

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

8431 *Resolución de 9 de abril de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Manacor n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don G. K. M., abogado, contra la calificación del registrador de la Propiedad de Manacor número 1, don Damián Antonio Canals Prats, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 3 de agosto de 2021 por la notaria de Felanitx, doña María Magdalena Sans Gelabert, con el número 1.025 de protocolo, don G. K. M., abogado, en ejercicio de su cargo de «albacea testamentario» respecto de la herencia de doña M. A. H. (que fue nombrado para tal cargo por el Tribunal de Sucesiones de Heidenheim I, según auto de autorización de albacea de fecha 22 de marzo de 2017), vendió a don Y. C. la finca registral número 39.973 del Registro de la Propiedad de Manacor número 1, única finca inventariada en la escritura de aceptación y adjudicación de herencia previamente otorgada por el mismo don G. K. M., en calidad, asimismo, de albacea, el día 14 de noviembre de 2019 ante la misma notaria de Felanitx, doña María Magdalena Sans Gelabert, con el número 1.430 de protocolo, en la que, conforme a la voluntad de la causante, adjudicó el bien relicto en cuestión a las siguientes personas: a doña A. C. L. y doña G. E. D. W. V., una cuarta parte indivisa del pleno dominio, a cada una de ellas; a doña K. L. y don H. K., una doceava parte indivisa del pleno dominio, por partes iguales, a cada uno de ellas; a doña E. R. B. y don T. H. M., una doceava parte indivisa del pleno dominio, por mitades indivisas entre ellos; a doña U. P. y a don M. y don A. M., una doceava parte indivisa del pleno dominio por partes iguales entre ellos; a doña A. K. R., doña G. B. S. y doña M. I. V., una doceava parte indivisa del pleno dominio, a cada una de ellas; partición de la que se tomó razón en el Registro de la Propiedad, siendo en la actualidad dichas personas los titulares registrales de la citada finca 39.973 del Registro de la Propiedad de Manacor número 1.

En la escritura de compraventa, la notaria autorizante afirmaba lo siguiente: «Tiene, a mi juicio, facultades suficientes para el presente otorgamiento de conformidad con lo dispuesto en los artículos 2205 y 2206 del BGB alemán, ley aplicable a la sucesión anteriormente reseñada».

II

Presentada copia autorizada de la referida escritura de compraventa en el Registro de la Propiedad de Manacor número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Hechos.

I. Examinado los antecedentes del Registro de la finca registral 39973 de Manacor, se observa que en virtud de la inscripción 3.ª, causada mediante escritura autorizada el 14 de noviembre de 2019, por la misma notario de Felanitx, doña María Magdalena

Sans Gelabert protocolo, 1430 otorgada por don G. K. M., a título de albacea testamentario del caudal de la causante y titular registral doña M. A. H. de Soltera M., que fue nombrado según Auto de Autorización de Albacea de fecha 22 de marzo de 2017 por el Tribunal de Sucesiones de Heidenheim I, por el que procedió a realizar la partición de la herencia a favor de los herederos en cuya virtud consta inscrita la finca a favor A. C. L. nacida H. y G. E. D. W. V, nacida H., en cuanto a una cuarta parte indivisa cada una de ellas; a favor de M. I. V, nacida M., A. K. R. nacida M. y G. B. S. nacida M., en cuanto a una doceava parte indivisa cada una de ellas; a favor de H. K. K., K. L. nacida K., E. R. B. nacida M. y T. H. M., en cuanto a una veinticuatro ava parte indivisa cada uno de ellos; y a favor de U. P. nacida M., M. M. y A. M., en cuanto a una treinta y seis ava parte indivisa cada una de ellos.

II. Mediante escritura ahora presentada, otorgada el 3 de agosto de 2021, ante la misma notario autorizante doña María Magdalena Sans Gelabert, protocolo 1025, el señor M. y según manifiesta en ejercicio del mismo cargo de albacea testamentario de la herencia causada por doña M. A. H. de Soltera M., y con juicio de suficiencia de facultades por parte de la notario autorizante en base a los artículo 2205 y 2206 del BGB alemán, procede a la venta de la finca registral 39973 de Manacor a favor de don Y. C.

No se alega ni se aporta ningún documento de poder o autorización de venta por parte de los titulares registrales, a favor del compareciente señor M.

III. Ha sido aportado con posterioridad a la escritura una manifestación de don Roland Krause, notario alemán y miembro del Ilustre Colegio Alemán, de Notarios de Berlín, de fecha 20 de Octubre de 2023, del que resulta por manifestaciones y conclusión del propio notario, que el cargo de albacea no queda extinguido por haberse aceptado la herencia y haberse adjudicado los bienes, sino que sigue vigente tanto su cargo como sus facultades, especialmente para la disposición posterior de los bienes integrantes de dicha herencia. Por lo que concluye que dicha venta es válida a todos los efectos y efectiva desde el otorgamiento de la misma.

Sin embargo de la lectura de dicho informe no se observa que apoye estas manifestaciones en ningún fundamento legal del BGB alemán.

Fundamentos de derecho.

I. Los documentos de toda clase susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el Registrador, quien bajo su responsabilidad ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución.

II. Dicha disposición de los bienes relictos efectuada en la escritura citada es contraria al principio de tracto sucesivo en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que dispone: que “Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos.” En el presente caso no comparece ninguno de los titulares registrales en nombre propio o representados, ni se acredita poder o autorización de los mismos para otorgar la escritura en su nombre, en contra de lo dispuesto en el artículo 20 citado y el artículo 1259 del Código Civil; que textualmente dice: “Ninguno puede contratar a nombre de otro sin estar por éste autorizado o sin que tenga por la ley su representación legal. El contrato celebrado a nombre de otro por quien no tenga su autorización o representación legal será nulo, a no ser que lo ratifique la persona a cuyo nombre se otorgue antes de ser revocado por la otra parte contratante.”

III. En cuanto al informe del notario alemán Sr. Roland Krause, al carecer de fundamentos legales su tesis de mantenimiento de las facultades dispositivas de un albacea alemán después de haber repartido la herencia entre los herederos por título de partición, por el solo hecho de haber sido nombrado albacea por el causante, y sin poder

o autorización de los mismos, no puede concederse efecto legal alguno a dicha manifestación.

IV. Todo ello sin perjuicio de la facultad que tienen los interesados según el artículo 66.1 de la Ley Hipotecaria de acudir a los Tribunales para ventilar entre sí, la validez o nulidad del título presentado.

En su virtud,

Acuerdo.

Suspender la inscripción del documento, en base a los fundamentos de derecho indicados. No se toma anotación de suspensión por no haberse solicitado.

La presente calificación negativa lleva consigo la prórroga de vigencia del asiento de presentación en los términos establecidos en el artículo 323-1.º de la Ley Hipotecaria.

La anterior nota de calificación negativa podrá (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Damián Antonio Canals Prats registrador/a de Registro Propiedad de Manacor 1 a día once de diciembre del dos mil veintitrés.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don G. K. M., abogado, interpuso recurso el día 9 de enero de 2024 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«1. El abajo firmante, abogado alemán y abogado inscrito núm. (...) del Ilustre Colegio de Abogados de las Islas Baleares, actuaba aquí según el derecho sucesorio alemán, como albacea testamentario alemán, nombrado por el juzgado alemán, cuyas capacidades para actuar deben, por tanto, valorarse no con arreglo al derecho español sino al derecho alemán.

2. Mientras al albacea testamentario español no se le otorga el poder de disposición sobre bienes relictos, el albacea testamentario alemán si tiene este poder de disposición sobre la herencia, véase el artículo 2205 del Código Civil alemán (Bürgerliches Gesetzbuch, BGB) que le otorga este poder para disponer, sin la autorización de los herederos. directamente por ley.

Se cita/repite aquí la redacción del artículo 2205 del Código Civil alemán:

“El albacea (alemán) administra la herencia.

Este tiene derecho, en particular, a tomar posesión de la herencia y a disponer de los objetos de la herencia. Sólo está autorizado a disponer gratuitamente de la herencia si ello se ajusta a una moral a tener en cuenta.”

3. Este poder de disposición como albacea según la ley alemana adicionalmente fue confirmado por el notario alemán Roland Krause en su dictamen jurídico con fecha del 20 de octubre de 2023.

II. Ahora bien la calificación negativa del Registro de la Propiedad del 11 de diciembre de 2023 argumenta que la opinión del notario se fundamentaría en ninguna base jurídica del Código Civil alemán –cosa que no se entiende fácilmente–, probablemente porque el Código Civil alemán no establece expresamente que el poder de disposición del albacea alemán quedaría vigente después de la adjudicación de la herencia.

1. De este modo no se reconoce o se entiende que el derecho sucesorio y el derecho del albaceazgo alemanes son fundamentalmente diferentes del derecho español.

1.1 Una aceptación notarial adicional de la herencia prevista en España antes de la inscripción en el Registro de la Propiedad de un bien hereditario, no existe en el derecho alemán.

Más bien, una herencia se considera aceptada según el derecho alemán después de 6 semanas o, en cualquier caso 6 meses después del fallecimiento y el conocimiento de los herederos de las circunstancias, artículo 1942 BGB.

En cualquier caso, la herencia ya está aceptada al solicitar el certificado sucesorio alemán, § 944 BGB.

Añadimos el texto de los artículos 1942 y 1944 Código Civil alemán (BGB) en lengua castellana.

1.2 Por tanto, resulta per se imposible que el albacea testamentario alemán pueda perder su poder de disposición mediante la (adicional) aceptación notarial de la herencia, tal y como únicamente prevé el derecho español.

Y dado que dicha aceptación notarial de herencia no existe bajo el derecho alemán, necesariamente no puede mencionarse en el texto legal alemán y no puede ser citada por el notario alemán en su dictamen notarial.

2. Por lo tanto, el albacea alemán siempre dispone de la herencia, herencia ya aceptada.

3. Esta actuación de disposición de bienes relictos tampoco está en desacuerdo con el artículo 1259 Código Civil que literalmente respecta cada actuación autorizada por la ley.

III. En consecuencia solicito que la disposición del abajo firmante a vender el inmueble relicto respectivamente la venta en cuestión se registre con arreglo al derecho sucesorio alemán aquí aplicable, así como el mismo derecho español del artículo 1259 Código Civil, que solicitamos efectuar sin más dilatación.»

IV

Notificada la interposición del recurso a la notaria de Felanitx, doña María Magdalena Sans Gelabert, como autorizante de la escritura calificada, alegó lo siguiente:

«Se trata, a mi juicio, de dilucidar si el albacea testamentario compareciente en la indicada escritura de compraventa tenía facultades suficientes para proceder a la venta del único inmueble situado en España que formaba parte del caudal relicto de la causante doña M. A. H. de soltera M., una vez otorgada por el mismo albacea la escritura de aceptación y adjudicación de su herencia autorizada por mí el día 14 de Noviembre de 2019 número 1430 de protocolo, también citada en la calificación registral. Entiendo precisamente que, para resolver la cuestión, deben conectarse e interpretarse conjuntamente ambas escrituras partiendo esencialmente de las diferencias entre el Derecho alemán y el Derecho español. En consecuencia, cabe tener en cuenta lo siguiente:

– Que en Derecho alemán (artículos 1942 BGB y siguientes), se sigue la regla, propia de los sistemas germánicos, de que los llamados son *ipso iure* herederos salvo que repudien la herencia. Así el artículo 1942 BGB dice que “la herencia pasa al heredero designado sin perjuicio del derecho a renunciar a ella” lo que significa que la adquisición de la herencia se produce por el solo hecho de la delación, la herencia pasa a los herederos sin perjuicio del derecho a repudiarla, dentro de los términos legales. Así el artículo 1943 BGB utiliza la expresión: “con el transcurso del plazo, la herencia se tiene por aceptada”. A diferencia del Derecho español, encuadrado dentro de los sistemas de Derecho romano, en el que no basta con la delación hereditaria, sino que, además, se necesita la aceptación de la herencia para adquirirla. Teniendo en cuenta las diferencias apuntadas, puede entenderse que el otorgamiento de una escritura de aceptación y adjudicación de la herencia causada por un súbdito alemán y a cuya sucesión es de aplicación la Ley alemana, como es en el caso que nos ocupa, no es sino

una confirmación de lo que la propia Ley alemana ya establece y que, ni siquiera es necesaria conforme al Derecho alemán.

– Que, en el caso concreto que nos ocupa, el otorgamiento por parte del albacea, de la escritura de aceptación y adjudicación de la herencia causada por la sra. H., al haber premuerto uno de los herederos nombrados y postmuerto otros dos, respondió, además, a la conveniencia de acreditar y clarificar la identidad de las personas llamadas a su herencia y la participación que en la misma correspondía a cada una de ellas. Y sin que el albacea interviniese en ningún momento como representante de los herederos.

– Que, en relación con la escritura de compraventa otorgada por el mismo albacea testamentario, no supone obstáculo alguno el haber formalizado la partición puesto que, partiendo del citado artículo 1.942 del BGB, la confirmación de la adquisición *ex lege* de la herencia por los herederos mediante el otorgamiento de una escritura de aceptación y adjudicación de herencia, no puede considerarse por sí sola causa de extinción de la función del albacea testamentario designado por el Tribunal correspondiente, ni tampoco de las facultades dispositivas que *ex lege* le corresponden (artículo 2.205 BGB) y sin que conste acreditada limitación alguna a las mismas, precisamente en orden a poder terminar su encargo. Interpretar que, con el mero otorgamiento de la escritura de aceptación y adjudicación por el propio albacea que ni representa a los herederos ni es necesaria según el Derecho alemán, durante el ejercicio de su cargo, se extinguirían sus facultades legales de disposición, podría ser considerado, en cierto modo, *contra legem*.

– Que en la escritura de compraventa, el albacea compareciente sigue interviniendo como tal y no en representación de los herederos por lo que no se considera necesaria la acreditación de la representación o la ratificación por parte de aquéllos, no existiendo, además, ningún legitimario.

– Que en la escritura de compraventa, aparecen relacionados los herederos de la sra. H., en cuanto titulares registrales de la propiedad objeto de venta, a raíz de la inscripción practicada de la escritura de aceptación y adjudicación de su herencia. Dicha titularidad registral puede entenderse como provisional o sujeta a la condición resolutoria de que se ejerciten las facultades dispositivas concedidas *ex lege* al albacea por el artículo 2.205 del BGB o de otro modo se acredite la finalización de la función del albacea nombrado.

– En la calificación objeto de recurso, se cita el artículo 20 de nuestra Ley Hipotecaria consagra el principio registral de tracto sucesivo. Dicho artículo contempla excepciones al mismo, entre ellas la siguiente: “No será necesaria la previa inscripción o anotación a favor de los mandatarios, representantes, liquidadores, albaceas y demás personas que con carácter temporal actúen como órganos de representación y dispongan de intereses ajenos en la forma permitida por las leyes.” Precisamente en relación con los actos dispositivos de los albaceas, se ha discutido si sería precisa la inscripción previa que el artículo excepciona, a favor de los herederos. La propia Dirección General ha resuelto reiteradamente que no es necesaria tal inscripción previa ya que se entiende que la intervención del albacea impide que se complete el ingreso de los bienes relictos en el patrimonio de los herederos, en sede, claro está, del ordenamiento jurídico español y sus reglas como la de la necesaria aceptación por parte de los herederos para adquirir los bienes de la herencia. Pero en el caso que nos ocupa, la norma sustantiva, la ley aplicable a la sucesión de la que trae causa la venta realizada por el albacea, pues entiendo que en todo momento deben conectarse las dos escrituras, es la alemana, según la cual la adquisición de los bienes de la herencia por parte de los herederos opera *ipso iure* aunque exista un albacea designado con facultades legales de disposición, que no puede impedir ni impide el paso de los bienes relictos *ex lege* a los herederos. Así entendido, la inscripción practicada a nombre de los herederos puede tener cabida como excepción a la propia excepción del artículo 20 LH y sin que, con ello, se anulen o extingan ni la figura ni las facultades *ex lege* del albacea interviniente que, en este sentido, puede otorgar la escritura de venta de bienes hereditarios.»

V

El registrador de la Propiedad informó mediante escrito de fecha 26 de enero de 2024 y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 399, 657 a 661, 989 y 1259 del Código Civil; 18, 19 y 20 de la Ley Hipotecaria; 1942, 1943, 1944 y 2203 a 2211 del Código Civil alemán, y 98 a 100 del Reglamento Hipotecario.

1. En la escritura cuya calificación es objeto del presente recurso, otorgada el día 3 de agosto de 2021, se formaliza la venta de un inmueble, ya adjudicado a los herederos de determinada persona según consta en el Registro de la Propiedad mediante otra escritura de herencia (otorgada el día 14 de noviembre de 2019) que se rige por la Ley alemana.

La escritura de venta es otorgada por el «albacea testamentario» nombrado por el Tribunal de Sucesiones de Heidenheim I, Alemania (según auto de autorización de albacea de fecha 22 de marzo de 2017). Y, en dicha escritura, la notaría autorizante afirma lo siguiente: «Tiene, a mi juicio, facultades suficientes para el presente otorgamiento de conformidad con lo dispuesto en los artículos 2205 y 2206 del BGB alemán, ley aplicable a la sucesión anteriormente reseñada».

El registrador de la Propiedad fundamenta su negativa a la inscripción en que, una vez practicada por el albacea testamentario la partición de la herencia, e inscrita la finca a nombre de los herederos, carece aquél de facultades dispositivas respecto de dicha finca.

El recurrente alega: que el albacea testamentario del Derecho alemán tiene poder de disposición sobre los bienes relictos según el artículo 2205 del Código Civil alemán; que, dado que en Derecho alemán no es necesaria la aceptación de la herencia, el albacea testamentario siempre dispone de la herencia ya aceptada, por lo que el poder de disposición del albacea alemán queda vigente después de la adjudicación de la herencia.

La notaría autorizante de la escritura sostiene, en esencia, que, habida cuenta de que, en el Derecho alemán, la adquisición de la herencia se produce por el solo hecho de la delación –sin perjuicio del derecho a repudiarla (artículos 1942 y 1943 del Código Civil alemán)–, la confirmación que de esa adquisición «ex lege» por los herederos se produce mediante la escritura de aceptación y adjudicación de herencia no puede considerarse por sí sola causa de extinción de la función del albacea testamentario nombrado por el tribunal, ni tampoco de las facultades dispositivas que legalmente le corresponden conforme al citado artículo 2205 de dicho Código.

2. Ciertamente, en el Derecho alemán la herencia deferida se adquiere por el hecho de la delación –salvo repudiación–, y no por el hecho de la aceptación hereditaria como sucede en el sistema romano vigente en nuestro Derecho.

Es también cierto que la institución del albacea testamentario en el Derecho español y en el alemán tienen diferencias sustantivas de hondo calado, hasta el punto de que se pueden calificar, en la mayoría de los casos, como instituciones de diferente naturaleza o, al menos ordinariamente, previstas con una finalidad distinta en los respectivos ordenamientos.

La función del «albacea testamentario» en el Derecho alemán («Testamentsvollstrecker») consiste en ejecutar las disposiciones de última voluntad del testador; y, si existen varios herederos, deberá encargarse de la partición y adjudicación de la herencia entre todos ellos. Debe administrar la herencia. Está facultado, en particular, para tomar posesión de la herencia y disponer de los bienes de ésta. Y los herederos no pueden disponer de los bienes sujetos a la administración del albacea testamentario.

Además, el testador puede determinar la duración de la ejecución testamentaria. En general, la ejecución permanente puede disponerse durante un máximo de treinta años

contados desde la apertura de la sucesión. No obstante, el testador puede ordenar que la administración continúe hasta la muerte del heredero o del albacea testamentario o hasta que tenga lugar otro acontecimiento en la vida de uno u otro. En este caso la ejecución testamentaria podrá incluso prolongarse más de treinta años (vid., entre otros, los artículos 2203 a 2211 del «Bürgerliches Gesetzbuch» –BGB, Código Civil alemán–).

Indudablemente, conforme a los citados preceptos del BGB, ese albacea testamentario tiene poder de disposición sobre los bienes relictos sujetos a administración para enajenarlos, pagar las deudas del testador (que en el caso de este recurso no consta que existan), dar cumplimiento a las mandas que éste hubiera hecho (que tampoco resultan del testamento en el presente caso) y entregar el producto líquido de estas operaciones a los herederos, quienes, sin perjuicio de este poder de disposición del albacea o ejecutor testamentario en el derecho alemán, como se ha expuesto anteriormente, son dueños de los bienes hereditarios desde la delación de la herencia, mientras no conste su repudiación.

3. Debe tenerse en cuenta, no obstante, que tanto en el Derecho español, como en el Derecho alemán, la partición de la herencia es un acto de especificación del dominio que, si bien no constituye un acto de enajenación para el cual hubiera estado facultado el albacea conforme al Derecho alemán, es indudablemente un acto por el cual se convierte el derecho de propiedad hereditario «in abstracto» (que, en el sistema germánico, corresponde a los herederos por el hecho de la delación hereditaria y no por el de la aceptación de la herencia), en un derecho hereditario «in concreto», plenamente especificado, en este caso en cuotas indivisas sobre un solo bien, es decir sobre el único objeto del caudal relicto.

En el presente supuesto, mediante la escritura de partición de herencia, el albacea testamentario cumplió, como consideró oportuno, su cometido según las atribuciones que le competen en el Derecho alemán: entregar los bienes de la herencia o su producto líquido a los herederos (advirtase que el albacea no está obligado en este supuesto, ni por la Ley alemana, ni por el testador, a actuar como una albacea de realización de valor). Así, ya concretó el derecho hereditario «in abstracto» e inespecífico que correspondía a los integrantes de la comunidad hereditaria, atribuyendo en un acto de especificación del dominio a cada uno de los herederos cuotas indivisas concretas sobre un bien determinado (el único inventariado), que, antes de tal acto de partición, pertenecían a los mismos herederos por la delación hereditaria, pero de un modo abstracto e inespecífico.

De este modo, cumplido su cometido, el albacea testamentario ya había convertido a cada uno de los herederos en propietarios exclusivos de cuotas indivisas de dicho bien. Por ello, una vez ejecutadas las disposiciones de última voluntad de la testadora, dicho ejecutor no puede conservar ese poder de disposición que alcanza únicamente a los bienes relictos que se hallen todavía en administración testamentaria. De no ser así, el derecho de propiedad de los herederos sobre los bienes hereditarios que el albacea testamentario les haya entregado sería siempre claudicante, pendiente de que este ejecutor pudiera ejercer su poder de disposición sobre ellos, aún después de su entrega a los herederos.

Por ello, son los herederos los únicos que, cada uno respecto de su cuota indivisa, conforme al artículo 399 del Código Civil español (vid., también, el artículo 1259 del mismo Código Civil), ostentan el poder de disposición requerido para la transmisión dominical instrumentada en la escritura cuya calificación ha sido recurrida, sin que sea posible su eficacia civil, ni, consecuentemente, su inscripción sin que conste el consentimiento de los herederos. Así resulta también de los artículos 20 y 38 de la Ley Hipotecaria, una vez que ha sido inscrita la escritura de adjudicación de herencia en el Registro de la Propiedad, de suerte que la titularidad registral del dominio exclusivo que corresponde a los herederos adjudicatarios –sin limitación que conste en los asientos registrales– queda bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria).

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, 9 de abril de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.