

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

23689 *Resolución de 25 de octubre de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Alcudia a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don Jesús María Morote Mendoza, notario de Palma de Mallorca, contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Alcudia, doña Carmen Sáenz de Santa María García-Avello, a inscribir una escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 29 de junio de 2023 ante el notario de Palma de Mallorca, don Jesús María Morote Mendoza, con el número 623 de protocolo, don N. K., «de nacionalidad alemana, cuya ley nacional ha sido tenida en cuenta para calificar su capacidad, casado en régimen legal de separación de bienes con nivelación de ganancias (...) vecino (...) Berlín, Alemania» vendió a don A. C. S. un apartamento en un edificio en régimen de propiedad horizontal situado en Alcudia, que el vendedor había comprado en estado de soltero el día 24 de julio de 1998.

II

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

«Hechos y fundamentos de Derecho.

El día 29/06/2023 fue presentada telemáticamente en este Registro con el número de asiento 818 del Diario 14, Escritura de compraventa, otorgada el 29/06/2023, ante el Notario de Palma de Mallorca Jesús María Morote Mendoza, número 623/2023 de protocolo.

En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 19 bis y 322 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, por la presente le notifico que con esta fecha no se ha practicado la inscripción del documento reseñado anteriormente, por observarse los siguientes defectos:

No puede realizarse la inscripción solicitada en tanto no se manifieste por el vendedor, Don N. K., si la finca vendida es o no su vivienda familiar habitual.

Respecto de la manifestación del vendedor sobre si la vivienda es o no su vivienda habitual familiar, en la resolución de 31 de enero de 2022 se indicó lo siguiente: "Respecto de la exigencia de la indicación sobre el carácter de la vivienda objeto de la venta (si es o no la habitual de la familia), entiende la registradora que 'teniendo en cuenta la trascendencia que un acto de esta naturaleza puede tener en el matrimonio, por la limitación de orden público contenida en el art. 12 del Código Civil, se considera prudente incorporar una manifestación sobre el carácter de la vivienda vendida, similar a la regulada en el art. 1320 del Código Civil'.

Ciertamente, la posible aplicación de la norma del artículo 1320 del Código Civil, o el análogo artículo 4.3 del texto refundido de la compilación del derecho civil de las Islas Baleares, aprobado por el Decreto Legislativo 79/1990, de 6 de septiembre, puede basarse en razones de orden público. Así resulta también de lo dispuesto en el

Reglamento (UE) n.º 2016/1103, de 24 de junio de 2016, por el que se establece una cooperación reforzada en el ámbito de la competencia, la ley aplicable, el reconocimiento y la ejecución de resoluciones en materia de regímenes económicos matrimoniales, aplicable desde el 19 de enero de 2019 (cfr., en relación con las parejas no casadas, la Resolución de este Centro Directivo de Resolución de 10 de mayo de 2017).

Conforme al artículo 30 y al considerando 53 de dicho Reglamento, la vivienda habitual constituye una excepción a las reglas generales sobre la ley aplicable determinada por el mismo, como excepción basada en lo que denomina el instrumento, en la traducción española, 'leyes de policía' –normas imperativas–. El artículo 30 ('leyes de policía') tiene el siguiente contenido: Las disposiciones del presente Reglamento no restringirán la aplicación de las '1. leyes de policía de la ley del foro. Las leyes de policía son disposiciones cuya observancia considera esencial un 2. Estado miembro para salvaguardar sus intereses públicos, tales como su organización política, social o económica, hasta el punto de ser aplicables a toda situación que entre dentro de su ámbito de aplicación, cualquiera que sea la ley aplicable al régimen económico matrimonial en virtud del presente Reglamento'. Y, según el considerando 53, 'consideraciones de interés público, como la protección de la organización política, social o económica de un Estado miembro, deben justificar que se confiera a los órganos jurisdiccionales y otras autoridades competentes de los Estados miembros la posibilidad, en casos excepcionales, de hacer excepciones basadas en leyes de policía. Por consiguiente, el concepto de «leyes de policía» debe abarcar las normas de carácter imperativo, como las normas para la protección de la vivienda familiar. No obstante, esta excepción de la ley aplicable al régimen económico matrimonial habrá de interpretarse en sentido estricto, para que pueda seguir siendo compatible con el objetivo general del presente Reglamento'. No obstante, debe tenerse en cuenta que, como ya puso de relieve este Centro Directivo en Resolución de 27 de junio de 1994, la finalidad del artículo 1320 del Código Civil no es otra que la de evitar que por un acto dispositivo realizado por un cónyuge sin consentimiento del otro o sin la autorización judicial supletoria tengan el no disponente o los componentes de la familia que abandonar una vivienda para cuya ocupación existía título jurídico suficiente, lo que exige examinar si una cuota pro indiviso del bien dispuesto da derecho a ocuparlo en su totalidad" De tal manera que, en el caso de la resolución, se consideró que la manifestación sobre el carácter de vivienda habitual era necesaria para evitar que con un acto dispositivo del titular, el no disponente o los componentes de la familia deban abandonar la vivienda para cuya ocupación existía título jurídico suficiente, y se procedió a examinar si la transmisión de una cuota indivisa podía otorgar derecho para el uso total de la vivienda, llegando la Dirección General a la conclusión de que, por la transmisión de una cuota indivisa no había un derecho de uso de la totalidad de bien, y no procedía dicha manifestación. Aplicando los razonamientos de la resolución a este caso, puesto que lo que se transmite ya no es una cuota indivisa, sino la totalidad del pleno dominio de la misma, esta Registradora entiende que se ha de aplicar el principio establecido en aquélla, esto es: que ha de realizarse la manifestación sobre el carácter de la vivienda, si es habitual familiar o no lo es.

Visto lo expuesto, acuerdo:

No practicar la inscripción solicitada por los defectos subsanables expresados.

No se toma anotación de suspensión por no haberse así solicitado.

Esta nota de calificación negativa, de acuerdo con lo ordenado en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, lleva consigo la prórroga automática del asiento de presentación por un plazo de sesenta días contados desde la fecha de la última notificación a que se refiere el párrafo precedente.

Esta calificación negativa podrá (...).

Así lo acuerda y firma. El registrador Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Carmen Sáenz de Santa María García-Avello registrador/a de Registro Propiedad de Alcodia a día uno de agosto del dos mil veintitrés.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don Jesús María Morote Mendoza, notario de Palma de Mallorca, interpuso recurso el día 2 de agosto de 2023 mediante escrito en el que alegaba los siguientes fundamentos jurídicos:

«Primero.

A juicio del notario aquí recurrente, la mención a que la finca vendida no constituye la vivienda habitual de la familia del vendedor no es necesaria en la escritura y en ningún caso puede impedir que se inscriba la compraventa formalizada en la escritura calificada negativamente por la registradora. A juicio del aquí recurrente, la calificación de la registradora adolece de una errónea concepción de las normas de Derecho internacional privado que rigen en nuestro ordenamiento.

En efecto, una cosa es el Derecho material que rige el régimen económico matrimonial de un extranjero, que es el de su “ley personal” (artículo 9.2 del Código civil), y otra cosa es el Derecho material que rige “la posesión, la propiedad, y los demás derechos sobre bienes inmuebles”, que es el de “la ley del lugar donde se hallen” (artículo 10.1 del Código civil).

Segundo.

En tales circunstancias, es evidente que al vendedor alemán le es de aplicación, en cuanto a su régimen económico matrimonial, el Derecho alemán. En la escritura objeto de calificación, se afirma que el vendedor señor B. (sic) se halla “casado en régimen legal de separación de bienes con nivelación de ganancias”. Conforme a ello y, de acuerdo con el artículo 9.2 del Código civil, hay una remisión al Derecho material alemán en la materia, cuestión que no es conflictiva bajo ningún punto de vista.

Tercero.

Lo que sí puede plantear algunas dudas es si el consentimiento del cónyuge en la transmisión por el propietario de un inmueble, en caso de constituir la vivienda habitual de la familia, es una norma relativa al régimen económico matrimonial o es una norma relativa a la facultad de disponer del dueño de un inmueble, o sea, una limitación de carácter real al dominio.

Y ciertamente, en nuestro Derecho, es una norma relativa al régimen económico matrimonial y que, por tanto, se regirá por la ley personal del extranjero propietario, y no una norma de carácter real que se deba regir por la *lex loci*, o lugar donde se halle el inmueble.

Cuarto.

Fundamenta la registradora, no obstante, la exigencia de la manifestación por el vendedor de tratarse o no de la vivienda habitual de la familia en el Reglamento (UE) n.º 2016/1103, de 24 de junio de 2016, en cuyo artículo 30 (Leyes de policía) se establece lo siguiente:

“1. Las disposiciones del presente Reglamento no restringirán la aplicación de las leyes de policía de la ley del foro.

2. Las leyes de policía son disposiciones cuya observancia considera esencial un Estado miembro para salvaguardar sus intereses públicos, tales como su organización política, social o económica, hasta el punto de ser aplicables a toda situación que entre dentro de su ámbito de aplicación, cualquiera que sea la ley aplicable al régimen económico matrimonial en virtud del presente Reglamento.”

Y, en particular, aduce la registradora que, conforme al considerando 53 de dicho Reglamento, “el concepto de ‘leyes de policía’ debe abarcar las normas de carácter imperativo, como las normas para la protección de la vivienda familiar”.

Pero el último inciso de ese considerando 53, que dice: “No obstante, esta excepción de la ley aplicable al régimen económico matrimonial habrá de interpretarse en sentido estricto, para que pueda seguir siendo compatible con el objetivo general del presente Reglamento”.

Es fundamental, por tanto, a la hora de interpretar esos preceptos, tener en cuenta que la excepción de la ley aplicable al régimen económico matrimonial (aplicación excepcional de la ley española en vez de la alemana) debe interpretarse en sentido estricto. Lo cual resulta claro también del artículo 30 del Reglamento, por cuanto la prevalencia de la ley española sobre la alemana solo procede cuando la aplicación de esta última suponga un peligro para los intereses públicos españoles, tales como nuestra organización política, social o económica.

Quinto.

Que la exigencia de la manifestación por el vendedor de que la finca que se vende no constituye su vivienda familiar habitual no es una cuestión de orden público que ponga en peligro la organización política, social o económica de España, resulta claro desde el momento en que la Compilación del Derecho civil de las Islas Baleares modificó su artículo 4, introduciendo la necesidad del consentimiento de ambos cónyuges para disponer de la vivienda habitual familiar, mediante la Ley 7/2017, de 3 de agosto, y antes de su entrada en vigor el día 6 de agosto de 2017, todas las compraventas de vivienda en Baleares se formalizaban sin mención alguna a si, siendo el vendedor el titular de la finca, esta era o no la vivienda familiar.

Es difícil entender que, si tal cuestión (la de constituir la vivienda familiar) es de orden público español y esencial para la salvaguardia de nuestra organización política, social o económica, hubiera estado siendo omitida en todas las compraventas realizadas en Baleares hasta el 6 de agosto de 2017. Los millares de compraventas realizadas anteriormente en tales condiciones de silencio sobre la vivienda familiar (perfectamente inscritas en los Registros de la Propiedad de las Islas Baleares) no parecen haber supuesto consecuencias negativas perceptibles sobre la organización política, social o económica de España.

Por otro lado, si leemos la Exposición de Motivos de la reforma de 2017 de la Compilación de Derecho Civil de las Islas Baleares, encontramos la siguiente motivación del cambio en el artículo 4, referente al consentimiento del cónyuge no titular de la vivienda:

“En cuarto y último lugar, se introduce la necesidad del consentimiento del cónyuge no titular para que el titular pueda hacer negocios con el domicilio familiar porque en este punto es una mejora necesaria para proteger la unidad familiar ante las deudas del cónyuge titular único de la vivienda familiar.

Es conveniente, en la situación económica actual, de endeudamiento de las familias y de unidad de tratamiento del deudor concursado, que, de alguna manera, se dé garantía de que el cónyuge no titular conocía los riesgos del endeudamiento del cónyuge titular de la vivienda, que es el espacio físico de vida del núcleo familiar.”

O sea: se trata de “una mejora” y, por tanto, “es conveniente”. Pero, desde luego, no se trata de una exigencia de orden público bajo la perspectiva del propio legislador.

Por tanto, en congruencia con la interpretación restrictiva que el propio Reglamento de la Unión Europea impone en esta materia, parece claro que la cuestión que aquí nos ocupa no puede, en ningún caso, derivar en la aplicación a un alemán (o a cualquier otro extranjero) del régimen económico matrimonial español en lo referente a la disposición de la vivienda familiar habitual.

Sexto.

No existe en Derecho alemán, en lo que el aquí recurrente alcanza a saber, y al parecer tampoco en lo que alcanza a saber la registradora, ya que no aduce nada al respecto, una cláusula general que obligue a prestar el consentimiento del cónyuge no

propietario en el caso de venta por el cónyuge propietario de la vivienda habitual de la familia. Aunque pueda existir la obligación de tal consentimiento conyugal en ciertos supuestos específicos, sería llevar demasiado lejos la exigencia del consentimiento uxorio o marital por si acaso se diera la eventual circunstancia (generalmente improbableísima) de ser necesario dicho consentimiento.

En todo caso, no existiendo en Derecho alemán tal cláusula general de consentimiento conyugal, no parece tampoco que el legislador alemán lo considere una cuestión de policía u orden público, cuya infracción ponga en peligro los cimientos de la sociedad alemana. Al igual que ha ocurrido hasta la última reforma de la Compilación del Derecho balear, las [sic] enajenación por uno de los cónyuges de la vivienda habitual de la familia, ni la sociedad balear ni la alemana han visto puesto en peligro el orden público, lo que evidencia que no es este un caso en el cual la legislación de España deba prevalecer sobre la legislación alemana.

Séptimo.

Finalmente, y aunque lo anteriormente argumentado ya de por sí conllevaría que decaiga la calificación negativa de la registradora, conviene añadir que en la comparecencia de la escritura se dice que el vendedor es residente Berlín (Alemania). Y en el apartado b) de la parte dispositiva de la escritura se informa de que al vendedor le es retenida la cantidad correspondiente al 3% del importe de la venta, “para su ingreso en el Tesoro Público en concepto de pago a cuenta del Impuesto sobre la Renta de no Residentes correspondiente a la parte vendedora”.

Téngase en cuenta que lo que exige la registradora es una mera manifestación del vendedor acerca de si la finca vendida constituye la residencia familiar, cuando realmente lo que importa es si lo es o no, y no lo que manifieste el vendedor (que puede ser falso). Sin embargo, sí que es una prueba indiciaria suficiente de que no la constituye el que el vendedor soporte una retención de unos miles de euros que no va a recibir como precio de venta, sino que serán ingresados en la Hacienda española, cosa que en ningún caso sucedería si el vendedor y su familia residieran en España, pues ya se hubiera encargado el propio vendedor, para evitar ese perjuicio económico de origen fiscal, de acreditar que es residente en España (él y naturalmente su familia, si la propiedad vendida constituyera la residencia habitual familiar).

Resultando clarísimo, de todo ello, que el vendedor no es residente en España, por lo que difícilmente la vivienda objeto de la compraventa podría constituir la residencia familiar, ya que tal vivienda se halla en territorio español.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a esta Dirección General el día 4 de agosto de 2023.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9 –apartados 1, 2 y 3–, 10 –apartados 1 y 8–, 12 –apartados 1, 4 y 6–, y 1320 del Código Civil; 4.3 del Decreto Legislativo 79/1990, de 6 de septiembre, por el que se aprueba el texto refundido de la compilación del derecho civil de las Islas Baleares; 3, 18, 21 y 38 de la Ley Hipotecaria; 53 de la Ley del Notariado; 77 de la Ley del Registro Civil; 20, 21, 26, 27, 28, 29, 30, 31 y 69 del Reglamento (UE) 2016/1103 del Consejo, de 24 de junio de 2016, por el que se establece una cooperación reforzada en el ámbito de la competencia, la ley aplicable, el reconocimiento y la ejecución de resoluciones en materia de regímenes económicos matrimoniales; 36, 51 y 92 del Reglamento Hipotecario; 159 y 168.4 del Reglamento Notarial; la Sentencia del Tribunal Supremo número 584/2010, de 8 de octubre, cuya doctrina se reprodujo en las Sentencias número 118/2015, de 6 marzo, 65/2018, de 6 de febrero, y 526/2023, de 18 de abril; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13

de enero de 1999, 15 y 23 de julio de 2011, 28 de octubre de 2015, 15 de febrero de 2016, 10 de mayo de 2017 y 9 de octubre de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 6 de marzo, 16 de junio y 29 de octubre de 2020, 18 de febrero y 28 de octubre de 2021, 31 de enero de 2022 y 5 de junio y 26 de septiembre de 2023.

1. Mediante la escritura cuya calificación es objeto de impugnación se formaliza la venta de una vivienda por quien, según consta en el Registro de la Propiedad, adquirió por compra dicha finca en estado de soltero; y en dicha escritura se indica que es «de nacionalidad alemana, cuya ley nacional ha sido tenida en cuenta para calificar su capacidad, casado en régimen legal de separación de bienes con nivelación de ganancias, (...) vecino (...) Berlín, Alemania».

La registradora suspende la inscripción solicitada porque, a su juicio, es necesario que se manifieste por el vendedor si la finca vendida es o no su vivienda familiar habitual.

2. Tratándose de personas casadas, la titularidad registral de los bienes queda afectada por el régimen legal o convencional aplicable a los efectos patrimoniales del matrimonio, de modo que dicho régimen influye sobre el poder de disposición que cada cónyuge ostenta respecto de los bienes integrantes del patrimonio, bien sea privativo de alguno de ellos o común.

En el presente caso consta en la escritura calificada que la ley material aplicable a los efectos patrimoniales del matrimonio del vendedor es la supletoria vigente en Alemania, de separación de bienes con nivelación de ganancias. Y el criterio de la registradora debe ser confirmado, toda vez que, como ya puso de relieve este Centro Directivo en Resolución de 31 de enero de 2022, la aplicación de la norma del artículo 1320 del Código Civil, o el análogo artículo 4.3 del texto refundido de la compilación del derecho civil de las Islas Baleares, aprobado por el Decreto Legislativo 79/1990, de 6 de septiembre, puede basarse en razones de orden público, aplicable, por tanto, con independencia de lo que disponga la ley rectora del régimen económico matrimonial en el caso particular. Así resulta también de lo dispuesto en el Reglamento (UE) n.º 2016/1103, de 24 de junio de 2016, por el que se establece una cooperación reforzada en el ámbito de la competencia, la ley aplicable, el reconocimiento y la ejecución de resoluciones en materia de regímenes económicos matrimoniales, aplicable desde el 29 de enero de 2019 (cfr., en relación con las parejas no casadas, la Resolución de este Centro Directivo de Resolución de 10 de mayo de 2017).

Conforme al artículo 30 y al considerando 53 de dicho Reglamento, la vivienda habitual constituye una excepción a las reglas generales sobre la ley aplicable determinada por el mismo, como excepción basada en lo que denomina el instrumento, en la traducción española, «leyes de policía» –normas imperativas–.

El artículo 30 («Leyes de policía») tiene el siguiente contenido:

«1. Las disposiciones del presente Reglamento no restringirán la aplicación de las leyes de policía de la ley del foro.

2. Las leyes de policía son disposiciones cuya observancia considera esencial un Estado miembro para salvaguardar sus intereses públicos, tales como su organización política, social o económica, hasta el punto de ser aplicables a toda situación que entre dentro de su ámbito de aplicación, cualquiera que sea la ley aplicable al régimen económico matrimonial en virtud del presente Reglamento».

Y, según el considerando 53, «consideraciones de interés público, como la protección de la organización política, social o económica de un Estado miembro, deben justificar que se confiera a los órganos jurisdiccionales y otras autoridades competentes de los Estados miembros la posibilidad, en casos excepcionales, de hacer excepciones basadas en leyes de policía. Por consiguiente, el concepto de “leyes de policía” debe abarcar las normas de carácter imperativo, como las normas para la protección de la

vivienda familiar. No obstante, esta excepción de la ley aplicable al régimen económico matrimonial habrá de interpretarse en sentido estricto, para que pueda seguir siendo compatible con el objetivo general del presente Reglamento».

Como ya afirmó este Centro Directivo en Resolución de 27 de junio de 1994, la finalidad del artículo 1320 del Código Civil no es otra que la de evitar que por un acto dispositivo realizado por un cónyuge sin consentimiento del otro o sin la autorización judicial supletoria tengan el no disponente o los componentes de la familia que abandonar una vivienda para cuya ocupación existía título jurídico suficiente.

Cabe también tener en consideración las siguientes afirmaciones del Tribunal Supremo: «La doctrina, a su vez, considera que con dicho artículo se pretende conseguir la protección de la vivienda, y por ello se protege a uno de los cónyuges contra las iniciativas unilaterales del otro; alguna parte de la doctrina señala que en el fondo de la norma se encuentra el principio de igualdad, que se proyecta en un doble sentido: en el consenso para la elección de la vivienda y en el control de ambos cónyuges para su conservación. El consentimiento se exige para aquellos casos en que el acto de disposición implica la eliminación directa del bien del patrimonio de su propietario, así como aquellos negocios jurídicos, como la hipoteca, que llevan consigo posibilidades de que el bien en cuestión desaparezca de dicho patrimonio, por la ejecución en caso de impago de la deuda garantizada con el derecho real. El consentimiento constituye una medida de control, que se presenta como “declaración de voluntad de conformidad con el negocio jurídico ajeno –es decir, concluido por otro– por la que un cónyuge tolera o concede su aprobación a un acto en el que no es parte”, siendo requisito de validez del acto de disposición, ya que su ausencia determina la anulabilidad del negocio jurídico en cuestión» (Sentencia número 584/2010, de 8 de octubre, cuya doctrina se reprodujo en las Sentencias número 118/2015, de 6 marzo, 65/2018, de 6 de febrero, y 526/2023, de 18 de abril).

Por último, frente a las alegaciones del recurrente relativas a la condición de residente en Berlín del vendedor, debe tenerse en cuenta que puede no coincidir domicilio o vivienda habitual del disponente con el domicilio o vivienda habitual de la familia. Y este Centro Directivo ha puesto de relieve, reiteradamente, que la falta en nuestra legislación civil de un concepto de vivienda habitual de la familia tiene como consecuencia práctica que, para evaluar si se da cumplimiento a la referida norma legal, debe analizarse cada caso concreto. Y es que, en la sociedad actual hay familias que tienen varias residencias y las ocupan alternativamente durante el año, en períodos más o menos largos; en otras ocasiones, uno de los miembros de la pareja, o ambos, pasan largas temporadas fuera del hogar familiar, frecuentemente por motivos de trabajo; pero también puede faltar la cohabitación en un solo hogar familiar por algún motivo de salud que implique el necesario ingreso de un cónyuge en algún centro médico o de cuidados especiales; e incluso no es descartable la existencia de relaciones conyugales a distancia, con domicilios que se mantienen separados (esta Dirección General ha afirmado en distintas ocasiones –vid. Resoluciones de 10 de noviembre de 1987 y 9 de octubre de 2018– que el domicilio de un cónyuge puede ser compatible con la instalación de la vivienda habitual de la familia en otro inmueble). Sin olvidar, tampoco, que las normas fiscales atienden a un criterio temporal cuantitativo (días al año de ocupación) para la determinación de la condición habitual de la vivienda, si bien tales criterios cuantitativos no han de ser necesariamente válidos y adecuados en materia civil. En este sentido, se ha defendido que la solución más conveniente sería considerar como vivienda familiar el objeto del domicilio conyugal, entendiendo como tal el centro de las relaciones familiares y sociales del matrimonio, con especial atención al lugar donde residen habitualmente los hijos menores, si los hay (cfr. Resoluciones de 9 de octubre de 2018, 6 de marzo, 16 de junio y 29 de octubre de 2020, 18 de febrero y 28 de octubre de 2021 y 5 de junio de 2023).

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, 25 de octubre de 2023.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.