

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

3658 *Resolución de 20 de diciembre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Barcelona n.º 11, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don Gonzalo Antonio Veciana García-Boente, notario de Barcelona, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Barcelona número 11, don Nicolás Nogueroles Peiró, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 30 de mayo de 2019 por el notario de Barcelona, don Gonzalo Antonio Veciana García-Boente, con el número 993 de protocolo, doña M. G. L. vendió la nuda propiedad de una finca situada en Barcelona a doña L. B. A. y el usufructo de la misma a don J. P. C.

II

Presentada copia autorizada de dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Barcelona número 11, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«De conformidad con lo tipificado en los artículos 18, 19 bis y 322 de la Ley Hipotecaria, así como con lo previsto en los artículos 39 y 40 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se ha procedido a suspender la inscripción del documento que se dirá, por adolecer de defectos.

Antecedentes de hecho.

1.º- Con fecha siete de junio de dos mil diecinueve, se aportó telemáticamente en este Registro, la carta de pago del impuesto correspondiente a la escritura de Compraventa autorizada el treinta de mayo de dos mil diecinueve por el Notario de Barcelona don Gonzalo Veciana García-Boente con el número de protocolo 993, cuya escritura motivó el asiento de presentación 499 del Diario 150, y mediante la cual doña M. G. L., vende a doña L. B. A., la nuda propiedad, y a don J. P. C., el usufructo, del departamento N.º (...), sito en esta ciudad, calle (...), inscrito en el tomo y libro 771 de Horta, folio 140, finca número 30455-N de este Registro.

2.º- La cédula de habitabilidad y los certificados catastrales, energético y de la comunidad de propietarios corresponden a la finca sita en de la calle (...).

La finca transmitida es el Departamento número (...), según los datos resultantes de este Registro y de la propia nota simple protocolizada.

3.º- La liquidación del Impuesto sobre actos jurídicos documentados está incompleta –falta una hoja–.

Fundamentos de Derecho.

1.º- El artículo 18 de la Ley Hipotecaria, en su número 1 señala que los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas

de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro.

2.º- El artículo 98 del Reglamento Hipotecario establece que el Registrador considerará, conforme a lo prescrito en el artículo 18 de la Ley, como faltas de legalidad en las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos, siempre que resulten del texto de dichos documentos o puedan conocerse por la simple inspección de ellos; y del mismo modo apreciará la no expresión, o la expresión sin la claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad.

3.º- El principio registral de especialidad, consagrado en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento, exige una correcta determinación del sujeto, objeto y derecho recogidos en los asientos registrales.

4.º- El Real Decreto 141/2012, de 30 de octubre, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas y la cédula de habitabilidad - DOGC de 2 de noviembre-, en el apartado tercero de su artículo 10, establece que "Cuando por causas excepcionales y debidamente motivadas las personas transmitentes y adquirentes acuerden ante fedatario público la entrega de la cédula de habitabilidad en un momento posterior a la fecha en que se produzca el acto de transmisión de la vivienda, siempre y cuando presenten al fedatario la solicitud de cédula de habitabilidad registrada, con el certificado de habitabilidad emitido por una persona técnica competente, que acredite que la vivienda reúne las condiciones necesarias para obtener la cédula de habitabilidad de segunda ocupación."

5.º- Resolución JUS/1939/2010, de 20 de abril, de la Direcció General de Dret i d'Entitats Jurídiques.

Resolución.

En consecuencia, se suspende la inscripción del documento presentado porque:

1. La cédula de habitabilidad y los certificados catastrales, energético y de la comunidad de propietarios corresponden a la finca sita en de la calle (...).

La finca transmitida es el Departamento número (...), según los datos resultantes de este Registro y de la propia nota simple protocolizada.

2. Y, la liquidación del Impuesto sobre actos jurídicos documentados está incompleta –falta una hoja–.

Anotación preventiva por defectos subsanables (Vid. Art. 323 de la Ley Hipotecaria).

No se ha practicado la inscripción que establecen los artículos 42.9 y 69 del referido cuerpo legal, por no haber sido solicitada.

Notificación. Autoridad e interesado.

Se procederá a la notificación formal de la aludida calificación con indicación de los recursos y de la posibilidad de solicitar la aplicación del cuadro de sustituciones pertinentes, por los medios admitidos, al Notario autorizante y a la parte interesada.

Prórroga de la vigencia del asiento.

Por causa de la suspensión de la inscripción del documento, su respectivo asiento de presentación ha quedado prorrogado durante un plazo de sesenta días.

Contra la presente calificación cabe: (...)

Barcelona, a veintisiete de junio de dos mil diecinueve. El Registrador. Firmado digitalmente (...) por el registrador: don Nicolás Nogueroles Peiró.»

III

Solicitada calificación sustitutoria, la misma fue emitida el día 28 de agosto de 2019 por el registrador de la Propiedad accidental de Cerdanyola del Vallès número 1, don

Antonio José Muñoz Navarro, quien confirmó la calificación negativa del registrador sustituido.

IV

Contra la nota de calificación sustituida, don Gonzalo Antonio Veciana García-Boente, notario de Barcelona, interpuso recurso el día 2 de octubre de 2019 en virtud de escrito y con base en los siguientes argumentos:

«Primero.—Hechos:

A) Documento calificado: el día 30 de mayo de 2019 autoricé escritura de compraventa, en virtud de la cual Doña I. G. G. vendió a Don J. P. C. y Doña L. V. A. la finca situada en la calle (...) de Barcelona, piso situado en la planta segunda puerta cuarta.

En dicha escritura quedan protocolizados los siguientes documentos: certificación catastral descriptiva y gráfica, cédula de habitabilidad, certificado eficiencia energética, certificado de pago del impuesto de bienes inmuebles, certificado de aptitud y certificado emitido por el administrador de la comunidad de propietarios del que resulta estar al corriente de pago (...)

B) Presentación: La reseñada escritura se presentó en el Registro de la Propiedad de Barcelona número 11, y causó el número de entrada 2168/2019 de 30/05/2019, diario 150, asiento 499.

C) Nota de calificación: El documento fue calificado con la nota aneja al mismo: "(...)"

D) Calificación sustitutoria: El día 18 de julio de 2019 se solicita por telefax al Registro de la Propiedad número 11 de Barcelona Calificación Sustitutoria; se envía también dicha solicitud por correo administrativo el día 24 de julio de 2019.

Por el Registro de la Propiedad número 12 se comunica por telefax el día 26 de julio de 2019 que el Registro a quien corresponde la calificación sustitutoria es el Registro de la Propiedad de Cerdanyola, sin concretar el número.

Se solicita den nuevo por telefax y por correo administrativo el día 30 de julio de 2019, que se precise el Registro de la Propiedad de los de Cerdanyola a quien corresponde la calificación sustitutoria. El mismo día 30 de julio de 2019 se contesta señalando que la calificación sustitutoria corresponde al Registro de la Propiedad de Cerdanyola número 1. El Registro de la Propiedad de Cerdanyola número 1 resuelve mediante comunicación recibida por telefax el día 28 de agosto de 2019, confirmando la nota de Calificación del registro de la propiedad número 11 de Barcelona.

Segundo.—Fundamentos de Derecho.

En cuanto al punto dos de la nota: No es correcto [sic] que la liquidación del impuesto sobre actos jurídicos documentados esté incompleta y falte una hoja. La copia telemática remitida está completa y en ella constan todos los documentos. Además, el registrador ni precisa qué hoja falta, ni explica en qué afecta a su calificación la información que pudiese constar en la supuesta hoja que falta.

En cuanto al primer punto de la nota:

1. Es totalmente cierto que todos los documentos protocolizados, antes reseñados, hacen referencia a la finca situada en la calle (...).
2. No es correcto que en el Registro de la Propiedad conste la identificación de la finca en los términos que el registrador hace constar en su nota de calificación. Según la información registral protocolizada en el registro consta lo siguiente: "departamento número once. Apartamento número ocho -2131- Tipo A. Situado en (...) de esta ciudad.

Donde:

- “Depatamento [sic] número once” es el número de entidad de la propiedad horizontal que no es trasladable a la cédula de habitabilidad ni a ninguno de los documentos protocolizados y que, por tanto, no puede constar en ellos.
- “Apartamento número ocho -2131- Tipo A” tampoco es trasladable a la cédula de habitabilidad ni a ninguno de los documentos protocolizados y que, por tanto, no puede constar en ellos.
- “planta (...)” consta en todos los documentos protocolizados.
- “del bloque (...)”, tampoco es trasladable a la cédula de habitabilidad ni a ninguno los documentos protocolizados.

En el registro de la Propiedad falta la mención de la puerta.

3. La cédula de habitabilidad aportada sí se corresponde con la finca registral vendida.

El registrador en su nota de calificación, no alega que no exista coincidencia entre los datos identificativos de la finca registral con la de los documentos protocolizados; se limita a reseñar los datos identificativos que constan en los documentos protocolizados y a reseñar de manera incompleta los datos identificativos que constan en el Registro.

No existe discrepancia, entre los datos del Registro y los documentos protocolizados. Simplemente, en el Registro se omite el número de puerta y se añaden otros elementos de identificación no trasladables a los demás documentos.

Teniendo en cuenta:

- que en el registro de la propiedad la finca consta perfectamente identificada como finca situada en la planta (...).
- que la vendedora no es titular de ninguna otra entidad en la planta (...)
- que en el catastro la vendedora consta como titular de la vivienda de la planta (...).
- que la vendedora no tiene catastrada a su nombre ninguna otra finca en la misma planta.
- que el administrador de la comunidad de propietarios identifica la finca titularidad de la vendedora como piso segundo puerta cuarta.
- que en la escritura se ha hecho constar que la referencia catastral protocolizada se corresponde con la finca registral.

No existe duda alguna de la correspondencia de la cédula de habitabilidad con la finca registral vendida.

Además, en el registro constan otros elementos de identificación, no normalizados. La cuestión radica en que en el registro de la propiedad no consta el número de puerta, pero el registrador conoce perfectamente que la vendedora no es titular más que de un solo piso en la planta (...) En el catastro tampoco existe ninguna otra finca catastrada a al [sic] nombre de la vendedora en la misma planta del mismo edificio. Todos los documentos aportados hacen referencia a la titularidad de la vendedora y a la identificación del inmueble como piso situado en la planta segunda puerta cuarta de la calle (...).

Y solicita la reforma de la calificación en cuanto a los puntos 1 y 2, y la inscripción de la mencionada escritura de compraventa.»

V

El registrador de la Propiedad de Barcelona número 11, don Nicolás Nogueroles Peiró, emitió informe, confirmando la nota de calificación en todos sus extremos, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 254, 255 y 256 de la Ley Hipotecaria; 7, 51 y 54 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados; 122 del Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados; 2, 3, 45 y 48 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario; 553-5.2 del Código Civil de Cataluña; 14 del Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios; 132 y 135 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, de la Comunidad Autónoma de Cataluña; las Resoluciones Jus/1939/2010, de 20 de abril y Jus/2560/2010, de 28 de junio de 2010 de la Direcció General de Dret i d' Entitats Jurídiques, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de octubre de 1987, 21 de enero de 1993, 1 de septiembre de 1998, 14 de junio de 2010, 5 de agosto de 2013, 11 de abril y 6 de mayo de 2016 y 19 de octubre de 2018.

1. Se plantea en este expediente por un lado si han quedado suficientemente acreditados la autoliquidación y el pago del impuesto correspondiente de una escritura de compraventa y por otro si ha quedado justificada la identidad entre la finca registral vendida y el certificado de eficiencia energética, la cédula de habitabilidad y el certificado de estado de deudas con la comunidad de propietarios relativos al departamento vendido que han quedado incorporados en la escritura, pues a juicio del notario recurrente han quedado acreditados ambos extremos, la autoliquidación y pago del impuesto y la identidad entre la finca registral transmitida y los certificados aportados, en contra de lo que entiende el registrador.

2. Por lo que se refiere al primero de los defectos señalados, el artículo 254 de la Ley Hipotecaria impide al registrador realizar ninguna inscripción sin que se acredite previamente el pago de los impuestos establecidos o que se establecieran por las leyes, si los devengare el acto o contrato que se pretenda inscribir.

Como ha declarado este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 16 de noviembre de 2011, 4 de abril de 2012 y 5 de agosto de 2013), del artículo 254 de la Ley Hipotecaria se desprende la exigencia para la práctica del asiento de inscripción en el Registro de la Propiedad, de la previa justificación de que se ha solicitado o practicado la liquidación de los tributos que graviten sobre el acto o contrato cuya inscripción se pretenda o sobre el documento en virtud del cual se pretenda la inscripción.

Este precepto no es sino la reproducción en el ámbito de la legislación registral de lo dispuesto con carácter general en el artículo 54 del Texto refundido de la Ley del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, conforme al cual «1. Ningún documento que contenga actos o contratos sujetos a este impuesto se admitirá ni surtirá efecto en Oficina o Registro Público sin que se justifique el pago de la deuda tributaria a favor de la Administración Tributaria competente para exigirlo, conste declarada la exención por la misma o cuando menos la presentación en ella del referido documento... La justificación del pago o en su caso de la presentación del referido documento se hará mediante la aportación en cualquier soporte del original acreditativo del mismo o de copia de dicho original» (disposición legal ésta desarrollada por los artículos 122.1 y 2 y 123 de su Reglamento). Se matiza en este último precepto reglamentario que, no obstante, esa inadmisión general de los documentos para su inscripción o anotación, se deja a «salvo lo previsto en la legislación hipotecaria», lo que supone que será posible sin necesidad de tal justificación la práctica del asiento de presentación tal como previene expresamente el artículo 255 de la Ley Hipotecaria. En el mismo sentido, dispone el artículo 100 del Reglamento del Impuesto de Sucesiones y Donaciones: «Cierre registral. 1. Los Registros de la Propiedad, Mercantiles, y de la Propiedad

Industrial, no admitirán para su inscripción o anotación ningún documento que contenga acto o contrato del que resulte la adquisición de un incremento de patrimonio o título lucrativo, sin que se justifique el pago de la liquidación correspondiente por el impuesto sobre sucesiones y donaciones o, en su caso, la declaración de exención o no sujeción, o la presentación de aquél ante los órganos competentes para su liquidación. 2. A los efectos prevenidos en el número anterior se considerará acreditado el pago del impuesto siempre que el documento lleve la nota justificativa del mismo y se presente acompañado de la carta de pago o del correspondiente ejemplar de la autoliquidación debidamente sellada por la oficina competente y constando en ella el pago del tributo o la alegación de no sujeción o de los beneficios fiscales aplicables».

3. Este efecto de inadmisión de los documentos inscribibles en los registros públicos a efectos de inscripción, con la excepción dicha relativa al asiento de presentación, no es sino una de las medidas establecidas por el legislador en orden a evitar el fraude fiscal y garantizar el cumplimiento por parte de los sujetos pasivos de la obligación que les impone con carácter general el artículo 51 del Texto refundido del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados de presentar los documentos comprensivos de los hechos imponibles a que se refiere la citada ley (y caso de no existir aquellos documentos, una declaración en los plazos y en la forma que reglamentariamente se fijen). Tal obligación, en el ámbito de este impuesto, comporta la de presentación en la oficina gestora competente del ejemplar de la autoliquidación practicada, previo ingreso de su importe en la caja de la Administración Tributaria o entidad colaboradora de la misma o, en su caso, con la alegación de la exención o no sujeción procedente acompañada del documento original o declaración sustitutiva y de su copia. Y todo ello a los efectos de que por parte de la oficina gestora pueda procederse al examen del hecho imponible que pueda resultar del documento y a la práctica de las liquidación o liquidaciones complementarias que, en su caso, fueren procedentes (cfr. artículo 108 del Reglamento del Impuesto) y por parte del presentante pueda obtenerse de aquella oficina el correspondiente justificante de presentación del documento y su autoliquidación así como de su ingreso, cuando no se hubiese alegado exención o no sujeción (cfr. artículo 107 del Reglamento del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados), y cuya aportación ante el registrador hará posible el levantamiento del cierre registral, la práctica de la correspondiente inscripción con extensión de la oportuna nota marginal de afección (cfr. artículo 122.3 y 4 del Reglamento del Impuesto) y, finalmente, el cumplimiento por parte del registrador de su obligación de archivo de copia de los citados justificantes (cfr. artículos 256 de la Ley Hipotecaria, 51.13 y 410 del Reglamento Hipotecario y 122.3 del Reglamento del Impuesto). Todo lo señalado, además, debe entenderse sin perjuicio de las excepciones procedentes (cfr. artículo 54.2.c) del Texto refundido del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y la Instrucción de 18 de mayo de 2011, de esta Dirección General, sobre constitución de sociedades mercantiles y convocatoria de junta general, en aplicación del Real Decreto-ley 13/2010, de 3 diciembre).

De todo ello se deduce, por tanto, que para el acceso a los Registros públicos, y en especial en este caso al Registro de la Propiedad, es necesario con carácter general, y cualquiera que sea el soporte electrónico o papel en el que se presente el documento, que se acredite, mediante la aportación del correspondiente justificante bien lo sea también en soporte electrónico o papel, los siguientes extremos: que se ha producido la presentación del documento y su autoliquidación, bien lo haya sido esta última con ingreso o bien con simple alegación de exención o no sujeción.

4. En el caso de este expediente, queda justificado que ha sido presentado el documento y autoliquidado e ingresado un impuesto, mediante la diligencia de presentación y pago de la Agencia Tributaria de Cataluña aportada por el notario.

Sin embargo, dicha diligencia no acredita cuál es el impuesto que se ha autoliquidado y pagado, que es la duda que ha llevado al registrador a suspender la inscripción por este motivo, tal como da a entender, si bien es cierto que de manera

confusa, cuando en la nota de calificación afirma que «la liquidación del impuesto sobre actos jurídicos documentados está incompleta -falta una hoja-», deduciendo que lo que falta es aportar el modelo correspondiente a la autoliquidación del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados -modelo 600- que acredite que es ese el impuesto que efectivamente se ha autoliquidado y pagado y no otro (si bien no sería éste el único medio de acreditar ese hecho).

La compraventa que se instrumenta en la escritura se encuentra sujeta al impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, como resulta del artículo 7.1.a) del texto refundido de su ley reguladora. Para poder practicar su correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad deberá acreditarse por tanto la autoliquidación y pago de este concreto impuesto que la grava.

Como señala la Resolución de 11 de abril de 2016, la doctrina de este Centro Directivo (Resolución de 21 de octubre de 1987) ha dicho que estando sujeto un documento presentado a la liquidación por dos impuestos, el de Transmisiones Patrimoniales y el de Sucesiones, no basta con la nota acreditativa del ingreso por el primero de ellos, sino que deberá acreditarse la liquidación también por el segundo, no obstante que la gestión de ambos impuestos haya sido transferida a las Comunidades Autónomas de manera que un mismo organismo sea competente para liquidarlos, lo que no es argumento suficiente en contra. Con este mismo argumento ha de rechazarse la inscripción de un documento si se justifica que se ha presentado la autoliquidación del mismo e ingresado el importe correspondiente, pero no a qué impuesto se refiere esa autoliquidación y pago, como sucede en este caso.

5. En cuanto al segundo de los defectos señalados, es necesario en primer lugar señalar que no se discute ni por el notario autorizante de la escritura y recurrente ni por el registrador si es necesario o no aportar la cédula de habitabilidad, el certificado de eficiencia energética y el certificado del estado de deudas con la comunidad de propietarios para poder practicar la inscripción de la compraventa, de acuerdo con la normativa catalana (artículos 553-5.2 del Código Civil de Cataluña; 14 del Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios; 132 y 135 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, de la Comunidad Autónoma de Cataluña, y Resoluciones Jus/1939/2010, de 20 de abril y Jus/2560/2010, de 28 de junio de la Direcció General de Dret i d'Entitats Jurídiques), sino que lo que es objeto de discrepancia es si existe o no identidad entre la finca registral vendida y el departamento al que se refieren dichos certificados y cédula, por lo que ésta es la única cuestión a resolver en este expediente.

En este sentido, es preciso que se pueda apreciar de forma indubitada la correspondencia entre la descripción registral de la finca y los datos con se identifica el departamento transmitido en los certificados y la cédula mencionados, como resulta de lo establecido por la Resolución de esta Dirección General de 14 de junio de 2010. Y tal correspondencia ha de establecerse sobre la base de lo que resulta del Registro y de los documentos aportados.

En este supuesto, en el Registro la finca se describe como departamento número once de la división horizontal, apartamento número (...). Por su parte, tanto el certificado de eficiencia energética como la cédula de habitabilidad y el certificado de deudas con la comunidad la finca se identifica con los datos de calle (...), número (...), planta o piso (...). También queda identificada de este modo en el certificado catastral aportado, si bien no consta incorporada todavía en el Registro ninguna referencia catastral de la finca. A juicio del registrador, no es posible establecer una correspondencia entre la finca registral y el departamento de la planta segunda, puerta cuatro a que se refieren los certificados y la cédula.

En opinión del notario recurrente, no existe duda alguna de la correspondencia de la cédula de habitabilidad con la finca registral vendida ya que en el Registro de la Propiedad la finca consta perfectamente identificada como finca situada en la planta segunda, la vendedora no es titular de ninguna otra entidad en la planta segunda, en el

catastro la vendedora consta como titular de la vivienda de la planta segunda, la vendedora no tiene catastrada a su nombre ninguna otra finca en la misma planta, el administrador de la comunidad de propietarios identifica la finca titularidad de la vendedora como piso segundo puerta cuatro y en la escritura se ha hecho constar que la referencia catastral protocolizada se corresponde con la finca registral.

En el presente expediente, no se discute que la vivienda transmitida esté situada en la planta segunda, sino que la cuestión es determinar si existe coincidencia entre la puerta cuarta a la que se refieren los certificados, con el apartamento ocho, departamento once, que consta en el Registro.

Individualmente considerados cada uno de los certificados aportados pudiera no ser suficiente para acreditar que los mismos se refieren a la finca registral transmitida. Sin embargo, teniendo en cuenta todos los documentos aportados y examinados en su conjunto, así como a las manifestaciones de la parte vendedora contenidas en la escritura, puede llegarse a la conclusión razonable de que los mismos sí se están refiriendo a la finca transmitida, por lo que este defecto debe ser revocado.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso en los términos que resultan de los fundamentos de Derecho anteriores y revocar parcialmente la nota de calificación del registrador.

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