

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

5682 *Resolución de 21 de abril de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Torrejón de Ardoz n.º 3, por la que se suspende la inscripción de una novación consistente en la ampliación del plazo de vencimiento del préstamo.*

En el recurso interpuesto por don Gerardo V. Wichman Rovira, Notario de Alcobendas, contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Torrejón de Ardoz número 3, don Jesús María Martínez Rojo, por la que se suspende la inscripción de una novación consistente en la ampliación del plazo de vencimiento del préstamo.

Hechos**I**

Mediante escritura otorgada el 27 de junio de 2013 ante don Gerardo V. Wichman Rovira, notario de Alcobendas, número 2.277 de protocolo, por la que la entidad «Targobank, S.A.» en concepto de acreedor y don J. M. P., deudor, modifican la escritura de préstamo autorizada el 3 de abril de 2003 en cuanto, entre otros extremos, al plazo de vencimiento del crédito garantizado que se amplía desde la fecha inicial, 4 de diciembre de 2019, hasta el 4 de abril de 2033.

II

Copia autorizada de dicha escritura se presenta en el Registro de Torrejón de Ardoz, el día 22 de julio de 2013 siendo objeto de la siguiente calificación: «Hechos El día 22.07.13 fue presentada copia autorizada de la escritura otorgada el 27.06.13 ante el Notario de Alcobendas don Gerardo V. Wichmann Rovira, número 2277 de protocolo, lo que motivó el asiento arriba citado, relativo a las fincas 15582 y 18078. El 14.10.13 fue aportado testimonio de la escritura otorgada el 14.10.10 ante el notario de Madrid don Antonio Huerta Trólez, número 2224 de protocolo. Despachado el 04.11.13 documento presentado con anterioridad en cuanto a la finca 15582. Calificado el precedente documento por lo que resulta de él y de los asientos del Registro por la presente se le notifican el/los siguiente/s defecto/s por el/los que se suspende/deniega su despacho (artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria). Fundamentos de Derecho En cuanto a la finca 15582, dado que la escritura calificada supone una ampliación del plazo respecto del que aparece inscrito en el Registro, se requiere el consentimiento expreso del titular de la carga intermedia si se quiere mantener el rango de la hipoteca modificada, por esa ampliación, como parece ser la intención de los interesados (cfr. artículos 1212, 1528, 1857 y 1860 del Código Civil; 12, 24, 25, 81, 32, 104, 115, 122 y 144 de la Ley Hipotecaria; 240 del Reglamento Hipotecario; 4 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notario de 26.05.01, 17.01.02, 30.04.02, 08.06.02, 11.12.08; 14.03.09; 22.11.12; 10.01.13). Se recuerda que, según la doctrina de dicho Centro Directivo, el mero hecho de que la entidad acreedora sea también titular de la carga intermedia, no puede entenderse como un supuesto de aceptación tácita al mantenimiento del rango, pues en el ámbito del Registro de la Propiedad el Registrador no puede operar con inducciones o presunciones. No consta el consentimiento para el despacho parcial. Esta calificación podrá (...) El registrador de la Propiedad (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos del registrador). Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Jesús María Martínez Rojo registrador/a de Registro Propiedad de

Torrejón de Ardoz 3 a día veinte de noviembre del año dos mil trece». Dicha nota fue notificada al día siguiente al presentante y al Notario autorizante, por error según manifiesta el registrador, se le notificó el 27 de diciembre de 2013.

III

Contra la anterior calificación don Gerardo V. Wichman Rovira, Notario autorizante del documento, interpone recurso mediante escrito de fecha 23 de enero de 2014 en el que tras exponer las vicisitudes concernientes a la escritura por la que se pactó el préstamo que ahora se modifica, expone: «(...) II.—La escritura calificada procede a la novación del citado préstamo inicial de... euros, modificando el tipo de interés y ampliando el plazo de vencimiento de la hipoteca hasta el 4 de abril de 2033. Se trata, evidentemente de una operación perfectamente lícita y prevista en el artículo 4 de la Ley 2/1994 de 30 de marzo que permite a las entidades financieras la modificación de los préstamos hipotecarios en diversos aspectos, entre ellos la alteración del plazo, disponiendo que tales modificaciones «no supondrán en ningún caso una alteración o pérdida de rango de la hipoteca inscrita excepto cuando impliquen un incremento en la cifra de responsabilidad hipotecaria o la ampliación del plazo del préstamo por este incremento o ampliación. En estos casos necesitará la aceptación de los titulares de derechos inscritos con rango posterior, de conformidad con la normativa hipotecaria vigente, para mantener el rango». Así pues existen dos posibilidades: a.—Que los contratantes quieran mantener el rango de primera hipoteca incluso en cuanto al plazo ampliado, en cuyo caso, necesitarán la aceptación de los titulares de derechos inscritos con rango posterior. En este punto, y teniendo en cuenta que la misma entidad financiera que comparece en la escritura es la titular de la hipoteca posterior, la DGRN ha aclarado que en tales casos el consentimiento debe ser concreto y expreso y así señala la Resolución de 11 de diciembre de 2008, que: « El mero hecho de que el Estado haya aceptado la modificación unilateral realizada por el hipotecante y que también sea titular de la hipoteca intermedia, no puede entenderse como un supuesto de aceptación tácita al mantenimiento del rango, pues en el ámbito del Registro de la Propiedad el Registrador no puede operar con inducciones o presunciones, sino que sólo puede atender a lo que resulta de los títulos presentados y de los asientos del Registro (cfr. artículo 18 L.H.)». Así lo recuerda el Registrador en su nota de calificación, considerando que la mera comparecencia de la entidad acreedora no implica una aceptación expresa de la misma. b.—Pero también es posible que la voluntad de los contratantes no sea la del mantenimiento del rango, sino que acepten la alteración del mismo en cuanto al plazo ampliado, que queda pospuesto a la hipoteca intermedia, caso en el cual, la operación no precisará del consentimiento de los titulares intermedios pues no quedarán afectados. Esta es la doctrina de la DGRN que resulta de la Resolución de 22 de noviembre de 2012 para los casos de ausencia de consentimiento de dichos titulares, indicando textualmente que: «Lo lógico es sancionar la alteración del rango de la hipoteca inscrita sólo en cuanto al incremento de la cifra o en cuanto a la ampliación del plazo si no se obtiene el consentimiento de los titulares de derechos inscritos, pues, en otro caso, éstos obtendrían un enriquecimiento injusto y no sería coherente el acto realizado con el resultado producido. Y para llegar a este resultado lógico, la expresión «por este incremento o ampliación» resulta decisiva, pues significa que la alteración o pérdida de rango es «por», «en cuanto a», «en lo relativo a» los referidos incremento o ampliación, es decir, el incremento de la cifra de responsabilidad hipotecaria o la ampliación del plazo del préstamo.» En la escritura calificada la entidad financiera y el deudor tienen pleno conocimiento de la existencia de una segunda hipoteca, y del título resulta claramente que en ningún momento pretenden ni solicitan el mantenimiento del rango en cuanto a la ampliación del plazo, lo que puede comprenderse, pues aquella entidad es también titular de la segunda hipoteca y ésta además se constituyó por un importe mucho menor en garantía de un préstamo complementario del primero. Por tal razón, corresponde aplicar la doctrina de la DGRN, de modo que en cuanto a dicha ampliación de plazo —desde el 4 de diciembre de 2019 al 4 de abril de 2033— la primera hipoteca quedará pospuesta a la segunda. Frente a ello, el Registrador, que

anteriormente había señalado que el Registro de la Propiedad no puede operar con inducciones o presunciones, califica sobre la base de una presunción al señalar que el mantenimiento del rango «parece ser la intención de los interesados», cuando ello no resulta en absoluto del título presentado. III.—Por lo demás, es preciso señalar en queja que, constando la calificación con fecha 20 de noviembre de 2013, no se remitiera a esta notaría comunicación alguna sino por medio del fax, cuya copia se acompaña, de 27 de diciembre de 2013 y a expresa solicitud mía».

IV

El registrador emite su informe, confirmando íntegramente su calificación entendiendo que la interpretación sostenida en la nota se sustenta ante todo, en el propio texto de la escritura y en la imposibilidad de deducir el sentido que haya de tener la ausencia de requerimiento si favorable a mantener o a perder el rango, ni menos aún deducir una concreta voluntad favorable a la pérdida del mismo. Forma expediente y lo eleva a esta Dirección General.

V

Con fecha 21 de marzo de 2014, el registrador, don Jesús María Martínez Rojo, comunica que se han practicado las inscripciones solicitadas en virtud de copia de la escritura calificada en unión de escritura complementaria de fecha 5 de febrero de 2014, al considerar subsanado el defecto observado. El Notario recurrente, solicita, no obstante, la continuación del recurso por considerarlo de interés doctrinal.

Fundamentos de Derecho

Vistos la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000 y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de julio y 15 de octubre de 2007, 24 de enero de 2011 y 15 de noviembre de 2013, en cuanto a la admisión del recurso subsanados los defectos observados en la nota de calificación; los artículos 1207, 1257, 1261, 1567, 1851 y 1924 del Código Civil; 13.2 de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, por el que se modifica la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios; el apartado 3 del artículo 4 de dicha Ley de subrogación y modificación; los artículos 20, 40, 81, 82, 115, 116, 128 y 144 de la Ley Hipotecaria; 241 del Reglamento Hipotecario; 613.1, 657, 666 y 668.3º de la Ley de Enjuiciamiento Civil; y las Resoluciones de este Centro Directivo de 16 de febrero de 2005, 11 de diciembre de 2008, 24 de noviembre de 2009, 12 de mayo de 2011, 18 de septiembre y 22 de noviembre de 2012 (1.ª y 2.ª) y 10 de enero y 4 y 7 de febrero de 2013, respecto a la novación de hipoteca por ampliación de plazo.

1. En cuanto a la admisión del recurso, como ya indicó este Centro Directivo en las Resoluciones de 14 de julio y 15 de octubre de 2007 y resolviera el Tribunal Supremo en Sentencia de 22 de mayo de 2000, la subsanación del defecto y la práctica en su caso de la inscripción solicitada no son obstáculo para la interposición del recurso contra la calificación del registrador. Aunque tras la reforma de la legislación hipotecaria por Ley 24/2001 se haya suprimido la posibilidad de interponer recurso a efectos doctrinales, la tramitación del recurso debe admitirse considerando la antedicha doctrina jurisprudencial según la cual «el objeto del recurso... no es el asiento registral sino el acto de calificación del registrador» y que se declare si dicha calificación fue o no ajustada a Derecho, lo cual «es posible jurídicamente aunque el asiento se haya practicado». Por tanto, en línea con dicha doctrina, se debe proceder a resolver el presente recurso.

2. Se plantea en este expediente si la modificación, por novación, de la ampliación del plazo de vencimiento de un préstamo hipotecario concertado en 2003, sin modificación de la responsabilidad hipotecaria que la grava, en la que se da la circunstancia de figurar

inscrita al tiempo de la formalización de la novación, una hipoteca intermedia a favor del mismo acreedor, requiere o no del consentimiento expreso de éste para la constancia registral de la ampliación del plazo del préstamo hipotecario primeramente inscrito.

La hipoteca novada recae sobre dos fincas, una de ellas estaba gravada al tiempo de formalización de la novación con una anotación de embargo y la otra con la hipoteca antes mencionada.

3. Este Centro Directivo ha tenido ocasión de referirse recientemente a esta cuestión (Vid. Resoluciones citadas en los «Vistos»). Las Resoluciones citadas hacen una interpretación completa del apartado 3 del artículo 4 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios (en la redacción dada por el artículo 13.2 de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre), que dice así: «3. Las modificaciones previstas en los apartados anteriores no supondrán, en ningún caso, una alteración o pérdida del rango de la hipoteca inscrita excepto cuando impliquen un incremento de la cifra de responsabilidad hipotecaria o la ampliación del plazo del préstamo por este incremento o ampliación. En estos casos necesitará la aceptación por los titulares de derechos inscritos con rango posterior, de conformidad con la normativa hipotecaria vigente, para mantener el rango. En ambos supuestos, se harán constar en el Registro mediante nota al margen de la hipoteca objeto de novación modificativa. En ningún caso será posible hacerlo cuando conste registralmente petición de información sobre la cantidad pendiente en ejecución de cargas posteriores».

Respecto de la inteligencia de esta norma, difícil dada su compleja redacción, este Centro Directivo tiene declarado en primer lugar que, la distinción entre la regla general (mantenimiento del rango sin necesidad de consentimiento) y la especial (necesidad de consentimiento para el mantenimiento del rango), debe entenderse en el sentido más adecuado para su aplicación coherente en el contexto del ordenamiento jurídico. De este modo la referencia a la pérdida o mantenimiento del rango se ha de referir en exclusiva a la modificación operada y no al derecho que ya consta inscrito pues conforme a la regla general expresada por el artículo 144 de la Ley Hipotecaria la modificación de una hipoteca inscrita sólo surte efecto contra tercero cuando se hace constar en el Registro por el asiento correspondiente (vid. Resolución de 24 de noviembre de 2009) o lo que es lo mismo, que no afecta a titulares anteriores conforme a la regla general de prioridad que rige nuestro sistema registral («de conformidad con la normativa hipotecaria vigente»). Esta apreciación es importante para centrar la cuestión pues en la medida en que la modificación de un derecho inscrito no afecta a los terceros, no es preciso, para verificar la inscripción, exigir su consentimiento.

Ahondando en ello, todo derecho inscrito es susceptible de modificación (artículo 2.2.º de la Ley Hipotecaria) y toda modificación es susceptible de acceder a los libros registrales siempre que reúna los requisitos sustantivos y de procedimiento registral exigidos por el ordenamiento jurídico (artículo 21 de la Ley Hipotecaria). La inscripción de modificación que se practique no será oponible a los eventuales titulares intermedios por así disponerlo el artículo 144 de la Ley Hipotecaria (entre otros preceptos) y por ello no es exigible en principio su consentimiento para llevarla a cabo. Ahora bien, si lo que se pretende es que la inscripción de modificación afecte a dichos terceros como si se hubiere practicado con anterioridad a la inscripción de sus derechos (vid. artículo 214 del Reglamento Hipotecario) o su contenido es tal que modifica el contenido del derecho primeramente inscrito de forma que inevitablemente afecte al segundo, es evidente que no puede llevarse a cabo la inscripción si no es con su consentimiento por exigencia de principios esenciales del ordenamiento (artículos 1257 y 1261 del Código Civil) y de aquellos configuradores del Registro de la Propiedad (artículos 20 y 82 de la Ley Hipotecaria).

4. La modificación por ampliación del asiento de hipoteca está sujeta a estos mismos principios y limitaciones y de aquí que la interpretación que este Centro Directivo ha hecho del artículo 4.3 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, limita el efecto de «alteración o pérdida del rango» a la inscripción que se practica como consecuencia de la modificación del derecho inscrito pero sin afectar al rango ni de dicho derecho de hipoteca primeramente

inscrita ni de aquellos intermedios que puedan existir. En consecuencia la exigencia del consentimiento o aceptación de «los titulares de derechos inscritos con rango posterior» a que se refiere el precepto se limita a los supuestos en que se pretende que la inscripción de modificación les afecte como si fuera anterior en el tiempo y a aquellos en que su práctica les afecta en cualquier caso. La cuestión tiene una gran trascendencia práctica pues es preciso determinar si la mera existencia de un titular intermedio implica siempre el rechazo de la inscripción salvo que medie su consentimiento o bien si la inscripción puede practicarse aun sin consentimiento por resultar inoponible al titular intermedio.

5. Cobra ahora toda su importancia la doctrina desarrollada en las Resoluciones de 22 de noviembre de 2012, pues es sobre esta base sobre la que opera la distinción que en las mismas se lleva a cabo. Como resulta de su texto y de la interpretación que hace del artículo 4.3 de la Ley 2/1994 en los supuestos de modificación de hipoteca por ampliación de la responsabilidad es posible practicar la inscripción, aun cuando no conste el consentimiento del titular intermedio, porque frente a él la ampliación no es oponible resultando una situación similar a la de dos hipotecas distintas (vid. artículos 115 y 116 de la Ley Hipotecaria). A la misma conclusión se llega para el supuesto de modificación de hipoteca por ampliación del plazo cuando la carga intermedia es una anotación preventiva de embargo, pues, en tal caso, la modificación ni le perjudica ni le afecta en modo alguno.

Por el contrario, la modificación por ampliación del plazo no puede llevarse a cabo, si existen inscripciones intermedias, sin consentimiento de su titular pues la inscripción de la modificación (a diferencia de otros supuestos, vid. Resolución de 30 de septiembre de 1987) altera el contenido de la obligación garantizada en términos tales que inevitablemente afecta a su titularidad. Como razonan las Resoluciones de 22 de noviembre de 2012, que iniciaron esta doctrina, los derechos reales inscritos con posterioridad a la hipoteca cuyo plazo de préstamo se amplía son derechos de constitución voluntaria que se contraen y consienten partiendo de los datos o elementos que constan en el Registro, entre los cuales está el plazo de vencimiento del préstamo de la hipoteca anterior en el rango, que como elemento esencial afecta a la propia constitución de la hipoteca (cfr. artículo 12.1 de la Ley Hipotecaria). En las hipotecas, como derechos reales de garantía existe siempre la fase de garantía o de seguridad y en caso de incumplimiento existirá otra fase que es la de realización de valor o ejecución, no siendo indiferente para el titular de una segunda hipoteca inscrita que los constituyentes de la primera amplíen el plazo del préstamo, pues dado el sistema de avance de puestos, la expectativa de mejorar el rango, que es fundamental en la constitución de una segunda hipoteca, quedaría mermada o eliminada. Y a ello se une que en las hipotecas la fase de garantía se refiere al cumplimiento de las obligaciones, en que el titular de la segunda hipoteca puede tener interés en que la hipoteca primera se cumpla dentro del plazo pactado para la misma y así, una vez pagada dentro de plazo y extinguida sin necesidad de la fase de ejecución, la segunda hipoteca pasaría a ocupar el rango de primera. Al menos esa posibilidad determina que, cuando se amplía el plazo de una primera hipoteca, se exija el consentimiento de los titulares de segundas o posteriores hipotecas a esa ampliación de plazo que les puede privar de una expectativa de mejorar el rango en tiempo oportuno, y para que valoren si la ampliación de plazo de la primera les representa un perjuicio o un beneficio.

6. En el supuesto de hecho de este expediente, se da la circunstancia, que lo diferencia del caso contemplado en las Resoluciones anteriores y más concretamente en la de 7 de febrero de 2013, de que el acreedor intermedio es el mismo que procede ahora a la novación del préstamo garantizado con la hipoteca constituida en primer lugar.

La exigencia del consentimiento, con carácter previo a la inscripción de la novación, del acreedor posterior tiene su fundamento, como se ha expuesto anteriormente, en que el titular de la segunda hipoteca puede tener interés en que la hipoteca primera se cumpla dentro del plazo pactado para la misma y así, una vez pagada dentro de plazo y extinguida sin necesidad de la fase de ejecución, la segunda hipoteca pasaría a ocupar el rango de primera. Este interés se protege debido al desconocimiento que un acreedor ajeno a la

primera hipoteca tiene respecto a las modificaciones que puedan haberse acordado y a la medida en que éstas beneficien o perjudiquen su derecho, pero en el caso de que el acreedor sea el mismo tal desconocimiento no puede alegarse.

Ahora bien, debe también analizarse si en este caso de coincidencia en la persona del acreedor, de no decirse nada expresamente en la escritura de novación, ha de entenderse prestado el consentimiento a la posposición en cuanto al plazo ampliado de la segunda hipoteca o por el contrario, si ha de concluirse que la voluntad del acreedor es la de no alterar el rango de la segunda respecto del plazo ampliado.

Una primera reflexión llevaría a considerar que, puesto que el consentimiento, en la generalidad de los supuestos, se requiere con el fin de que la primera hipoteca conserve el rango, otorgada la escritura de novación por el mismo acreedor y reconocida expresamente en la escritura, (como sucede en este caso), la existencia de la segunda hipoteca, puede presumirse prestado dicho consentimiento.

Pero no es menos cierto que la falta de una manifestación expresa en el título en este sentido, puede también llevarnos a la conclusión contraria, es decir que el acreedor no pretende el mantenimiento de rango en cuanto a la ampliación del plazo sino que acepta su pérdida.

7. En el supuesto de hecho de este expediente, tanto el registrador como el Notario recurrente aluden a la doctrina antes citada, si bien mientras el primero concluye que el hecho de ser el mismo acreedor el titular de la hipoteca intermedia, no le exime de prestar el consentimiento, el segundo defiende que no manifestando nada en contrario y teniendo pleno conocimiento de la existencia de la segunda hipoteca, debe considerarse que admite la posposición de la primera hipoteca en cuanto al plazo ampliado. Queda por tanto patente la necesidad de determinar de forma clara las consecuencias del silencio de los interesados en cuanto a la voluntad de postergación o no de la ampliación de plazo.

En el caso de que los acreedores sean diferentes, como ya se ha referido anteriormente, la modificación por ampliación del plazo no puede llevarse a cabo, si existen inscripciones intermedias, sin consentimiento de su titular, por lo tanto es insostenible mantener que el silencio equivale a la declaración de voluntad de pérdida de rango del segundo acreedor.

A la misma conclusión hay que llegar en el caso de que se trate del mismo acreedor, en primer lugar por la aplicación restrictiva que del silencio ha de hacerse en el plano registral, reducidos sus efectos a aquellos casos en que esté legalmente previsto como declaración tácita, antes bien en materia de posposición de hipotecas es criterio legal, (cfr. artículo 241.1.º del Reglamento Hipotecario), que el acreedor que haya de posponer consienta expresamente, y en segundo lugar y principalmente porque la necesaria determinación del derecho real de hipoteca no puede quedar desvirtuada por la circunstancia de que el derecho posterior sea del mismo titular y esta determinación, consecuencia del principio hipotecario de especialidad, tiene especial relevancia para terceros, especialmente en el supuesto de transmisión tanto de la finca como de las hipotecas, pues es preciso que los adquirentes conozcan con seguridad la extensión y alcance de los derechos inscritos, y en concreto en el caso del adquirente de la segunda hipoteca debe conocer si la ampliación de plazo pactada opera o no en su contra.

8. Por último en cuanto a la queja expresada por el Notario en su escrito de recurso, la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, derogó el artículo 329 de la Ley Hipotecaria que había sido introducido por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, y que se refería al recurso de queja contra la negativa a practicar el asiento de presentación y otros supuestos. En cuanto a la denegación de la práctica del asiento de presentación, siempre que esté debidamente justificada mediante la oportuna nota de calificación negativa referida a ese extremo, es objeto de recurso por los trámites generales de los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria. A los artículos 327 y 328 de la Ley Hipotecaria se remite también el artículo 228 de la misma Ley, relativo a la negativa del registrador a expedir información registral, en su redacción tras la Ley 24/2005 antes reseñada.

En definitiva podemos concluir que el recurso de queja que asiste a todo interesado que considera que la actuación del registrador no se ha ajustado a las obligaciones que le impone la ley en el desarrollo de su función, debe tramitarse conforme a las normas establecidas para el recurso contra la calificación en lo que le sea de aplicación y sin perjuicio de la aplicación en su caso del régimen disciplinario previsto en los artículos 313 y siguientes de la Ley Hipotecaria.

En este caso, por economía procesal, y ya que se han planteado conjuntamente ambos recursos, procede resolverlos conjuntamente.

Reconoce el registrador en su informe que por error no fue notificada la calificación, datada el 20 de noviembre, hasta el 27 de diciembre de 2013 por telefax.

Conforme a lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 322 de la Ley Hipotecaria la notificación de la calificación negativa se efectuará de conformidad con lo previsto en los artículos 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, y el punto 2 del citado artículo 58 redactado por Ley 4/1999, de 13 enero, de modificación de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común dispone que: «Toda notificación deberá ser cursada dentro del plazo de diez días a partir de la fecha en que el acto haya sido dictado, y deberá contener el texto íntegro de la resolución, con indicación de si es o no definitivo en la vía administrativa, la expresión de los recursos que procedan, órgano ante el que hubieran de presentarse y plazo para interponerlos, sin perjuicio de que los interesados puedan ejercitar, en su caso, cualquier otro que estimen procedente». Por lo tanto la notificación se ha efectuado fuera de plazo.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso, confirmar la nota de calificación del registrador y lo demás acordado, en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.

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, 21 de abril de 2014.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.