

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

3468 *Resolución de 12 de enero de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Alicante n.º 4 a inscribir una escritura de herencia.*

En el recurso interpuesto por don J. C. P. L. G. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Alicante número 4, don Constancio Villaplana García, a inscribir una escritura de herencia.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el notario de Saint Giron (Francia), don Jean Louis Villanou, el día 30 de noviembre de 2007, con número de expediente 8.516, se formalizó la herencia por fallecimiento de doña J. S., ocurrido el día 28 de febrero de 1992. Dicha escritura era otorgada por el cónyuge viudo, don J. C. P. L. G., y las herederas, doña C. A. A. B. y doña S. R. C. B., con base en un acta notarial de declaración de herederos que se reseñaba.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Alicante número 4, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por la Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario: El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por doña P. C. C., P., a las 12:50:00 horas del día 08/08/2022, asiento número 851, del diario 108, número de entrada 6.394 que corresponde al documento otorgado por el Notario de Saint Giron –Arlège– Francia, don Jean-Louis Villanou, de fecha 30/11/2007, ha resuelto no practicar los asientos solicitados sobre la base de los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos:

Se presenta, en lengua francesa, debidamente apostillada y con traducción jurada al español, escritura de partición de la herencia causada por el fallecimiento de D.^a J. S. autorizada el 30 de noviembre de 2007 por el notario de Saint Giron (Francia), don Jean Louis Villanou.

Se adjudica a don J. C. P. L. G. la finca registral 13089.

Fundamentos de Derecho:

Dispone el art. 1 del Reglamento UE 650/2012, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de julio de 2012, relativo a la competencia, la ley aplicable, el reconocimiento y la ejecución de las resoluciones, a la aceptación y la ejecución de los documentos públicos en materia de sucesiones mortis causa y a la creación de un certificado sucesorio europeo, lo siguiente: “Ámbito de aplicación. 1. El presente Reglamento se aplicará a las sucesiones por causa de muerte. (...) 2. Quedarán excluidos del ámbito de aplicación del presente Reglamento: (...) 1) cualquier inscripción

de derechos sobre bienes muebles o inmuebles en un registro, incluidos los requisitos legales para la práctica de los asientos, y los efectos de la inscripción o de la omisión de inscripción de tales derechos en el mismo”.

Dispone el art. 58 de la Ley española 29/2015, de 30 de julio, de Cooperación Jurídica Internacional en Materia Civil, que “el procedimiento registral, los requisitos legales y los efectos de los asientos registrales se someterán, en todo caso a las normas del Derecho español”. A la vista de esta normativa, declaró la Dirección General de los Registros y del Notariado en su resolución de 26-7-2016 que “los requisitos y práctica de los asientos, como el conjunto de la actividad registral, es competencia exclusiva del Estado en el que radique el inmueble”.

Dispone el art. 60 de la Ley española 29/2015, de 30 de julio, de Cooperación Jurídica Internacional en Materia Civil, que “Los documentos públicos extranjeros extrajudiciales podrán ser inscritos en los registros públicos españoles si cumplen los requisitos establecidos en la legislación específica aplicable y siempre que la autoridad extranjera haya intervenido en la confección del documento desarrollando funciones equivalentes a las que desempeñan las autoridades españolas en la materia de que se trate y surta los mismos o más próximos efectos en el país de origen”. En esta misma línea, tiene reiteradamente declarado la Dirección General de los Registros y del Notariado (hoy Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública), que para que un documento autorizada por notario extranjero tenga virtualidad en España para provocar un asiento en el Registro de la Propiedad, en dicho documento el notario ha de actuar en los mismos términos en que lo hubiera hecho un notario español, lo cual se concreta, aparte cuestiones formales, en que el notario extranjero haya dado fe de la identidad de los firmantes y que haya emitido un juicio de la capacidad de éstos para otorgar el documento (resoluciones de 14-9-2016, 6-11-2017, 6-3-2020 y 23-2-2022).

Aplicadas las anteriores consideraciones al presente caso, resulta que, con independencia de que cuál sea la ley sustantiva aplicable a la sucesión, en el presente caso la francesa, los requisitos registrales para obtener la inscripción de la sucesión en el Registro de la Propiedad español serán los establecidos por la ley española. Y, conforme a ésta, en el documento presentado se aprecian los siguientes defectos, que impiden la inscripción:

1) Disponen los ap. 2 y 4 del art. 254 de la Ley Hipotecaria que, a los efectos de poder inscribir en el Registro de la Propiedad cualquier acto de transmisión, gravamen, modificación o extinción del dominio o demás derechos reales sobre bienes inmuebles, o en general cualquier acto con trascendencia tributaria, ha de acreditarse el Número de Identificación Fiscal de todos quienes comparecieron en el documento a inscribir, o de las personas a las que representen. Igualmente han de acreditar su NIF las personas que actúen como representantes o apoderados de otras (resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13-12-2014).

Resulta por su parte del art. 20.1 del Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, así como de las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11-4-2012 y 9-12-2014, que para los no españoles el NIF será el Número de Identificación de Extranjero (NIE), cuya asignación se acreditará con el documento expedido al efecto por la Administración tributaria (art. 18.2 del Real Decreto 1065/2007). El NIE deberá figurar en todos los documentos que se le expidan o tramiten al ciudadano extranjero (art. 206.2 del Real Decreto 557/2011, de 20-4, que aprobó el Reglamento de la Ley Orgánica 4/2000, de extranjería).

En consecuencia, será necesario aportar el Número de Identificación de Extranjero de todos los intervinientes en la partición, es decir, D. J. C. P. L. G., D.^a C. A. A. B. y D.^a S. R. C. B. No obsta a esta exigencia el hecho de que las señoras B. no se adjudiquen bien alguno que haya de ser inscrito a su nombre en el Registro de la Propiedad, pues el antes citado art. 254.2 de la Ley Hipotecaria exige el NIF de los otorgantes de cualquier acto con trascendencia tributaria, y una partición de herencia lo es (arts. 1 y 3 de la Ley del Impuesto de Sucesiones y Donaciones). Así lo declaró la Dirección General de los Registros y del Notariado en sus resoluciones de 13-10-2015 y 17-9-2018.

2) Ha de aportarse el acta de notoriedad de declaración de herederos autorizada el 19 de octubre de 1998 por el notario D. Jean Louis Villanou (art. 14 de la Ley Hipotecaria).

3) En cualquier caso, y aun subsanados los cuatro defectos anteriores, la escritura no es inscribible, pues en ella el notario, si bien da fe de la identidad de los comparecientes, no emite juicio sobre la capacidad de los mismos.

Y en consecuencia se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado.

Contra esta calificación (...)

Alicante, treinta de agosto del año dos mil veintidós El Registrador (firma ilegible)
Fdo: Constancio Villaplana García.»

La calificación se notificó al interesado el día 13 de septiembre de 2022.

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. C. P. L. G. interpuso recurso el día 17 de octubre de 2022 por escrito en el que alega lo siguiente:

«(...) Se recurre calificación desfavorable del documento presentado el pasado 08/08/2022 a las 12:50 horas con asiento núm. 851 del diario 108 y núm. de entrada 6.394 que corresponde al documento otorgado por el Notario de Saint Grans-Ariege Francia, D. Jean Louis Villanou, de fecha 30/11/2007 y que se trata de la partición de la herencia de Dña. J. S. y que proviene de un largo procedimiento contencioso.

Que no puedo estar conforme por cuanto se desconoce el paradero del resto de los herederos en la herencia (hijas de la difunta de otro matrimonio) así si están vivas o no, por lo que es totalmente imposible hallarlos en Francia por lo que es totalmente imposible que casi 15 años después de haber firmado la herencia que es estuvo litigando en juicios durante muchos años, hallarles para que soliciten el NIE y también vuelvan a firmar la herencia por el defecto de no emitir juicio de capacidad.

E) Solicito:

Que esta parte entiende que debe proceder la inscripción en el registro de la finca 13.089 puesto que el propietario sí dispone de NIE válido y, además, es totalmente imposible hallar a los otros herederos ya que el contacto inexistente desde el principio, se rompió tras la firma de la escritura de herencia ante el Notario Francés. Que, además, y de que es notorio que no ha sido posible hallar al resto de los herederos, conviene destacar que la escritura se firmó realizando el reparto y valoración que los juzgados franceses ya habían realizado mediante sentencia de firme por lo que es innecesario totalmente que se haga juicio de capacidad.»

IV

Mediante escrito, de fecha 19 de octubre de 2022, el registrador de la Propiedad elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 83 del Reglamento (UE) núm. 650/2012 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de julio de 2012, relativo a la competencia, la ley aplicable, el reconocimiento y la ejecución de las resoluciones, a la aceptación y la ejecución de los documentos públicos en materia de sucesiones mortis causa y a la creación de un certificado sucesorio europeo; 9.8 y 10.1 del Código Civil; 14 y 254.2 de la Ley Hipotecaria; 23 de la Ley del Notariado; la disposición adicional tercera de la

Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria; los artículos 56, 57, 58 y 60, así como la letra f) de la disposición adicional primera de la Ley 29/2015, de 30 de julio, de cooperación jurídica internacional en materia civil; los artículos 29 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria; 36 y 76 del Reglamento Hipotecario; 156.5.^a del Reglamento Notarial; 20 del Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de abril de 1995, 11 de junio de 1999, 4 de septiembre de 2007, 25 de marzo y 13 de diciembre de 2010, 12 de noviembre de 2011, 11 de abril de 2012, 9 y 13 de diciembre de 2014, 13 y 15 de octubre de 2015, 15 de febrero, 26 de julio y 7 y 14 de septiembre de 2016, 6 de noviembre de 2017 y 7 de septiembre de 2018, entre otras; y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 6 de marzo de 2020 y 23 de febrero de 2022.

1. Debe decidirse en el presente expediente si es o no inscribible una escritura autorizada por un notario de Saint Girons (Francia), el día 30 de noviembre de 2007, por la que se formalizó la herencia por fallecimiento de una persona de nacionalidad francesa, ocurrido el día 28 de febrero de 1992. Dicha escritura es otorgada por el cónyuge viudo y las dos herederas, con base en un acta notarial de declaración de herederos que se reseña.

En su calificación, el registrador afirma que, con independencia de cuál sea la ley sustantiva aplicable a la sucesión, en el presente caso la francesa, los requisitos registrales para obtener la inscripción de la sucesión en el Registro de la Propiedad español son los establecidos por la ley española; y, conforme a ésta, en el documento presentado se aprecian los siguientes defectos, que impiden la inscripción: a) es necesario aportar el número de identificación de extranjero de todos los intervinientes en la partición; b) debe aportarse el acta de notoriedad de declaración de herederos que se reseña en la escritura calificada, y c) en cualquier caso, la escritura no es inscribible, pues en ella el notario, si bien da fe de la identidad de los comparecientes, no emite juicio sobre la capacidad de los mismos.

2. Debe tenerse en cuenta que la causante falleció antes de la aplicación del Reglamento (UE) núm. 650/2012, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de julio de 2012, por lo que es de aplicación el artículo 9.8 del Código Civil, que conduce a la ley de la nacionalidad de la causante en el momento del fallecimiento, en este caso la francesa.

No obstante, es indudable que los requisitos y práctica de los asientos, como el conjunto de la actividad registral, es competencia exclusiva del Estado en el que radique el Registro.

Al tiempo de presentarse el título a inscripción deben aplicarse las disposiciones que se contienen en la Ley 29/2015, de 30 de julio, de cooperación jurídica internacional en materia civil, que dedica su Capítulo VI a la inscripción en registros públicos, disponiendo su artículo 58 que el procedimiento registral, los requisitos legales y los efectos de los asientos registrales se someterán, en todo caso, a las normas del Derecho español; y su artículo 60 que «los documentos públicos extranjeros extrajudiciales podrán ser inscritos en los registros públicos españoles si cumplen los requisitos establecidos en la legislación específica aplicable y siempre que la autoridad extranjera haya intervenido en la confección del documento desarrollando funciones equivalentes a las que desempeñan las autoridades españolas en la materia de que se trate y surta los mismos o más próximos efectos en el país de origen».

Asimismo, el artículo 56 de la misma ley establece lo siguiente: «1. Los documentos públicos expedidos o autorizados por autoridades extranjeras serán ejecutables en España si lo son en su país de origen y no resultan contrarios al orden público. 2. A efectos de su ejecutabilidad en España deberán tener al menos la misma o equivalente eficacia que los expedidos o autorizados por autoridades españolas» [cfr., para los supuestos en que sea aplicable según su ámbito normativo, con carácter preferente a lo

dispuesto en la Ley 29/2015, la disposición adicional tercera de la Ley 2/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria, según la cual un documento público extranjero no dictado por un órgano judicial es título para inscribir el hecho o acto de que da fe siempre que cumpla los siguientes requisitos: a) que el documento ha sido otorgado por autoridad extranjera competente conforme a la legislación de su Estado; b) que la autoridad extranjera haya intervenido en la confección del documento desarrollando funciones equivalentes a las que desempeñan las autoridades españolas en la materia de que se trate y surta los mismos o más próximos efectos en el país de origen; c) que el hecho o acto contenido en el documento sea válido conforme al ordenamiento designado por las normas españolas de Derecho internacional privado, y d) que la inscripción del documento extranjero no resulte manifiestamente incompatible con el orden público español].

Como ha puesto de relieve este Centro Directivo (cfr., entre otras, la Resolución de 6 de marzo de 2020), el procedimiento registral es competencia exclusiva de la ley española, cuyas normas son de aplicación preferente, según establece la letra f) de la disposición adicional primera de la Ley 29/2015, siempre que sean compatibles con lo dispuesto en dicha ley: «Las normas de la Ley y Reglamento Hipotecarios, así como del Código de Comercio y del Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del Registro Mercantil, reguladoras de la inscripción de documentos extranjeros en cuanto sean compatibles con lo dispuesto en esta ley».

Por tanto, el Derecho español puede establecer los requisitos que se estimen adecuados para la inscripción en forma compatible con el Derecho europeo. Así se afirmó por la Sentencia del Tribunal de Justicia de 9 de marzo de 2017, C-342/2015, Píringer, que recuerda la compatibilidad del artículo 56 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea con la normativa de un Estado miembro al establecer requisitos necesarios en la constitución o transferencia de derecho reales inmobiliarios. Entre estos requisitos está la equivalencia formal y material entre el documento notarial extranjero y el otorgado ante notario español.

Sin embargo, el artículo 710 del Código Civil francés –que se mantiene, sin derogación formal, tras la entrada en aplicación del Reglamento (UE) núm. 650/2012– dispone en su párrafo primero que «para dar lugar a las formalidades de publicidad inmobiliaria, todo acto o derecho debe resultar de un acto recibido en forma auténtica por un notario ejerciente en Francia, de una decisión judicial o de un documento auténtico expedido por una autoridad administrativa».

3. Hechas estas consideraciones previas, debe confirmarse el primero de los defectos expresados en la calificación impugnada, relativo a la acreditación del número de identificación de extranjero de todos los intervinientes en la partición.

El artículo 254 de la Ley Hipotecaria establece lo siguiente: «No se practicará ninguna inscripción en el Registro de la Propiedad de títulos relativos a actos o contratos por los que se adquieran, declaren, constituyan, transmitan, graven, modifiquen o extingan derechos reales sobre bienes inmuebles, o a cualesquiera otros con trascendencia tributaria cuando no consten en aquellos todos los números de identificación fiscal de los comparecientes, y en su caso, de las personas o entidades en cuya representación actúen».

En el apartado cuarto de dicho artículo se añade que: «La falta sólo se entenderá subsanada cuando se presente ante el Registro de la Propiedad una escritura en la que consten todos los números de identificación fiscal y en la que se identifiquen los medios de pago empleados».

El artículo 20 del Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio (que aprueba el Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria), establece que para las personas físicas que carezcan de la nacionalidad española, el número de identificación fiscal será el número de identidad de extranjero que se les asigne o se les facilite de acuerdo con la Ley Orgánica 4/2000, de 11 de enero y su normativa de desarrollo.

En el presente caso sólo se adjudica un bien inscribible en el Registro al cónyuge viudo, mientras que las dos herederas no reciben ningún bien en España.

Una interpretación lógica y finalista del artículo 254 de la Ley Hipotecaria –evitar el fraude que pueda afectar a los bienes inmuebles y a sus rentas, controlando el verdadero titular de los mismos– conduciría a la interpretación restrictiva del precepto, según la cual la información fiscal exigible se limita a quien acepte una sucesión en España de bienes objeto de inscripción, careciendo de sentido la importante carga adicional de la obtención de número de identidad de extranjero a quien nada adquiere en España, siempre que quede acreditado el flujo de pagos en el documento calificado.

Por ello, esta Dirección General, en Resolución de 13 de diciembre de 2010, admitió la inscripción de una escritura de herencia sin necesidad de acreditar el número de identidad de extranjero de los legatarios de bienes muebles de escaso valor –haciendo hincapié en la desproporción de la solicitud–.

Sin embargo, en la posterior Resolución de 15 de octubre de 2015, afirmó que: «La obligación de consignación del NIE no está limitada al hecho de adquirir o transmitir un bien inmueble, sino que se extiende a todos los supuestos de participación en una relación jurídica con trascendencia tributaria lo que evidentemente ocurre en el presente supuesto. Si el legislador hubiera querido limitar tal obligación, al menos en el ámbito del Registro de la Propiedad, a los supuestos de transmisión o adquisición de derechos sobre bienes inmuebles lo hubiera hecho así dando al artículo 254 de la Ley Hipotecaria una redacción distinta de la que figura en los demás textos legales citados como sería el caso de los notarios cuyo campo de actuación no está limitado al ámbito inmobiliario».

El artículo 29.b) de la Ley General Tributaria establece entre las obligaciones formales a cargo de los obligados tributarios, deudores o no del tributo, la obligación de solicitar y utilizar el número de identificación fiscal en sus relaciones de naturaleza o con trascendencia tributaria, obligación que se desarrolla en el Real Decreto 1065/2007, artículo 27.2.c), y a la que se refiere el artículo 254 de la Ley Hipotecaria (así como el artículo 23 de la Ley del Notariado y el artículo 156.5.^a del Reglamento Notarial).

Conforme a lo establecido en el apartado 2 del artículo 254 de la Ley Hipotecaria, la subsanación de este defecto exigirá, bien el otorgamiento de escritura complementaria por el notario autorizante del título calificado, o bien escritura pública en España, pues como recuerda la Resolución de 15 de octubre de 2015, en relación con la falta de constancia del número de identidad de extranjero de los obligados, su constancia en escritura pública debe ser exigida, aunque el documento haya sido otorgado fuera de España.

Esto es así porque el criterio de la «lex rei sitae» conduce a la aplicación de la ley española respecto de los requisitos exigibles para practicar la inscripción en el Registro de la Propiedad español, conforme a los artículos 10.1 del Código Civil y 60 de la Ley de cooperación jurídica internacional en materia civil, siendo la constancia del número de identidad de extranjero de los herederos en escritura pública uno de ellos, según ha quedado señalado.

4. También debe confirmarse el segundo de los defectos invocados por el registrador, relativo a la aportación del acta de notoriedad de declaración de herederos que el notario autorizante de la escritura calificada se limita a reseñar con la indicación de su fecha y notario autorizante de ella.

Según el artículo 14 de la Ley Hipotecaria, «el título de la sucesión hereditaria, a los efectos del Registro, es el testamento, el contrato sucesorio, el acta de notoriedad para la declaración de herederos abintestato y la declaración administrativa de heredero abintestato a favor del Estado, así como, en su caso, el certificado sucesorio europeo al que se refiere el capítulo VI del Reglamento (UE) núm. 650/2012».

Este Centro Directivo, en Resolución de 12 de noviembre de 2011, con criterio reiterado en otras muchas posteriores, puso de relieve que, frente al testamento, respecto de las resoluciones judiciales o actas de declaración de herederos abintestato el registrador, si bien debe contar para su calificación e inscripción con todos los particulares necesarios para ésta –incluyendo todos los que permitan alcanzar el

corolario de la determinación individualizada de los llamamientos hereditarios operados por la ley—, ello no impide que la constatación documental de tales particulares pueda ser realizada por el notario autorizante, bien mediante una transcripción total o parcial de los mismos o bien mediante un testimonio en relación, los cuales quedan de este modo bajo la fe pública notarial, satisfaciéndose con ello la exigencia de documentación auténtica para la inscripción establecida en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria (cfr. Resolución de 3 de abril de 1995).

Pero en el presente caso no se ha aportado ni se ha testimoniado suficientemente el acta de declaración de herederos.

5. Por último, el tercer defecto expresado en la calificación es el relativo a la falta de juicio notarial sobre la capacidad de los otorgantes de la escritura calificada.

Esta cuestión fue ya resuelta por este Centro Directivo en la citada Resolución de 6 de marzo de 2020 respecto de una escritura de herencia otorgada ante notario francés.

Como antes se ha expresado, los documentos públicos notariales extranjeros podrán ser inscritos en los registros de la propiedad españoles si cumplen los requisitos establecidos en la legislación específica aplicable y siempre que dicho notario extranjero haya intervenido en la confección del documento desarrollando funciones equivalentes a las que desempeñan los notarios españoles y surta los mismos o más próximos efectos en el país de origen.

Esa equivalencia ha de suponer que el documento refleja adecuadamente los juicios de identificación, capacidad y, en su caso, suficiencia de la representación de los otorgantes. No es exigible sin embargo que tales juicios se realicen en idéntica forma a la exigida para el documento español, siendo suficiente una certificación o declaración notarial o la observancia de cualquier otra forma que según la ley extranjera aplicable sea equivalente. Así fue indicado, hace más de veinte años por la Resolución de 11 de junio de 1999, con relación al juicio de capacidad notarial en el Derecho alemán y tras la profunda reforma de 2015 puede mantenerse con adaptación a esta normativa. Por ello, como afirmó esta Dirección General en la referida Resolución de 6 de marzo de 2020, debe acreditarse conforme al artículo 36 del Reglamento Hipotecario que, con arreglo al Derecho francés, el hecho de que, en una escritura de partición de herencia, el notario no haga declaración específica de capacidad de los intervinientes no priva al documento por él autorizado de su condición de documento público notarial, a fin de que pueda permitir a la autoridad española realizar el juicio de equivalencia, previsto en la Ley 29/2015.

Conforme al artículo 60 de la Ley 29/2015, de cooperación jurídica internacional en materia civil, la equivalencia tiene lugar sólo si se cumplen los requisitos establecidos en la legislación específica aplicable y siempre que la autoridad extranjera haya intervenido en la confección del documento desarrollando funciones equivalentes a las que desempeñan las autoridades españolas en la materia de que se trate y surta los mismos o más próximos efectos en el país de origen.

En el presente caso, la escritura calificada no contiene juicio explícito sobre la capacidad de los otorgantes ni la acreditación, según el citado artículo 36 del Reglamento Hipotecario, del cumplimiento de los requisitos que permitan concluir que existe esa equivalencia funcional. Por ello, este defecto también debe ser confirmado.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar 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, 12 de enero de 2023.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.