

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

5947 *Resolución de 28 de febrero de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Lepe, a inscribir una escritura de préstamo con garantía hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por el notario de Isla Cristina, don Miguel Azcárate Salas, contra la negativa del registrador de la Propiedad de Lepe, don Salvador Guerrero Toledo, a inscribir una escritura de préstamo con garantía hipotecaria.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el 2 de septiembre de 2011 por el notario de Isla Cristina, don Jacobo Savona Romero, como sustituto del notario de la misma residencia don Miguel Azcárate Salas, con número 342 de protocolo, se formalizó un préstamo con garantía hipotecaria en al que, respecto del domicilio del apoderado de la entidad prestamista (don L. M. B.) se expresa únicamente que está situado en «Avenida de H., número 7».

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Lepe, fue calificada el 15 de noviembre de 2011 con la siguiente nota: «Registro de la Propiedad de Lepe. El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación de la precedente escritura, de conformidad con los artículos 18 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, hace constar: Hechos No consta la localidad a la pertenece el domicilio de don L. M. B., resultando éste, por tanto, incompleto. Fundamentos de Derecho Artículo 9 de la Ley Hipotecaria y 51.9 del Reglamento Hipotecario. En su virtud, acuerda suspender la inscripción interesada por el defecto subsanable antes expresado. No tomada anotación de suspensión por no haberse solicitado expresamente. Contra la nota de calificación (...) Lepe, quince de noviembre del año dos mil once El registrador (firma ilegible y sello con el nombre y apellidos del registrador)».

III

Mediante escrito que causó entrada en el Registro de la Propiedad de Lepe el 13 de diciembre de 2011, el notario sustituido, don Miguel Azcárate Salas, interpuso recurso contra la anterior calificación, en los siguientes términos: «1) En primer lugar, el defecto aducido en la nota de calificación expedida por el registrador de la Propiedad no está debidamente fundamentado, dados los términos en que aquélla está redactada, contrariamente a lo que exige el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y tiene reiteradamente establecido la Dirección General de los Registros y del Notariado en sus Resoluciones de 2 de octubre de 1998, 22 de marzo de 2001, de 25 de octubre de 2007, 14 de abril de 2010 y 26 de enero de 2011, entre otras. Ello tiene otra consecuencia colateral en cuanto al eventual informe posterior que debe elaborarse en caso de recurso, como es el caso, de acuerdo con los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria, en particular su artículo 327, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de enero, 8 de febrero y 17 de noviembre de 2003 y 20 de septiembre de 2004, y la sentencia del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Jaén, de 24 de mayo de 2007,

en cuanto al contenido y finalidad de dicho informe. En cuanto a la falta de motivación de la calificación, es criterio reiterado de la Dirección General de los Registros y del Notariado en sus Resoluciones, que la calificación desfavorable exige el desarrollo argumental de los fundamentos jurídicos en que se basa el registrador de la Propiedad para tal calificación, sin que baste la mera cita ni de artículos ni de Resoluciones. De no ser así, se haría imposible, o cuando menos, se dificultaría en exceso y de manera indebida el recurso, al no poder conocer el recurrente la causa originaria del defecto que se señalase. En tal sentido, cabe recordar la Resolución de 26 de enero de 2011, que en su fundamento de Derecho segundo, y citando otras Resoluciones anteriores, señala que «(...) cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible según los principios básicos de todo procedimiento y a la normativa vigente que, al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también la íntegra motivación de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación (cfr. artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 2 de octubre de 1998, 22 de marzo de 2001 y 14 de abril de 2010, entre otras muchas). Es indudable que, de este modo, serán efectivas las garantías del interesado recurrente, quien al conocer en el momento inicial todos los argumentos en que el registrador funda jurídicamente su negativa a la inscripción solicitada podrá alegar los fundamentos de Derecho en los que apoye su tesis impugnatoria, a la vista ya de todos los hechos y razonamientos aducidos por el registrador que pudieran ser relevantes para la resolución del recurso. También ha mantenido esta Dirección General (vid, la Resolución de 25 de octubre de 2007) que no basta con la mera cita rutinaria de un precepto legal (o de Resoluciones de esta Dirección General), sino que es preciso justificar la razón por la que el precepto de que se trate es de aplicación y la interpretación que del mismo ha de efectuarse (y lo mismo debe entenderse respecto de las citadas Resoluciones), ya que sólo de ese modo se podrá combatir la calificación dictada para el supuesto de que no se considere adecuada la misma». Resulta además relevante la falta de motivación de la calificación efectuada por las consecuencias que de ello se derivan en caso de recurso. En efecto, la falta de fundamentación de la calificación efectuada, de acuerdo con la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado expuesta, redundaría en que ya no cabe aportar argumentación de ninguna clase que sustente la misma en el informe, posterior que debe acompañar al recurso. Cualquier alegación semejante excedería del ámbito material propio del informe. El informe del registrador, como resulta de la doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado, no es el momento procedimental idóneo para incluir nuevos argumentos o para ampliar los ya expuestos en defensa de la nota de calificación, que es donde procede exponer la totalidad de los fundamentos de Derecho que impidieren la práctica del asiento solicitado y tampoco puede utilizarse el informe como réplica a los argumentos utilizados por el recurrente en su recurso pues no se constituye en una suerte de contestación a la demanda. Es tan clara y taxativa la posición de la Dirección General de los Registros y del Notariado, que basta citar el fundamento de Derecho segundo de su Resolución de 20 de septiembre de 2004: «Como cuestión formal previa, esta Dirección General debe recordar que el informe del Sr. registrador no es el momento procedimental idóneo para incluir nuevos argumentos o para ampliar los ya expuestos en defensa de su nota de calificación. La aplicación de un mero principio de seguridad jurídica obliga a que el funcionario calificador exponga en su nota de calificación la totalidad de los fundamentos de Derecho que, a su juicio, impiden la práctica del asiento solicitado. Dicha integridad en la exposición de los argumentos sobre los que el registrador asienta su calificación es requisito *sine qua non* para que el interesado o legitimado en el recurso (artículo 325 de la Ley Hipotecaria) pueda conocer en su totalidad los razonamientos del registrador, permitiéndole de ese modo reaccionar frente a la decisión de éste. Por ello, en las Resoluciones de este Centro Directivo de 23 de enero, 8 de febrero y 17 de noviembre de 2003, se manifestaba que el contenido del informe del registrador debía reducirse a cuestiones de mero trámite, pues ésta es la única finalidad del mismo, sin que quepa adicionar argumento alguno; debemos añadir,

en este punto, que el informe del Sr. registrador tampoco debe utilizarse como réplica a los argumentos utilizados por el recurrente en su recurso y que, obviamente, no se constituye en una suerte de contestación a la demanda. Cuando este Centro Directivo se está refiriendo a cuestiones de mero trámite, quiere expresar que en dicho informe habrán de incluirse aspectos tales como: fecha de presentación del título calificado y las incidencias que hayan podido existir; por ejemplo, que dicho título se retiró para ser subsanado o para pago de los impuestos que gravan el acto o negocio jurídico sujeto a inscripción; fecha de calificación del título y de notificación a los interesados en éste, etc. En consecuencia, el informe del registrador no tiene ni debe tener por contenido defender la nota de calificación a la vista del recurso del notario, exponiendo nuevos argumentos, pues con tal forma de actuar se está privando al recurrente del conocimiento íntegro de las razones por las que el funcionario calificador decidió no practicar el asiento solicitado: En suma, el momento procedimental único e idóneo en el que el registrador ha de exponer todos y cada uno de los argumentos jurídicos que motivan su decisión es en la calificación (artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria). La conclusión de cuanto antecede es que no puede tenerse en cuenta las alegaciones del Sr. registrador contenidas en su informe, en cuanto exceden del ámbito material propio de éste a tenor de la normativa vigente y de las reiteradas Resoluciones de este Centro Directivo». Y aunque en alguna sentencia de primera instancia, como la del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Jaén, de 24 de mayo de 2007, se haya modulado la estrictez del criterio de la Dirección General de los Registros y del Notariado, indicando que su contenido puede exceder de las cuestiones procedimentales o de trámite, sigue señalando que «(...) el informe puede incluir una ampliación de los argumentos que el registrador ya empleó en su nota de calificación, y que cuando la Dirección General dicte resolución ha de razonar la postura que adopte respecto a todos y cada uno de esos contenidos del informe, no pudiendo ignorarlos de plano, si bien el informe no podrá contener, ni la Dirección General habría de tenerla en cuenta, motivación consistente en argumentos nuevos o sorpresivos cuya esencia no hubiera sido ya expresada en la nota de calificación». Considerada la falta de fundamentación inicial de la calificación y la imposibilidad de suplir esa carencia a posteriori en el informe, tal y como hemos señalado, nos encontramos con una nota de calificación que ni está fundada, ni puede fundamentarse luego, ya que no se ha dado ningún argumento que ampliar, ni se pueden aportar argumentos nuevos, siquiera uno; y, 2) El defecto señalado y no fundamentado en la nota de calificación no puede tampoco ser sostenido en cuanto al fondo, con arreglo a los artículos 9.8, 18, 19, 19 bis, 322, 323, 325 y 327 de la Ley Hipotecaria, y 153 del Reglamento Notarial; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de octubre de 1984, 26 de enero de 1999, 27 de septiembre y 13 de diciembre de 2002, 8 de abril de 2003, 21 de junio 20 de julio y 9 de diciembre de 2004, 15 y 23 de julio, 4 y 13 de octubre de 2005, 26 de mayo de 2006 y de 16 de octubre de 2010, entre otras muchas. En efecto, el hecho de que no se haya hecho constar expresamente la localidad a que pertenece el domicilio de don L. M. B., apoderado a través del cual comparece la entidad bancaria, no puede ser considerado como defecto que impida la inscripción de la escritura en el Registro de la Propiedad. Y ello, porque es una simple omisión material que, por otra parte, resulta completada por la lectura del resto del documento, como en otras ocasiones ha considerado el mismo señor registrador, y probablemente de los mismos asientos del Registro, toda vez que don L. M. B. es el director de la oficina de dicha entidad bancaria en la localidad del otorgamiento desde hace casi dos años y ha hecho uso de sus facultades en múltiples otorgamientos, todos ellos inscritos en los casos en que así se solicitó del registrador, sin que jamás se adujera la imposibilidad de la inscripción por semejante defecto. Además, y en cualquier caso, no todo error ha de conducir necesariamente a la suspensión o denegación de la inscripción, sino solamente aquéllos que sean de entidad razonablemente suficiente, dada la trascendencia de la tutela registral. Así resulta de la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado; la Resolución de 29 de octubre de 1984 admitió que los meros errores materiales de escasa trascendencia no constituyen causa suficiente para impedir la

inscripción. Y este criterio ha sido luego reiterado en numerosas Resoluciones, entre otras, las de 27 de septiembre y 13 de diciembre de 2002, 21 de junio y 9 de diciembre de 2004, y 15 y 23 de julio y 4 y 13 de octubre de 2005. Incluso el fundamento de Derecho tercero de la primera de ellas apunta a la severidad que debe guiar al registrador en la labor calificadora que se justifica en la necesidad de impedir el acceso al Registro de títulos que no reúnan los requisitos legalmente previstos para su plena validez y eficacia (artículo 18 de la Ley Hipotecaria). En el presente caso, el error de no haber señalado expresamente la localidad del domicilio del apoderado a efectos del otorgamiento en modo alguno afecta, impide o limita la plena validez y eficacia del título. Ni siquiera en el caso de que dicho préstamo hipotecario no se pague y el acreedor acuda a la ejecución, el error será trascendente: la Resolución de 21 de junio de 2004 rechaza como defecto para la inscripción de un título judicial no ya un error como el que nos ocupa, sino pura y simplemente la falta de descripción de la finca cuando no existe duda sobre su identidad, pronunciándose en parecido sentido las Resoluciones de 9 de diciembre de 2004 y 4 de octubre de 2005; si la omisión de la descripción de la finca no es un defecto que impida la inscripción, cuando la misma resulta claramente del resto de documentación y de los asientos del Registro, no se ve cómo puede serlo el que invoca en este caso el registrador de que falta la localidad del domicilio del apoderado, cuya persona por demás está perfectamente identificada. Hubiera bastado con hacerlo constar en la nota de despacho cuando, como en este caso, la discrepancia es irrelevante, como señalase la Resolución de 26 de enero de 1999, pues si bien es cierto que el error del caso es fácilmente subsanable de conformidad con el artículo 153 del Reglamento Notarial y ello sin tener que contar con las partes, sucede que la rectificación no es necesaria para que el título se inscriba. Así lo entendió igualmente la Dirección General de los Registros y del Notariado en su Resolución de 26 de mayo de 2006, en su fundamento de Derecho tercero «(...) Se trata de un simple error material que no debería constituir en sí materia de recurso y puede ser fácilmente corregido, dada su escasa entidad, por el buen sentido del funcionario calificación sin necesidad incluso de que se subsane a través del medio establecido en el 153 del Reglamento Notarial Si se tiene en cuenta la indudable conveniencia del mantenimiento de la validez de los actos jurídicos en la medida en que no lesionen ningún interés legítimo, así como la necesidad de facilitar la fluidez del tráfico jurídico, evitando la reiteración de trámites costosos e innecesarios y que no proporcionan garantías adicionales, deberá convenirse en la improcedencia de elevar la discrepancia debatida a la categoría de defecto obstativo de la inscripción de la escritura calificada; todo ello sin perjuicio de la posibilidad de que, aun practicada la inscripción, el notario autorizante, subsane dicho error material, por propia iniciativa o a instancia de parte interesada, conforme al mencionado precepto reglamentario, para hacer coincidir los distintos extremos de la escritura calificada». Y en términos semejantes cabe recordar la tesis de la Dirección General de los Registros y del Notariado en su Resolución 16 de octubre de 2010, cuyo fundamento de Derecho tercero señala que «según la reiterada doctrina de esta Dirección General (vid. Resoluciones citadas en los «Vistos»), especialmente las de 17 y 19 de julio de 2006, 26 de junio de 2007 y 2 de marzo de 2009), el correcto ejercicio de la función calificadora del registrador no implica, en vía de principio, que deba rechazarse la inscripción del documento presentado ante toda inexactitud del mismo cuando, de su simple lectura o de su contexto, no quepa albergar razonablemente duda acerca de cuál sea el dato erróneo y cuál el dato correcto. En el presente caso, si se atiende al íntegro contenido de la escritura calificada, resulta con claridad suficiente que no existe propiamente contradicción en la consignación del domicilio de los apoderados sino mero error material en la indicación del relativo a uno de ellos (...) La mera discrepancia a la que se refiere el registrador en su calificación debe reputarse como error irrelevante (...) Por ello, la indicada discordancia en la escritura no debería dar lugar en sí misma al recurso y puede ser fácilmente obviada, dada su escasa entidad, al practicar el registrador la inscripción, sin necesidad incluso de que se subsane previamente en la forma establecida en el artículo 153 del Reglamento Notarial. Si se tiene en cuenta la indudable conveniencia del mantenimiento de la validez de los actos

jurídicos en la medida en que no lesionen ningún interés legítimo, así como la necesidad de facilitar la fluidez del tráfico jurídico, evitando la reiteración de trámites costosos e innecesarios y que no proporcionan garantías adicionales, deberá convenirse en la improcedencia de elevar la discrepancia debatida a la categoría de defecto obstativo de la inscripción de la escritura calificada; todo ello sin perjuicio de la posibilidad y conveniencia de que, aun practicada la inscripción, el notario autorizante, subsane dicho error, por propia iniciativa o a instancia de parte interesada, conforme al mencionado precepto reglamentario, para hacer coincidir los distintos extremos de la escritura calificada.»

IV

El registrador formó expediente que mediante escrito de 21 de diciembre de 2011, en unión de su preceptivo informe, remitió a este Centro Directivo para su resolución.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 18, 19, 19 bis, 322, 325, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; 51.9 y 110 del Reglamento Hipotecario; 153 del Reglamento Notarial; y las Resoluciones de esta Dirección General de 2 de octubre de 1998, 22 de marzo de 2001, de 29 de noviembre de 2004, 17 y 19 de julio de 2006, 26 de junio y 25 de octubre de 2007, 2 de marzo de 2009, 14 de abril, 16 de octubre y 18 de diciembre de 2010 y 26 de enero y 10 de mayo de 2011.

1. En el supuesto al que se refiere el presente recurso, se presenta a inscripción una escritura de préstamo con garantía hipotecaria en la que, respecto del apoderado de la entidad prestamista, se expresa que tiene domicilio en determinada calle y número de la misma, pero sin indicar la población.

El registrador de la Propiedad suspende la inscripción de dicha escritura porque, al no constar la localidad a la que pertenece el domicilio de dicho apoderado, resulta incompleto. Como fundamentos de Derecho, cita los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51.9 del Reglamento Hipotecario.

El notario alega, por una parte, falta de motivación suficiente de la calificación; y, por otra, que se trata de una simple omisión material, que debería haberse entendiendo completada por la lectura del resto del documento y que, en cualquier caso, no afecta a la plena validez y eficacia del título.

2. Por lo que se refiere a la cuestión relativa a la motivación de la nota impugnada, cabe recordar que, según la reiterada doctrina de este Centro Directivo, cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible según los principios básicos de todo procedimiento y la normativa vigente que, al consignar los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también la íntegra motivación de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación (cfr. artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y las Resoluciones de 2 de octubre de 1998, 22 de marzo de 2001, 14 de abril de 2010 y 26 de enero y 10 de mayo de 2011, entre otras muchas). Es indudable que, de este modo, serán efectivas las garantías del interesado recurrente, quien al conocer en el momento inicial todos los argumentos en que el registrador funda jurídicamente su negativa a la inscripción solicitada podrá alegar los fundamentos de Derecho en los que apoye su tesis impugnatoria, a la vista ya de todos los hechos y razonamientos aducidos por el registrador que pudieran ser relevantes para la resolución del recurso. También ha mantenido esta Dirección General (vid., por todas, la Resolución de 25 de octubre de 2007) que no basta con la mera cita rutinaria de un precepto legal (o de Resoluciones de esta Dirección General), sino que es preciso justificar la razón por la que el precepto de que se trate es de aplicación y la interpretación que del mismo ha de efectuarse (y lo mismo debe entenderse respecto de las citadas Resoluciones), ya que sólo de ese modo se podrá combatir la calificación dictada para el supuesto de que no se considere adecuada la misma. Pero en el presente caso, habida cuenta la escasa entidad del

defecto expresado y la omisión en que consiste, la cita de los preceptos legales aplicables es suficiente para la tramitación del expediente, pues de dicha cita resulta claramente la razón que justifica la objeción expresada por el registrador de modo que el interesado ha podido alegar cuanto ha estimado conveniente para su defensa, como lo demuestra el contenido del escrito de interposición del recurso.

3. Respecto del fondo de la cuestión debatida, es cierto que, según la reiterada doctrina de esta Dirección General (vid. Resoluciones citadas en los «Vistos», especialmente las de 17 y 19 de julio de 2006, 26 de junio de 2007, 2 de marzo de 2009 y 16 de octubre de 2010), el correcto ejercicio de la función calificadora del registrador no implica, en vía de principio, que deba rechazarse la inscripción del documento presentado ante toda inexactitud u omisión del mismo cuando, de su simple lectura o de su contexto, no quepa albergar razonablemente duda acerca de cuál sea el dato erróneo u omitido y cuál el dato correcto.

Ahora bien, lo que no puede hacer el notario autorizante de la escritura calificada es trasladar al registrador la responsabilidad de la subsanación de la omisión padecida en el presente caso respecto de una cuestión que no puede ser resuelta por vía meramente interpretativa para dar por supuesto que la calle indicada es la de la población en que se otorga la escritura, puesto que le faltan elementos concluyentes que permitan alcanzar esa conclusión y descartar que el otorgante quisiera referirse a una población distinta. Es posible que el notario contara con elementos de juicio suficientes para saber a qué población se refería (principalmente, por el conjunto de manifestaciones del compareciente expresadas en el momento del otorgamiento de la escritura e, incluso, el conocimiento que del mismo tiene según resulta del escrito de recurso), pero no el registrador.

Por tanto, son razonables las dudas expresadas por el registrador y su exigencia de que sea subsanada la omisión indicada, relativa a una circunstancia de obligada consignación, según los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51.9 del Reglamento Hipotecario (cfr. la Resolución de 29 de noviembre de 2004); y no es atendible la cita que el notario recurrente hace de la Resolución de 16 de octubre de 2010, entre otras, en defensa de su postura, pues con una mera instancia por la vía que permite el artículo 110 del Reglamento Hipotecario o con una simple diligencia conforme artículo 153 del Reglamento Notarial se daría adecuada respuesta al problema planteado (como acontece en el presente caso, en el que mediante diligencia, ya ha sido inscrita la escritura calificada), sin necesidad de cualquier actuación posterior, como la interposición del presente recurso, que provoca lo que precisamente dicha Resolución (entre otras más recientes como la de 18 de diciembre de 2010) aconseja evitar: la realización de trámites innecesarios que no proporcionan garantía adicional alguna ni resuelve ninguna cuestión jurídica sustantiva merecedora de aclaración en vía de recurso.

Sin perjuicio de todo lo anterior, hubiera bastado la pertinente consulta al Registro Mercantil para subsanar el defecto. Como ya tuvo ocasión de pronunciarse esta Dirección General en Resolución de 27 de febrero de 2012, el principio de rogación registral es perfectamente compatible con el reconocimiento al registrador de un principio de aportación de prueba. Es cierto que en los procedimientos de inscripción registral, como en general ocurre en todos los iniciados a instancia de parte, la carga de la prueba corresponde, en principio, a quien pretende la inscripción. Ahora bien, ello no exime al registrador de la facultad, y también del deber, de aportar la que se encuentre en su poder por resultar de los asientos del Registro y de proveerse de la que esté a su alcance, esto es, de aquella que el propio interesado le debería entregar pero a la que él puede acceder con facilidad, no paralizando así el procedimiento y sirviendo, en consecuencia, al principio de celeridad y, en último término, a la satisfacción del interés general. Una circunstancia que claramente se dará en los casos, como el presente, en los que la prueba se encuentre en otros registros públicos y sea fácilmente accesible. Así deriva de los principios de facilidad probatoria, proporcionalidad y, en particular, los constitucionales de eficacia, legalidad y tutela del interés público, plenamente aplicables, como no podía ser de otro modo, a todos los procedimientos, como es el caso de los de inscripción en los Registros de la Propiedad, de aplicación del Derecho en el ejercicio de funciones

públicas. Esta doctrina por lo demás se ajusta a la sentada en la Resolución de consulta –vinculante no solo para los registradores sino también para los notarios– de 12 de abril de 2002, dictada al amparo del artículo 103 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, a solicitud del Consejo General del Notariado con audiencia de la Junta del Colegio de Registradores, en la que se entendió con carácter general que el registrador podía atender a los asientos del Registro Mercantil en el ejercicio de su función calificadora. La remisión de esa resolución al artículo 222.8, párrafo segundo, de la Ley Hipotecaria, solo tiene sentido si los registradores pueden consultar otros datos resultantes de los archivos de otras autoridades ya que como es sabido establece que «los registradores, en el ejercicio de su función pública, estarán obligados a colaborar entre sí, así como con los órganos jurisdiccionales, las Administraciones públicas y los notarios».

Por todo lo anterior, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto 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, 28 de febrero de 2012.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.