Pilar Oliva Brañas, quien, el día 22 de octubre de 2018, emitió su calificación por la que confirmó la calificación de la registradora sustituida.

IV

Contra la nota de calificación sustituida, don C. M. C. interpuso recurso el día 16 de noviembre de 2018 en el que alegaba los siguientes fundamentos jurídicos:

«I (...)

IV

Con carácter previo y frente a lo que indica la Registradora de Calahorra de que «en el presente caso y aunque el Notario no haya estimado la oposición de la otra heredera» señalando que estima justificada la pretensión de inmatriculación no considerándose suficiente la oposición de Dña. M. A. V. C. por reconocer el dominio del requirente», la Registradora sustituta teniendo presente el art. 203 de la LH 6.º pfo 2.º prevé que la calificación del Registrador puede ser negativa, pues contempla la positiva, confirma el defecto de no haber presentado dicha heredera el consentimiento a la herencia de 2017 que se alega como título previo al tratarse claramente de un bien adicionado a la herencia primitiva.»

Tal fundamento para confirmar la calificación de la Registradora de Santo Domingo de la Calzada no es admisible atendiendo a lo siguiente:

1. Ya la Dirección General de Registros y Notariado en resolución de 13 de julio de 2017 y respecto la inmatriculación con oposición señala literalmente: «la regla 6.ª del art. 203 LH al disponer ‘si se formulase’ oposición con expresión de la causa en que se funde el Notario dará por archivado el expediente y lo comunicará al Registrador, exige

dos requisitos para suspender la tramitación de un expediente de dominio en la fase de notificación a interesados: oposición y causa en que dicha oposición se funde, requisitos que han de estar debidamente conectados y existir una completa correlación entre ellos, para no desvirtuar el expediente y que quede al arbitrio de los caprichos y veleidades de las relaciones vecinales. Es ésta la única interpretación posible del art. 203 LH y es esta la que preside la mens legis del actual art. 199 de la LH en el procedimiento regulado para completar la descripción literal de la finca y a través de ellos sus linderos y superficie sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular de las fincas o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción.» En este caso, la oposición de la Sra. V. C., a través del Letrado P. V., es un simple escrito de oposición en que, al margen de reconocer que el exponente es propietario de las dos terceras partes cuya inmatriculación se pretende, sin embargo no justifica en modo alguno la causa de oposición.

2. En este orden, si bien cualquier interesado puede hacer alegaciones ante Notario, sin embargo, debe aportar pruebas escritas de su derecho durante el plazo de un mes y que si bien la regla 6.ª del Art. 203 de la LH permite efectuar alegaciones, no puede obviarse los incisos que se refieren explícitamente a aportar pruebas escritas de su derecho, así como a la oposición con expresión de la causa que se funde. Por tanto no es razonable entender que la mera oposición que no esté debidamente fundamentada aportando una prueba escrita del derecho de quien formula tal oposición pueda hacer derivar el procedimiento a la jurisdicción contenciosa. Corresponde al notario valorar en cada caso si la oposición se encuentra debidamente fundamentada, conforme a lo expuesto, a efectos de poder continuar el procedimiento o concluir el mismo. No puede ser otra la interpretación de esta norma pues de otro modo se desvirtuaría la propia esencia de este expediente notarial según se ha concedido en el marco de la reforma de la jurisdicción voluntaria. En el caso presente por la parte alegante no se ha aportado prueba alguna del derecho que pueda alegar.

3. Señala la Registradora de Calahorra que teniendo presente el art. 203 LH 6.ª pfo 2.º prevé que la calificación del registrador puede ser negativa pues contempla la positiva, lo cual no se ajusta a dicho precepto, en tanto en cuanto, que dicho párrafo señala:

«... en otro caso, levantará el Notario acta accediendo a la pretensión del solicitante en la que se recogerán las incidencias del expediente, los documentos aportados, así como la falta de oposición por parte de ninguno de los posibles interesados y remitirá copia al Registrador para que practique, si procede, la inmatriculación solicitada.»

Dicho lo cual, en modo alguno se prevé que la calificación pueda ser negativa en cuanto contempla la positiva según la Registradora de Calahorra, y ello es lógico, por cuanto que el legislador da por sentado que, si el Notario no estima las alegaciones de la parte opositora, y considera que no hay oposición y estima justificada la pretensión de inmatriculación y no considera suficiente la oposición, debe de proceder a la inscripción, de tal manera que la calificación de si hay oposición o no justificada corresponde al Notario y no a la Registradora a la cual le vincula la calificación del Notario en cuanto si hay o no oposición justificada.

Por ello, y en este orden, estima el exponente que las calificaciones de las Registradoras de que se ha hecho mérito no son ajustadas a derecho.

Al respecto, es significativo el Auto de la AP de Jaén de 13-2-2017 y AAP de Barcelona 20-10-2017, que señalan:

«Así pues, el expediente de inmatriculación como acto de jurisdicción voluntaria es un procedimiento que tiene por objeto inmatricular una finca en el Registro y en él no se justifica el dominio, lo que se justifica es la adquisición del dominio por la persona que lo promueve con finalidad inmatriculadora, de ahí que la resolución que ponga fin al expediente de dominio no declara el dominio, sino únicamente constata que se ha justificado la existencia de un hecho o un acto idóneo para adquirirlo, de manera que la

decisión tendrá, en todo caso, naturaleza constitutiva, no declarativa, y por eso el expediente de dominio se ha configurado en lo que a su naturaleza jurídica respecta como procedimiento especial al efecto de habilitar de título de dominio al que no lo tenga, sin que en la resolución que le ponga término se haga declaración de derechos de ninguna clase, sino solo con una finalidad inmatriculadora».

O el Auto de la AP de Zamora de 14-5-2018, que señala:

«Como señala el Auto de la AP de Palencia de 14-2-2018 el expediente de dominio no tiene por finalidad pronunciamiento declarativo con eficacia de cosa juzgada sino hacer concordar la realidad extrarregistral con la realidad registral, constituyendo para ello una titulación supletoria; lo que en otros términos supone crear un título que permita el acceso de la finca cuestionada al Registro de la Propiedad con la finalidad última de que cese la discordia que pueda existir entre ambas realidades».

V

No obstante lo anterior, lo que da causa para denegar la inscripción, aparte de obviar de que la parte alegante oponente reconoce que el exponente es propietario de dos terceras partes del inmueble a que se refiere el expediente de dominio, lo reduce a: 1) Que el título aportado no es el título que ampara la propiedad de D. C. M. C. y 2) Que en dicho título faltaría la intervención de los demás interesados, lo cual no puede ser admitido atendiendo a:

Hay que atender a tres hechos fundamentales en que a criterio de esta parte las Registradoras se equivocan al calificar el documento notarial de 5 de febrero de 2018 del Notario de Haro D. Francisco Javier Goñi:

Primero.

Alega la Registradora un problema en cuanto al título previo, de modo que pide la intervención de la otra parte para completar el título.

No tiene en cuenta la propia naturaleza del acta de notoriedad para la inmatriculación de finca no inscrita. Dicha acta no es un documento autónomo, sino que tiene su razón de ser en el título de propiedad alegado por el requirente, el exponente, y lo que hace es completar el título público adquisitivo, de modo que las posibles deficiencias del mismo sean subsanadas mediante la comunicación a los posibles interesados que no hayan intervenido en el título alegado, así, la referida acta recoge todos los aspectos del expediente y en particular las notificaciones a los posibles titulares de derechos para que formulen sus alegaciones. Dña. A. V. C. no presta su consentimiento porque alega como título no el referido, sino una herencia protocolizada el 20 de noviembre de 2015 y dice que le pertenece en un 4,16 % por herencia de J. C.; en un 12,50 % por herencia de J. C. C.; en un 16,66 % por herencia de T. C. C.; y en un 33,33 % por herencia de V. M. C. Pero en realidad la escritura por la que el exponente C. M. C. se adjudica la finca descrita, lo que hace es adicionar a la herencia de J. su porcentaje y aceptar las herencias de T., J. y V.; y lo hace porque el único y universal heredero de éstos últimos es el exponente, C., y no M. A. Por tanto el motivo de oposición primero carece de entidad, porque contrariamente a lo dicho por la Registradora no es por no haber intervenido en la herencia, sino por no ser el título alegado el correcto.

Segundo.

La propia función del Registro de la Propiedad. El Registro no es un archivo de documentos, sino un medio de publicidad de derechos. El Registro publica derechos y no títulos, independientemente de que el medio empleado sea la inscripción de los títulos traslativos del dominio de los inmuebles. Siendo objeto de publicación el dominio y demás derechos reales, hay que ver cuál es el motivo de oposición, y en este caso, la

única oposición se refiere a si el documento formal es uno u otro, pero lo realmente significativo es que la requerida reconoce el dominio del exponente C. M. C. y su porcentaje; por tanto, cualquier motivo de oposición, dado que el acta de lo que se trata es de acreditar si el exponente es o no propietario, carece de fundamento.

Tercero.

A más, como tiene declarada esa Dirección General de Registros y Notariado, el objeto del recurso es la calificación de la Registradora titular, y ésta solo ofrece como motivo de denegación que se ha formulado oposición cuando esa misma Dirección en la resolución ya recogida anteriormente de 13 de julio de 2017 tiene declarado que corresponde al Notario valorar en cada caso, si la oposición se encuentra debidamente fundamentada, conforme a lo expuesto, a efectos de poder continuar el procedimiento o concluir el mismo.

En resumen, no puede ser otra la interpretación de esta norma (art. 203 de la Ley Hipotecaria), pues de otro modo, se desvirtuaría la propia esencia del expediente notarial según se ha concebido en el marco de la reforma de la jurisdicción voluntaria».

V

Notificada la interposición del recurso a don Francisco Javier Goñi Vall, notario de Haro, como autorizante del título calificado, presentó el siguiente escrito de alegaciones:

«Alegaciones al Recurso gubernativo interpuesto ante la Dirección General de los Registros y del Notariado por don C. M. C. frente a la calificación de la registradora de la propiedad de Santo Domingo de la Calzada, doña Saray López Díaz, de la escritura por mi autorizada el 5 de febrero de 2.018, número 112 de protocolo.

Teniendo en cuenta la finalidad del Registro de la Propiedad que no es otra que la publicidad del dominio y demás derechos reales sobre las fincas, no puede estarse de acuerdo con la calificación efectuada dado que en la oposición a la tramitación del Acta de Notoriedad para inmatriculación de finca, se produce un reconocimiento expreso del dominio del requirente, por lo que alegar que no es el título correcto o que hay un acuerdo entre los herederos para la venta conjunta de los bienes no es motivo justificado de oposición, más todavía, cuanto que la inmatriculación de dos terceras partes de la finca a nombre del requirente en nada perturba o limita el dominio o derecho que corresponda a la copropietaria.

Por lo demás se suscriben las alegaciones efectuadas por el abogado en su escrito».

VI

La registradora emitió informe y, por mantener su calificación en todos sus extremos, elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198, 199, 201 y 203 de la Ley Hipotecaria; 17 de la Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de noviembre de 2015, 27 de junio, 19 de julio y 14 de noviembre de 2016 y 7 de abril y 13 de julio de 2017.

1. Se plantea en este expediente si puede practicarse la inmatriculación de dos terceras partes indivisas de una finca cuando, al tramitarse el procedimiento previsto en el artículo 203 de la Ley Hipotecaria, consta la oposición de una titular registral de la restante tercera parte indivisa de la misma, quien manifiesta que no ha prestado su consentimiento a la inclusión de la misma en la adición de herencia de la que resultaría la titularidad del promotor. A pesar de dicha oposición, el notario continuó el expediente y declaró cumplidos los requisitos del artículo 203 de la Ley Hipotecaria a efectos de

obtener la inmatriculación sin tener en consideración tales alegaciones, por no entenderlas justificadas.

2. Como puso de relieve esta Dirección General en la Resolución de 13 de julio de 2017, el expediente para la inmatriculación de fincas regulado en el artículo 203 de la Ley Hipotecaria es un procedimiento notarial que viene a sustituir al expediente de dominio judicial que se encontraba en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria antes de la reforma operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio. La nueva regulación se incardina en el marco de la desjudicialización de procedimientos que constituye uno de los objetivos principales de la nueva Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria, y de la citada Ley 13/2015, de 24 de junio, regulándose en esta última los procedimientos que afectan al Registro de la Propiedad y atribuyendo competencia para la tramitación y resolución a los notarios y registradores de la Propiedad.

Uno de los principios de esta nueva regulación de la jurisdicción voluntaria es que, salvo que la ley expresamente lo prevea, la formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto, tal y como se destaca en el Preámbulo de la citada Ley 15/2015 o su artículo 17.3.

En esta línea el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, al regular el procedimiento registral para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, dispone que «a la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción».

En el expediente del artículo 203, la regla quinta determina los interesados que deben ser notificados por el notario, concretamente, todos aquellos que, de la relación de titulares contenida en el escrito acompañado a la solicitud, resulten interesados como titulares de cargas, derechos o acciones que puedan gravar la finca que se pretende inmatricular, a aquel de quien procedan los bienes o sus causahabientes, si fuesen conocidos, al titular catastral y al poseedor de hecho de la finca, así como al Ayuntamiento en que esté situada la finca y a la Administración titular del dominio público que pudiera verse afectado, para que puedan comparecer en el expediente y hacer valer sus derechos, y, además, a los propietarios de las fincas registrales y catastrales colindantes y a los titulares de derechos reales constituidos sobre ellas.

En cuanto a estos últimos, debe resaltarse la importancia de su intervención, como ya lo hiciera este Centro Directivo en Resoluciones de 19 de julio o 14 de noviembre de 2016. Así, en ellas se ha afirmado que el objeto de la intervención de los titulares colindantes en los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física es evitar que puedan lesionarse sus derechos y en todo caso que se produzcan situaciones de indefensión, asegurando, además que puedan tener acceso al Registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial. Aplicando la doctrina de la Resolución de 5 de marzo de 2012, la notificación a los colindantes constituye un trámite esencial en este tipo de procedimientos: «la participación de los titulares de los predios colindantes a la finca cuya cabida se rectifica reviste especial importancia por cuanto son los más interesados en velar que el exceso de superficie de la finca concernida no se haga a costa, o en perjuicio, de los fundos limítrofes. Por eso constituye un requisito capital que se les brinde de un modo efectivo esa posibilidad de intervenir en el expediente. En caso contrario se podría producir un supuesto de indefensión». Y lo mismo cabe decir en los supuestos de inmatriculación de fincas, considerando, además, que nos encontramos en un supuesto de inscripción obligatoria de la representación gráfica georreferenciada de la finca (artículo 9.b) Ley Hipotecaria) que produce los efectos previstos en el artículo 10, apartado 5, de la Ley Hipotecaria.

3. La cuestión de la oposición se contempla en la regla sexta del artículo 203 que permite de forma clara la posibilidad de intervención en el procedimiento de los interesados así como el modo de proceder en caso de oposición: «Cualquier interesado

podrá hacer alegaciones ante el Notario y aportar pruebas escritas de su derecho durante el plazo de un mes. Si se formulase oposición por cualquiera de los interesados, con expresión de la causa en que se funde, el Notario dará por concluso el expediente y archivará las actuaciones, dando cuenta inmediata al Registrador. En ese caso, el promotor podrá entablar demanda en juicio declarativo contra todos los que se hubieran opuesto, ante el Juez de primera instancia correspondiente al lugar en que radique la finca».

Debe destacarse que si bien la norma transcrita permite efectuar alegaciones, no pueden obviarse los incisos que se refieren explícitamente a «aportar pruebas escritas de su derecho» así como a la oposición «con expresión de la causa en que se funde». Por tanto, no es razonable entender que la mera oposición que no esté debidamente fundamentada, aportando una prueba escrita del derecho de quien formula tal oposición, pueda hacer derivar el procedimiento a la jurisdicción contenciosa. Corresponde al notario valorar en cada caso si la oposición se encuentra debidamente fundamentada, conforme a lo expuesto, a efectos de poder continuar el procedimiento o concluir el mismo.

No puede ser otra la interpretación de esta norma pues, de otro modo, se desvirtuaría la propia esencia de este expediente notarial según se ha concebido en el marco de la reforma de la jurisdicción voluntaria, tal y como se ha expuesto en el fundamento anterior.

4. En el caso de este expediente se ha formulado oposición por un titular registral de una cuota indivisa ya inmatriculada del inmueble (la tercera parte indivisa), que como tal no se vería afectado por la inmatriculación de la restante cuota dominical (las restantes dos terceras partes indivisas a las que se refiere la solicitud de inmatriculación). Pero, como resulta inequívocamente de los términos en que se ha expresado dicha oposición, el oponente reconoce expresamente que sí que es cierto que el promotor del expediente de inmatriculación es propietario de esas dos terceras partes de la finca indicada, y únicamente expresa su objeción respecto del título aludido, como consecuencia de la formalización de determinada herencia por haberse protocolizado «una vez seguido el procedimiento judicial de división de n.º 453/00 del Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Haro», en cuyo inventario no se incluyó la finca referida por acordarlo todos los intervinientes, «por el escaso valor económico que tenía, acordando entre las partes dejar esta finca y otras urbanas más en el término de Cirueña, en proindiviso, para venderlas cuando existiera algún comprador, con el número, por el escaso valor económico que tenía, acordando entre las partes dejar esta finca y otras urbanas más en el término de Cirueña, en proindiviso, para venderlas cuando existiera algún comprador».

Tales alegaciones carecen de la debida justificación al referirse a un simple acuerdo verbal entre las partes litigantes carente de documentación que lo acredite, resultando en consecuencia que el promotor, ahora recurrente, en nada se vería afectado por la pretendida inmatriculación en su condición de cotitular.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la calificación impugnada.

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, 15 de febrero de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.