

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

- 1000** *Resolución de 18 de diciembre de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Amposta n.º 2, por la que se suspende la inscripción de un testimonio del decreto de adjudicación y del mandamiento de cancelación de cargas recaído en un procedimiento de ejecución directa contra bienes hipotecados.*

En el recurso interpuesto por don V. K., en nombre y representación y en calidad de Administrador de la sociedad «Acuario Plus, S. L.», contra la nota de calificación extendida por la Registradora de la Propiedad de Amposta número 2, doña Mercedes Vallet Ribera, por la que se suspende la inscripción de un testimonio del decreto de adjudicación y del mandamiento de cancelación de cargas recaído en un procedimiento de ejecución directa contra bienes hipotecados.

#### Hechos

I

Ante el Juzgado de Primera Instancia número 3 de Amposta se sigue procedimiento de ejecución hipotecaria número 292/2011. En fecha 14 de junio de 2012, y por decreto de la Secretaria del Tribunal, doña P. S. H. se adjudican dos fincas a la sociedad «Acuario Plus, S.L.», por determinada cantidad que por exceder de la reclamada en la demanda, es entregada a la parte actora quedando el sobrante depositado en el Juzgado.

II

Presentado testimonio del referido decreto junto con mandamiento de cancelación de cargas en el Registro de la Propiedad, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «V. K. Conforme al artículo 322 de la Ley Hipotecaria, se le notifica, como presentante del testimonio del decreto de adjudicación 552/2012, de 14 de junio de 2012, dictado por el Juzgado de Primera Instancia 3 de Amposta, en el procedimiento de ejecución hipotecaria 292/2011, presentado en este Registro a mi cargo el día 25 de junio de 2013, bajo el asiento número 2, del Diario 25, ha sido calificado observándose lo siguiente: Hechos. En decreto 552/2012, de 14 de junio de 2012, librado por la Secretaria Judicial del Juzgado de Primera Instancia 3 de Amposta, en el procedimiento de ejecución hipotecaria 292/2012, seguido por "Business Market Corporation, S.L.", contra "A. L. P.", se adjudica las fincas registrales 12.978 y 11.400 de Alcanar, a favor del postor "Acuario Plus, S.L.". Calificación. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 18 y 322 de la Ley Hipotecaria y 98 y ss. de su Reglamento, el Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado ha resuelto suspender la inscripción solicitada en base a los siguientes: Fundamentos de Derecho Único. Conforme a la disposición transitoria cuarta de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, y tratándose de procedimientos ejecutivos ya iniciados a la entrada en vigor de la Ley, el ejecutado dispone de un plazo preclusivo de un mes, contado desde la entrada en vigor de dicha Ley (15 de mayo de 2013), para instar la apertura de un incidente extraordinario de oposición fundado en la existencia de cláusulas abusivas en tanto el procedimiento ejecutivo no haya culminado con la puesta en posesión del inmueble al adquirente (y, por tanto, aun cuando ya se haya dictado el decreto de adjudicación, si todavía no se ha producido dicha puesta del inmueble en posesión del adjudicatario).

Pues bien, el planteamiento de dicho incidente posterior podría provocar el sobreseimiento de la ejecución, con posibles efectos destructivos de la eficacia de la adjudicación, quedando el decreto dictado y testimoniado en situación análoga a la de las sentencias pendientes de un posible recurso de rescisión a instancias del rebelde (las cuales no son susceptibles de reflejo registral en tanto no han transcurrido los plazos legalmente previstos para su ejercicio –cfr. artículos 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y concordantes y Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de septiembre de 2011, entre otras–), dado el carácter definitivo de los asientos que acceden al Registro. Como consecuencia de lo anterior, para la inscripción de adjudicaciones decretadas con anterioridad al 16 de junio de 2013 será necesario que el Secretario Judicial certifique, alternativamente, de alguna de las siguientes circunstancias: a) bien que a la fecha de entrada en vigor la Ley 1/2013 (15 de mayo de 2013), se había puesto en posesión del inmueble al adquirente; b) o bien, que no dándose tal circunstancia, no se ha formulado por el ejecutado incidente de oposición por razón de la existencia de cláusulas abusivas o que, habiéndose formulado, la resolución dictada no afecta a la eficacia de la adjudicación. Son de aplicación los artículos 24 de la Constitución Española; 18 y 130 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario; Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social; 524.4, 556 y siguientes, 674, 675, 682 y siguientes de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil; Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 14 de marzo de 2013; así como, entre otras –por analogía– las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de septiembre de 2011, y 28 de enero de 2013. De acuerdo con (...). Amposta, a 12 de julio de 2013.–La Registradora (firma ilegible). Fdo.: Mercedes Vallet Ribera». Junto a la anterior nota de defectos, se acompaña la correspondiente al mandamiento de cancelación de cargas de igual fecha, y que limita su contenido a poner de manifiesto la suspensión del documento anteriormente presentado».

## III

Contra la anterior nota de calificación, don V. K., en nombre y representación y en calidad de Administrador de la sociedad «Acuario Plus, S. L.», interpuso recurso, en virtud de escrito de fecha 13 de septiembre de 2013, en el que alegó, resumidamente, lo siguiente: Que la ejecución hipotecaria se llevó a cabo entre la sociedad acreedora, «Business Market Corporation, S.L.», y el deudor, don A. L. P., de modo que la sociedad «Acuario Plus, S.L.», en cuanto adjudicataria, es ajena a las relaciones contractuales entre ejecutante y ejecutado; Que la interpretación que hace la registradora de la disposición transitoria cuarta de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, no es correcta, pues de la misma no se deduce que el auto judicial, que es firme, quede sin efecto en perjuicio del adjudicatario; Que las cuestiones que de ella se puedan derivar entre deudor y acreedor, no afectan a tercero de buena fe, quien ya ha satisfecho el precio de remate que ha sido cobrado por el ejecutante; Que, en virtud de lo establecido en el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, el tercero es mantenido en su adquisición (con cita de diversas sentencias al respecto); Que la disposición citada de la Ley 1/2013 ni modifica ni puede modificar el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, pues lo contrario resquebrajaría la esencia del Registro de la Propiedad. El recurrente es un tercero ajeno al proceso al que no pueden afectar condiciones contractuales que, además, por ser de naturaleza personal, no acceden al Registro; Que la disposición transitoria cuarta citada, en su apartado quinto, prevé que en ningún caso el ejecutante deberá devolver las cantidades recibidas, de lo que se deduce que no puede afectar a la transmisión realizada; y, Que, en definitiva, nos encontramos ante un precepto de deficiente técnica legislativa que provoca errores de interpretación que acaban poniendo en entredicho la esencia del Registro de la Propiedad.

## IV

La registradora, tras la oportuna instrucción del expediente, emitió informe el día 24 de octubre de 2013, ratificándose en su calificación, y elevó el expediente a este Centro Directivo. Del mismo resulta que, notificado el Juzgado, realizó alegaciones solicitando la confirmación de la calificación de la registradora al haber sido interpuesto por el ejecutado incidente extraordinario de oposición en el plazo previsto en la disposición transitoria cuarta de la Ley 1/2013.

### Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 3, 6 y 7 de la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores; 82, 83, 84, 85 y 87 del Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias; 207, 524, 556, 557, 561, 670, 674, 686, 692 y 695 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; disposición transitoria cuarta de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social; los artículos 33, 82, 130 y 132 de la Ley Hipotecaria; 174 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 21 de noviembre de 2002; 4 de junio de 2009 y 14 de junio de 2012; las Sentencias del Tribunal Supremo de 16 de diciembre de 2009, y 9 de mayo de 2013, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de julio y 20 de noviembre de 2007; 15 de julio de 2010, y 13 de septiembre de 2013, así como las citadas en el texto.

1. Se cuestiona en este expediente cuál debe ser el resultado de la aplicación de la disposición transitoria cuarta de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, cuando se presenta en el Registro de la Propiedad un testimonio del decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas recaídos en un procedimiento de ejecución de hipoteca que cae dentro de su ámbito de aplicación. Más concretamente, la cuestión a dilucidar es en qué medida afecta a un procedimiento en el que se ha dictado decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas, ambos firmes. A juicio de la registradora, dado que el incidente previsto en la disposición transitoria puede conllevar el sobreseimiento de la adjudicación, es preciso que la documentación se complete con certificación del secretario judicial que, o bien ponga de manifiesto que a la entrada en vigor de la Ley el adjudicatario había sido puesto en posesión de los inmuebles, bien que no dándose dicha circunstancia no se ha producido oposición del ejecutado por las causas previstas en la propia disposición. El recurrente por su parte entiende que la disposición transitoria cuarta de la Ley 1/2013 no afecta al adjudicatario de la subasta por referirse a cuestiones que sólo atañen a las partes contractuales y porque de otro modo se violaría la protección que el Registro depara a los adquirentes de buena fe de donde resulta una extralimitación en su facultad de calificación.

2. Comenzando por esta última cuestión, es evidente que el motivo de recurso no puede prosperar. Como ha reiterado este Centro Directivo en infinidad de ocasiones (Resolución de 8 de octubre de 2013, por todas), el respeto a la función jurisdiccional, que corresponde en exclusiva a los jueces y tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos por ende los registradores de la Propiedad, la obligación de cumplir las resoluciones judiciales. Pero no es menos cierto que el registrador tiene, sobre tales resoluciones, la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales no está el fondo de la resolución, pero sí el de examinar «la competencia del Juzgado o Tribunal, la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, las formalidades extrínsecas del documento presentado y los obstáculos que surjan del Registro». Esta atribución competencial recogida en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario en desarrollo de las previsiones del artículo 18 de la Ley

Hipotecaria no implica una invasión de las que corresponden a jueces y tribunales pues como recientemente ha puesto de manifiesto el Tribunal Supremo en su Sentencia de 28 de junio de 2013: «...no se han reconocido al registrador de la propiedad facultades no previstas en la ley y, en concreto, la de oponerse a dichas resoluciones judiciales. Tampoco se ha sustituido de hecho al Juez predeterminado por la Ley, con indefensión de la parte recurrente, ni se ha atribuido al registrador el conocimiento del proceso de ejecución en detrimento de las facultades de los jueces y tribunales, como tampoco se ha admitido la interferencia de un órgano administrativo en el ámbito de competencia de los tribunales ni se han vulnerado las garantías del proceso...precisamente por ello no ha de apreciarse extralimitación en la actuación del registrador que tuvo en cuenta los obstáculos nacidos del propio contenido del Registro que impedían llevar a cabo lo interesado por el Juzgado que seguía la ejecución».

En aplicación de dicha competencia, los registradores deben rechazar aquellos documentos judiciales cuando en el procedimiento del que dimana el documento calificado no han intervenido todos los titulares registrales de derechos y cargas de las fincas o no han tenido la posición jurídica prevista por el ordenamiento de modo que sea patente su indefensión. El principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos (cfr. artículo 24 de la Constitución Española) impide extender las consecuencias de un proceso a quienes no han tenido la intervención prevista de modo que debe rechazarse la inscripción de resoluciones judiciales si no consta que en el respectivo procedimiento los titulares de derechos inscritos que resulten afectados han tenido la intervención establecida por las leyes para su defensa, evitando así que sufran en el mismo Registro las consecuencias de su indefensión procesal.

La disposición transitoria cuarta de la Ley 1/2013 introduce, en los términos que la misma comprende, un trámite de oposición en beneficio del ejecutado que puede implicar el sobreseimiento del procedimiento por lo que es evidente que el registrador esta capacitado para rechazar la inscripción en tanto no resulte de la documentación aportada que el trámite judicial se ha despachado. No hay invasión alguna de competencias judiciales pues el registrador ni lleva a cabo actividad alguna que competa a jueces y tribunales ni mucho menos cuestiona o condiciona el fondo del asunto sino que se limita a llevar a cabo el mandato contenido en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y en el artículo 100 de su Reglamento.

3. Del artículo 3 de la Ley Hipotecaria, resulta que los títulos que contengan actos o contratos inscribibles deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria, o documento auténtico, expedido por autoridad judicial o por el Gobierno o sus agentes, en la forma que prescriban los reglamentos. Por su parte, de acuerdo con el artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil: «Mientras no sean firmes, o aún siéndolo, no hayan transcurrido los plazos indicados por ésta Ley para ejercitar la acción de rescisión de la sentencia dictada en rebeldía, sólo procederá la anotación preventiva de las sentencias que, dispongan o permitan la inscripción o cancelación de asientos en Registros Públicos». Conforme dispone el artículo 207, apartado 2, de la citada Ley de Enjuiciamiento Civil: «Son resoluciones firmes aquellas contra las que no cabe recurso alguno bien por no preverlo la ley, bien porque, estando previsto, ha transcurrido el plazo legalmente fijado sin que ninguna de las partes lo haya presentado».

Con fundamento en dichos preceptos legales es doctrina reiterada de este Centro Directivo (puesta de manifiesto, entre otras, por las Resoluciones de 21 de abril de 2005; 2 de marzo de 2006; 9 de abril de 2007; 15 de julio de 2010, y 28 de agosto de 2013), que la práctica de asientos definitivos en el Registro de la Propiedad, como las inscripciones o cancelaciones, ordenados en virtud de documento judicial sólo pueden llevarse a cabo cuando de los mismos resulte la firmeza de la resolución de la que a su vez resulte la mutación jurídico real cuya inscripción se ordene o inste (cfr. artículos 79, 80, 82 y 83 de la Ley Hipotecaria y 174 del Reglamento Hipotecario).

4. Por su parte la disposición transitoria cuarta de la Ley 1/2013, en su apartado segundo dispone lo siguiente: «En todo caso, en los procedimientos ejecutivos en curso a

la entrada en vigor de esta Ley en los que haya transcurrido el período de oposición de diez días previsto en el artículo 556.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, las partes ejecutadas dispondrán de un plazo preclusivo de un mes para formular un incidente extraordinario de oposición basado en la existencia de las nuevas causas de oposición previstas en el apartado 7.ª del artículo 557.1 y 4.ª del artículo 695.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. El plazo preclusivo de un mes se computará desde el día siguiente a la entrada en vigor de esta Ley y la formulación de las partes del incidente de oposición tendrá como efecto la suspensión del curso del proceso hasta la resolución del incidente, conforme a lo previsto en los artículos 558 y siguientes y 695 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Esta Disposición transitoria se aplicará a todo procedimiento ejecutivo que no haya culminado con la puesta en posesión del inmueble al adquirente conforme a lo previsto en el artículo 675 de la Ley de Enjuiciamiento Civil».

Dicha disposición hace extensiva, como resulta de su texto, la regulación de las causas de oposición derivadas de la posible existencia de cláusulas abusivas a los procedimientos que estén en curso a la entrada en vigor de la Ley 1/2013, circunstancia que se produjo el día 15 de mayo del propio año 2013 (disposición final cuarta de la Ley).

Como resulta de las reformas introducidas por la propia Ley 1/2013, en la Ley de Enjuiciamiento Civil, a consecuencia de la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 14 de marzo de 2013, el ejecutado en un procedimiento de ejecución de hipoteca puede oponerse alegando «el carácter abusivo de una cláusula contractual que constituya el fundamento de la ejecución o que hubiese determinado la cantidad exigible» (artículo 695.1.4.ª de la Ley Procedimental). El mero hecho de la oposición conlleva la suspensión del procedimiento con citación y audiencia de las partes (artículo 695.2). El juez dictará auto y, caso de «...estimarse la causa 4.ª, se acordará el sobreseimiento de la ejecución cuando la cláusula contractual fundamente la ejecución. En otro caso, se continuará la ejecución con la inaplicación de la cláusula abusiva» (artículo 695.3, segundo párrafo).

En los procedimientos de ejecución de hipoteca iniciados a partir de la entrada en vigor de la reforma introducida en la Ley 1/2013 (vid. artículos 686 en relación al 556 de la Ley de Enjuiciamiento Civil en relación a la disposición transitoria cuarta de aquélla), será del propio decreto de adjudicación de donde resulte la existencia y resultado, en su caso, de la oposición del ejecutado por lo que la expresión de firmeza de la resolución judicial por la que se adjudiquen los bienes hipotecados y se ordene la cancelación de los posteriores será suficiente a los efectos de la inscripción. Esto es así porque la evacuación del trámite de oposición ha de hacerse tras la admisión de la demanda de modo que al tiempo de la expedición del testimonio del decreto de adjudicación ya se habrán producido sus efectos para el caso de que el ejecutado haya ejercido su derecho.

Por el contrario para los procedimientos en curso en fecha 15 de mayo de 2013 la mera expresión de la firmeza de la resolución judicial no permite tener por evacuado el trámite de oposición previsto en el artículo 557 de la Ley de Enjuiciamiento Civil pues como resulta de la disposición transitoria transcrita, dicho trámite puede llevarse a cabo cualquiera que sea el estado del procedimiento si los plazos ordinarios han transcurrido, incluso después de la declaración de firmeza, lo que hace forzoso delimitar adecuadamente los supuestos a que es de aplicación así como las consecuencias que para la inscripción en el Registro de la Propiedad se deriven.

5. Como resulta nítidamente del texto de la disposición transitoria, quedan excluidos de su aplicación aquellos procedimientos en los que se haya puesto en posesión del bien adjudicado en la persona del adjudicatario. Ahora bien, como la puesta en posesión es posterior en cualquier caso a la adjudicación (artículo 675 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), el mero testimonio del decreto de adjudicación no será por sí mismo suficiente para acreditar que a fecha 15 de mayo de 2013 ya se había producido aquélla. En consecuencia, fuera de los supuestos en que el testimonio del decreto de adjudicación recoja efectivamente dicha circunstancia, por haberse emitido con posterioridad a la diligencia de entrega de posesión, deberá acompañarse de escrito del secretario judicial del que resulte que ha sido entregada la posesión antes de la repetida fecha como



requisito para obtener la inscripción del inmueble a favor del adjudicatario y proceder, en su caso, a las cancelaciones pertinentes (artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

6. Cuando se trate de procedimientos en curso en fecha 15 de mayo de 2013 respecto de los que no se haya entregado la posesión al adjudicatario, la extensión a dichos supuestos de las causas introducidas en la Ley de Enjuiciamiento Civil mediante el incidente de oposición requiere, a los efectos de inscripción en el Registro de la Propiedad por ser circunstancia necesaria para llevarla a cabo (artículo 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), que quede debidamente acreditado que se han cumplido las previsiones legales.

En consecuencia junto al testimonio del decreto de adjudicación deberá acompañarse escrito del secretario judicial del que resulte que transcurrido el plazo de un mes previsto en la disposición transitoria (plazo que finalizó el día 16 de junio de 2013), no se ejercitó por el ejecutado su derecho a instar el incidente de oposición. Por el contrario si efectivamente se ejerció el derecho de oposición habrá que estar a la resulta del mismo de conformidad con la previsión legal que dice así: «De estimarse la causa 4.ª, se acordará el sobreseimiento de la ejecución cuando la cláusula contractual fundamente la ejecución. En otro caso, se continuará la ejecución con la inaplicación de la cláusula abusiva» (artículo 695.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

Consecuentemente, interpuesto incidente de oposición, si el juez desestima el motivo por no apreciar la concurrencia de causa que lo ampare así deberá acreditarse para proceder a la inscripción mediante escrito del que resulte la firmeza del auto (artículo 695.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). Si por el contrario el juez aprecia la concurrencia de causa de nulidad en cláusula o cláusulas determinadas, en la medida en que afecten al procedimiento en curso, habrá que estar al caso concreto pues si afectan a la cantidad reclamable se llevarán a cabo las diligencias y trámites que cada supuesto exija (artículo 692.1 en relación al artículo 695.1.4.ª de la Ley de Enjuiciamiento Civil). Evidentemente si el juez sobresee el procedimiento por concurrir causa de nulidad en el fundamento de la ejecución quedará completamente frustrado el procedimiento y la inscripción no se llevará a cabo.

7. Es evidente que el recurso no puede prosperar pues siendo indiscutido que el procedimiento respecto del que se ha presentado la documentación está comprendido en el ámbito de aplicación de la disposición transitoria cuarta de la Ley 1/2013, no se ha acreditado ninguna de las circunstancias que permitirían su despacho. De hecho y de conformidad con el escrito de alegaciones de la secretaría del Juzgado, efectivamente se ha instado incidente de oposición. Ciertamente esta circunstancia no se puede tener en cuenta para la resolución del expediente (artículo 326 de la Ley Hipotecaria), pero tampoco es preciso pues en cualquier caso y como ha quedado por extenso motivado la disposición transitoria cuarta de la Ley 1/2013 impide el despacho del documento en los términos en que fue objeto de presentación.

Ninguno de los motivos del escrito de recurso puede ser apreciado. En primer lugar porque la alegación de la condición de tercero protegido por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria es intrascendente a los efectos de este expediente (por muy obvia que sea la no concurrencia de los requisitos legalmente establecidos), al ser cuestión reservada a los Tribunales de Justicia (artículo 66 de la Ley Hipotecaria). Tampoco es sostenible la afirmación de que las cuestiones relativas a la validez de cláusulas respecto de las que existe declaración de nulidad por su carácter abusivo sea irrelevante para el adjudicatario; como queda sobradamente motivado la regulación de la Ley de Enjuiciamiento Civil es inequívoca en cuanto afirma tanto la posibilidad de sobreseimiento del procedimiento como que las cantidades exigibles estén condicionadas por la declaración de nulidad total o parcial. En la medida que la ejecución directa sobre bienes hipotecados se lleva a cabo sobre la base de los extremos del título recogidos en la inscripción (artículo 130 de la Ley Hipotecaria), es indiscutible que la declaración de nulidad que derive de la oposición del ejecutado afecta a cualquier situación jurídica que traiga causa de la ejecución de la hipoteca. Ciertamente la aplicación de la disposición transitoria puede producir situaciones

como la presente en que colisionan las expectativas del que acude a un procedimiento judicial con las exigencias de la legislación comunitaria de defensa de los consumidores; situaciones de conflicto que no pueden ser objeto de tratamiento en el estrecho ámbito del procedimiento registral que se limita a la aplicación de la legislación vigente a los solos efectos de modificar o no el contenido del Registro de la Propiedad. Y todo ello sin perjuicio de que quien entienda que sus derechos han sido lesionados inste las acciones que el ordenamiento le proporciona en defensa de su posición jurídica.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

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, 18 de diciembre de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.