

**BASE DE DATOS DE Norma DEF.-**

Referencia: NCR011182

**RESOLUCIÓN de 26 de abril de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Bilbao n.º 8, por la que se deniega la rectificación de un asiento en virtud de instancia privada.**

(BOE de 16 de mayo de 2022)

**SUMARIO:**

**Registro de la Propiedad. recurso contra la inscripción de una finca ya practicada. Solicitud de anulación de la inscripción y de emisión de escrito de calificación sobre el criterio aplicado para la misma.**

El **objeto del expediente de recurso contra calificaciones** de registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación negativa es o no ajustada a Derecho. No tiene, en consecuencia, por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente la determinación de la procedencia o no de una inmatriculación ya practicada. De acuerdo con lo anterior, una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la **salvaguardia de los tribunales** produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecido. Así, solo cabe interponer recurso cuando el registrador califica negativamente el título, sea total o parcialmente, y no procede emitir escrito de calificación, cuando está es positiva, de cuál ha sido el criterio aplicado para la inscripción como solicita la recurrente.

Si la recurrente considera que la inscripción practicada es incorrecta y su derecho resulta lesionado por ella, puede promover la **rectificación del Registro**: si la inexactitud procediere de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y, en general, de cualquier otra causa de las no especificadas anteriormente, la rectificación precisará el consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial. En los casos en que haya de solicitarse judicialmente la rectificación, se dirigirá la demanda contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho, y se sustanciará por los trámites del juicio declarativo correspondiente. Si se deniega totalmente la acción de rectificación ejercitada, se impondrán las costas al actor; si sólo se deniega en parte, decidirá el Juez a su prudente arbitrio. Para practicar anotación preventiva en defensa de los intereses de la recurrente es necesario presentar una demanda en juicio de la propiedad del inmueble que es objeto de desacuerdo y presentar en el registro mandamiento judicial ordenando la práctica de dicha anotación.

**PRECEPTOS:**

Constitución Española, art. 9.3.

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 1, 19 bis, 38, 40, 66, 82, , 203206, 207 y 322 y ss.

En el recurso interpuesto por doña M. M. E. R. O. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Bilbao número 8, don Antonio Javier Tornel García, por la que se deniega la rectificación de un asiento en virtud de instancia privada.

**Hechos**

I

Mediante instancia, suscrita por doña M. M. E. R. O., se solicitaban copias simples de las fincas número 23.647 y 37.265 del Registro de la Propiedad de Bilbao número 8, «escrito de calificación de cuál ha sido el criterio aplicado para la inscripción de la finca 23647» y que se «deje sin efecto dicha inscripción o se practiquen las anotaciones preventivas necesarias para la defensa de mis intereses».

II

Presentada el día 11 de enero de 2022 dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Bilbao número 8, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Antonio Tornel García, Registrador de la Propiedad de Bilbao número 8, en relación con las peticiones formuladas por doña M. M. E. R. O. en instancia presentada el once de los corrientes, causando el asiento de presentación número 667 del Diario 94:

1. Se adjuntan las notas simples de las fincas registrales 2/36851 y 1/37265.
2. No existe el escrito de calificación a que hace referencia la instancia. Cuando la calificación es positiva, el Registrador practica la inscripción. Solo cuando es negativa existe prevista legalmente la nota de calificación con expresión de las razones y fundamentos jurídico de la denegación. Lo que sí puede obtenerse es certificación literal de los asientos practicados y firmados por el que en su día fue Registrador titular de este Registro.
3. Como dispone el artículo 1-3 de la Ley Hipotecaria «Los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos doscientos treinta y ocho y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inenajenables, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexistencia en los términos establecidos en esta Ley». En el mismo sentido, los artículos 38 y 97 de la Ley Hipotecaria.
4. No procede practicar anotación preventiva en base a la instancia y fotocopias de documentos que se acompañan. Para ello debe presentarse testimonio de la resolución judicial ordenándolo. El artículo 42-1 de la Ley Hipotecaria establece «Podrán pedir anotación preventiva de sus respectivos derechos en el Registro correspondiente: Primero. El que demandare en juicio la propiedad de bienes inmuebles o la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real».

En el mismo sentido artículos 721 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil (...).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Antonio Javier Tornel García registrador/a de Registro Propiedad de Bilbao 8 a día dieciocho de enero del año dos mil veintidós».

### III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. M. E. R. O. interpuso recurso el día 18 de febrero de 2022 en virtud de escrito de fecha en el que, resumidamente, señalaba lo siguiente:

«Primero. Con el fin de evitar problemas de entendimiento, exponemos a continuación, de manera estricta lo relatado ante el registro número 8 de Bilbao junto a los documentos que lo acompañan con el fin de dar traslado a la Dirección General de Registros y Notariado, lo ocurrido.

Que con fecha 15 de noviembre de 2021, he recibido requerimiento notarial del notario Don Miguel Ángel Martínez Urroz promovido e instado por Doña M. C. E. R. O., en el cual me solicita la entrega de la posesión de una habitación (en el requerimiento notarial se denomina sala) ubicada dentro de una vivienda de mi propiedad. Tras examinar detenidamente el requerimiento y los documentos que lo acompañan (notas registrales), me doy cuenta de la modificación registral realizada por D.ª M. C. E. R. O. ante el Registro de la Propiedad al que me dirijo, por el cual se apropia indebida y registralmente de una habitación (en el requerimiento notarial se denomina sala) que pertenece exclusivamente a mi propiedad (...).

Segundo. Que en el mencionado requerimiento, se me requiere para que en el plazo de 10 días, haga entrega de la posesión de la habitación (sala denominado por la contraparte) de la forma que mejor convenga a todos.

Tercero. Que la finca 37265, urbana (...). Está distribuida en vestíbulo, pasillo, dos salas, comedor, dos dormitorios, baño, aseo, oficina, cocina, planchero y dormitorio de servicio. Tiene una superficie aproximada de ciento treinta y cuatro metros cuadrados y cuarenta decímetros y una participación de un entero y treinta céntimos de otro entero por ciento en elementos comunes del edificio sito en (...), es de mi propiedad, la cual fue adquirida mediante escritura pública ante el notario Don Miguel Llorente Gonzalvo por título de aceptación de herencia y mediante escritura pública ante el mismo notario y misma fecha de entrega de legado (...).

Como se puede observar, la entrega del legado realizada ante el notario Miguel Llorente Gonzalvo en fecha 20 de julio de 2020, y suscrita por todos los herederos y más concretamente por D.ª M. C. E. R. O., (...) nota registral de la vivienda propiedad de mi representada, donde se recoge expresamente que la citada finca 37265, tiene las siguientes características, urbana (...). Está distribuida en vestíbulo, pasillo, dos salas, comedor, dos dormitorios, baño, aseo, oficina, cocina, planchero y dormitorio de servicio. Tiene una superficie aproximada de ciento treinta y cuatro metros cuadrados y cuarenta decímetros y una participación de un entero y treinta céntimos de otro entero por ciento en elementos comunes del edificio sito en (...).

Asimismo, en la misma fecha, es decir, el día 20 de julio de 2020, se firmó ante el notario Miguel Llorente Gonzalvo la entrega del legado por parte del resto de herederos, incluida yo misma, a D.ª M. C. E. R. O., donde se describía la finca que se le entregaba y se adjuntaba nota registral de la vivienda que se le adjudicaba en legado a la señora M, C., donde se recogía expresamente que la citada finca 23647, tenía las siguientes características,

urbana (...). Linda al sureste con dicha plaza; suroeste con la vivienda derecha de la misma casa y planta que es el departamento número (...), del edificio y caja de escalera; Noroeste, con la misma caja de escalera y nordeste vivienda izquierda de la misma planta que es el departamento (...) Tiene también vistas a la calle (...), por el Este. Está distribuido en vestíbulo, pasillo, sala, comedor, tres dormitorios, baño, cocina y aseo. Su superficie aproximada es de ciento trece metros cuadrados y veinticinco decímetros. Tiene una participación de un entero y veinticinco decímetros por ciento en elementos comunes del edificio sito en (...),

Como se puede observar de los dos legados realizados, y toda vez que la vivienda que se me legaba era más grande que la que se legaba a mi hermana D.<sup>a</sup> M. C. E. R. O., mi difunta madre además de la vivienda le legó una parcela de garaje con el fin de igualar los mismos (...),

Si lo relatado no fuera suficiente, en fecha 5 de mayo del año 2020, Doña M. C. E. R. O. realizó un acta de manifestaciones y fotos, a través del mismo notario que realizó el requerimiento (...), D. Miguel Ángel Martínez Urroz, donde en el mismo se indicaba textualmente lo siguiente;

«IV. Que Doña M. C. E. R. O. manifiesta por la presente, a los efectos fiscales pertinentes, y en su caso, los del último párrafo del artículo 58 de la Norma Foral 4/2015, de 25 de marzo, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, que la vivienda a ella legada por su madre en testamento, constituye su vivienda habitual, y la de la propia causante hasta su fallecimiento, circunstancia que se acreditará donde proceda.

V. Que es intención de la otorgante dejar constancia que las dos viviendas titularidad de la causante y su esposo, sitas en la casa número (...), de Bilbao se encuentran comunicadas entre sí a través de una puerta interior» (...).

Tras la realización de la citada acta de manifestaciones en fecha 5 de mayo de 2020 y tras firmar la escritura de entrega de legado de las fincas 37265/23647 y aceptación y adjudicación de la herencia en fecha 20 de julio de 2020, en fecha 24 de julio de 2020, es decir, 4 días después de la firma de la entrega de legados, yo misma y mi hermana, procedimos a eliminar la puerta interior que comunicaba ambas viviendas, contratando un albañil que, tabicó la citada puerta y dejó ambas viviendas, es decir, ambas fincas registrales en su estado original y recogidas en la aceptación de herencia y entrega de legados (...).

Por lo tanto, es una obviedad indicar que es la propia M. C. E. R. O., quien reconoce que son dos viviendas registrales, que la vivienda recibida por la misma en el legado era su vivienda habitual [la finca 23647, vivienda centro de (...)] y que ambas viviendas estaban comunicadas exclusivamente por una puerta interior, la cual fue tapiada por mí y por mi hermana de mutuo acuerdo, con el fin de devolverlas a su estado originario.

Cuarto. Que las escrituras públicas antes manifestadas han sido redactadas conforme a la realidad existente de la finca y adjuntando las notas simples de las mismas, donde describe perfectamente la vivienda de mi propiedad, urbana (...). Está distribuida en vestíbulo, pasillo, dos salas, comedor, dos dormitorios, baño, aseo, oficio, cocina, planchero y dormitorio de servicio. Tiene una superficie aproximada de ciento treinta y cuatro metros cuadrados y cuarenta decímetros y una participación de un entero y treinta céntimos de otro entero por ciento en elementos comunes del edificio sito en (...).

Tanto en lo que a la forma y estructura se refiere, como en la superficie total de la misma y en concordancia a la certificación catastral correspondiente sin que ninguno de los herederos ni legatarios haya mostrado disconformidad alguna, y por supuesto la requirente Doña M. C. E. la cual aceptó su legado sin objeción alguna y con posterioridad a la entrega del legado y la firma de la aceptación de herencia, realizó actos que acreditan el pleno conocimiento del estado de ambas viviendas y su distribución.

Poner en conocimiento del Sr. Registrador que, la argucia realizada por la Sra. M. C. E. R. O. con el fin de inscribir en favor de su vivienda una sala (habitación) que realmente pertenece a mi propiedad, viene provocado por varios pleitos existentes entre las partes, que han provocado que D.<sup>a</sup> M. C. E. R. O. pretenda privarme de parte de mi propiedad.

Quinta. Asimismo, en el presente exponiendo, queremos realizar una serie de explicaciones, que entendemos son vitales para entender lo ocurrido en el caso de autos, y que el Sr. Registrador ha pasado por alto, limitándose a realizar una inscripción de manera errónea y perjudicando absolutamente a la propiedad de la Sra. M. M. E.

En fecha 19 de septiembre del año 1962, D.<sup>a</sup> P. R. P. vendió la finca actual de la Sra. M. M. E. (finca 37265), a la mercantil Bodegas Entrena (propiedad de los padres de M. M. E. y M. C. E.), posteriormente dicha finca pasaría a manos de AGE bodegas Unidas propiedad de la familia E.

Creemos que ese mismo día, Bodegas Entrena trasmite/vende a P. la habitación o sala que hoy se pretende quitar de la propiedad de la Sra. M. M. E.

En fecha 3 de julio de 1970, Age Bodegas Unidas (otra sociedad de la familia entrena), vende a los padres de M. M. E. la finca 37265 (Vivienda [...]), en su totalidad con la descripción inicial, es decir, incorporada la supuesta sala o habitación que se había transmitido a P.

Asimismo, en el año 1970, P. transmite la finca 23647 [Vivienda (...)] a los padres de M. M.

Y, asimismo en el año 1970, P. trasmite a AGE Bodegas Unidas, la habitación o sala que hoy se pretende quitar de la propiedad de la Sra. M. M. E.

Por lo tanto, en el año 1970, los Sres. J. J. E. M. y M. C. R. O. P., es decir, los padres de M. M. y M. C., son propietarios de las dos viviendas, es decir, de la vivienda (...), y de la vivienda (...), colindantes entre sí, y naturalmente de la sala o habitación que fue eliminada en su día de la vivienda (...).

Cuando los padres de M. M. adquieren las dos viviendas, las mismas se quedan como eran originariamente, es decir, la habitación o sala, volvió a la vivienda que pertenecía originariamente, se tabicó y desde el año 1970, los padres del M. M. vinieron utilizando ambas viviendas como eran inicialmente.

Para acreditar este extremo solo hay que observar la escritura de aceptación de herencia de 17 de abril de 1993, del difunto J. J. E. M., donde constan ambas hijas y donde se describe la vivienda (...), finca 23647 de la siguiente manera;

«Urbana vivienda (...), de Bilbao. Linda sureste con dicha plaza, suroeste con la vivienda (...), de la misma casa y planta. Noroeste con caja de escalera; nordeste con vivienda (...), de la misma planta.

Está distribuida en vestíbulo, pasillo, sala comedor, tres dormitorios, baño, cocina y aseo. Su superficie aproximada es de ciento trece metros cuadrados y veinticinco decímetros y participa en 1,25 por ciento en el valor total y elementos comunes de la finca de la que forma parte; inscrita en el registro de la propiedad de Bilbao, al tomo 925, libro 617, folio 79 finca 23.647. La finca descrita fue adquirida a D.ª P. R. P. mediante escritura otorgada ante el Notario que fue de Bilbao D. Pablo de la Herrán y de las pozas el 14 de mayo de 1970 n.º 732 de su protocolo»

Como se puede observar, en la propia aceptación de herencia del difunto J. J. E. M., donde consta su mujer y sus dos hijas, que posteriormente reciben los dos legados, uno cada una de ellas (una vivienda para cada una de ellas), ya se recoge que la vivienda (...) no tenía la sala o habitación que se le había quitado a la vivienda (...) cuando se le transmitido a P., toda vez que en el año 1970 volvió a su ser, y ha estado en su vivienda original durante más de 50 años, siendo absolutamente conocido por D.ª M. C. E. (...).

Sexto. Qué aun a pesar de lo anteriormente expuesto, por motivos que desconozco, se ha practicado la inscripción de la finca n.º 23647 a nombre de Doña M. C. E. con la modificación estructural y de superficie que ésta ha solicitado, con la que muestro mi desconformidad por entender que dicha inscripción puede estar realizada de forma errónea generando un serio agravante a mi propiedad.

El registrador n.º 8 de Bilbao recoge los siguientes hechos, salvo error u omisión, dado que la lectura de la nota es absolutamente ilegible, pero viene a indicar lo siguiente,

«Finca 36851 agrupación de las registradas bajo los números 36849 que procede por segregación 37265 en la finca 36305 obrante...

Inscripción primera que es continuadora de la numero 23647 d. P. P. son titulares de la sala habitación de 14,34 metros cuadrados una cuota de 0,10% segunda la inscripción segunda de la finca 37265 o vivienda (...) cuya titularidad fue inscrita con fecha 3 de diciembre de 1971 en virtud de la escritura otorgada en el notario de Bilbao D. Jesús María Oficialdegui Ariz, 19 de septiembre de 1962 protocolo 2174 pero solo se inscribe en cuanto a la venta a favor de D. P. R. P. y su esposo y no es objeto de inscripción, la previa segregación que hace la entonces transmitente bodegas Entrena S.A.. De dicha sala y la posterior agrupación, con la vivienda (...), inscrita a nombre de J. J. E. M. y su esposa D. M. C. R. O. P., según la inscripción segunda de la finca 23647, siendo que todos ellos comparecen en la escritura mencionada cuya copia autorizada se aporta ahora, para ser objeto de esta inscripción, por lo que se solicita se inscriba la previa segregación de la sala habitación y su posterior agrupación con la finca número 23647 ahora finca número 36305, "que es como se ha ido transmitiendo en realidad, dicha finca" y que tras el fallecimiento de D. J. J. E. M., consta inscrita por título de gananciales a favor de su viuda D.ª M. C. R. O. P. En su virtud inscribo el dominio de esta finca, formada por agrupación a favor de M. C. R. O. P., con carácter Privativo. Así resulta de escritura otorgada en Bilbao 19 de septiembre del año 1962 ante el notario Jesús María Oficialdegui Ariz, cuya primera copia fue presentada a las 16:19 minutos del día 20 de julio de 2021».

El registrador en la inscripción realizada indica textualmente que la finca número 23647 ahora finca número 36305, «que es como se ha ido transmitiendo en realidad, dicha finca», hecho que es absolutamente falso y que lo acreditan los documentos aportados junto con el presente recurso, siendo la realidad, que la finca 23647, esta de idéntica manera desde el año 1970, no perteneciendo dicha habitación o sala a dicha finca desde el año 1970, cuando los padres de D. M. M., adquieren la citada finca (23647) y por lo tanto, se convierten en propietarios de las viviendas (...), dejando las viviendas como eran originariamente.

Por todo ello,

Solicito y Ruego a la Dirección General de Registros y Notariado, ponga a mi disposición:

Primero. Emita o solicite al Sr. Registrador del n.º 8 de Bilbao, escrito de calificación de cuál ha sido el criterio aplicado para la inscripción de la finca 23647 propiedad de Doña M. C. E., con la modificación que esta ha solicitado alterando tanto la estructura de su finca y su superficie la cual afecta a mi propiedad.

Por todo lo expuesto y solicitado, pongo en conocimiento del Dirección General de Registros y Notariado, que muestro mi disconformidad contra la inscripción realizada de la finca 23647 (finca número 36305) y solicito deje sin efecto dicha inscripción o se practiquen las anotaciones preventivas necesarias para la defensa de mis intereses».

#### IV

El registrador de la Propiedad suscribió informe el día 23 de febrero de 2022 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9.3 de la Constitución Española; 1, 19 bis, 38, 40, 66, 82, 203, 206, 207 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de marzo y 24 de noviembre de 2014, 12 de junio de 2017, 18 de abril de 2018 y 25 de abril y 22 de julio de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 26 de febrero y 12 de noviembre de 2020 y 5 de julio de 2021.

1. Se discute en el presente expediente si es posible interponer recurso contra la inscripción de una finca ya practicada en el Registro de la Propiedad y en consecuencia si es posible, a la vista de las alegaciones efectuadas por la recurrente, anular dicha inscripción y emitir escrito de calificación de cuál ha sido el criterio aplicado para la misma.

2. Respecto de tal cuestión debe reiterarse la doctrina emanada por este Centro Directivo en relación con el objeto del recurso y si, en su caso, podría extenderse a asientos ya practicados.

Los términos del recurso presentado obligan a este Centro Directivo a precisar nuevamente cuál es la finalidad y el objeto del denominado recurso contra la calificación del registrador, previsto en los artículos 19 bis y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria.

Es continua doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado (basada en el contenido del artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000), que el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación negativa es o no ajustada a Derecho, como resulta de los artículos 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente la determinación de la procedencia o no de una inmatriculación ya practicada.

3. De acuerdo con lo anterior es igualmente doctrina reiterada que, una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria).

4. A la luz de esta doctrina es claro que el recurso no puede prosperar, pues practicados los asientos los mismos se hallan bajo la salvaguardia judicial y no es posible, en el concreto ámbito de este expediente, revisar, como se pretende, la legalidad en su práctica ni la calificación positiva previa en que encuentran su fundamento los efectos de legitimación que dichos asientos generan.

De acuerdo con el primer párrafo del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, «si la calificación es positiva, el Registrador inscribirá y expresará en la nota de despacho, al pie del título, los datos identificadores del asiento, así como las afecciones o derechos cancelados con ocasión de su práctica» y según el tercer párrafo del mismo artículo «si el registrador califica negativamente el título, sea total o parcialmente, dentro o fuera del plazo a que se refiere el artículo 18 de la Ley, el interesado podrá recurrir ante la Dirección General de los Registros y del Notariado o bien instar la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en el artículo 275 bis de la Ley».

Es indudable que, con base en lo expuesto, solo cabe interponer recurso ante esta Dirección General cuando el registrador califica negativamente el título, sea total o parcialmente, y no procede emitir escrito de calificación, cuando está es positiva, de cuál ha sido el criterio aplicado para la inscripción como solicita la recurrente.

En este mismo sentido el artículo 324 de la Ley Hipotecaria comienza señalando que «las calificaciones negativas del registrador podrán recurrirse potestativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en la forma y según los trámites previstos en los artículos siguientes (...)», añadiendo el artículo 326 que «el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la

calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma».

5. Por último, respecto a la pretensión contenida en el recurso de que se «deje sin efecto dicha inscripción o se practiquen las anotaciones preventivas necesarias para la defensa de mis intereses».

Este Centro Directivo considera conveniente señalar:

Que, como ya se ha indicado, la interposición del recurso ante este Centro Directivo no es el medio adecuado para manifestar la oposición a una inscripción ya practicada. Una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria).

Que si la ahora recurrente considera que la inscripción practicada es incorrecta y resulta lesionado por ella, puede promover la rectificación del Registro conforme al artículo 40 de la misma ley, el cual establece que «cuando la inexactitud procediere de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y, en general, de cualquier otra causa de las no especificadas anteriormente, la rectificación precisará el consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial. En los casos en que haya de solicitarse judicialmente la rectificación, se dirigirá la demanda contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho, y se sustanciará por los trámites del juicio declarativo correspondiente. Si se deniega totalmente la acción de rectificación ejercitada, se impondrán las costas al actor; si sólo se deniega en parte, decidirá el Juez a su prudente arbitrio».

Y que, para practicar anotación preventiva en defensa de los intereses de la recurrente, es necesario presentar una demanda en juicio de la propiedad del inmueble que es objeto de desacuerdo y presentar en el registro mandamiento judicial ordenando la práctica de dicha anotación (artículo 42.1.º de la Ley Hipotecaria).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

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, 26 de abril de 2022. La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.