

BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NCR011350

RESOLUCIÓN de 20 de julio de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la cancelación de una inmatriculación del registrador de la propiedad de Petra, al no haberse acreditado la publicación del correspondiente edicto.*(BOE de 4 de agosto de 2022)***SUMARIO:****Registro de la Propiedad. Cancelación practicada por el registrador de la Propiedad de una inmatriculación fechada en 1985, al no constar acreditada la preceptiva publicación del edicto en el tablón de anuncios del Ayuntamiento.**

No cabe alterar una calificación positiva que haya sido ya consumada mediante la inscripción del título calificado, pues en tal caso la **salvaguardia judicial de los asientos** practicados, lo convierte en intangible para el registrador fuera de los tasados supuestos y vías que para su rectificación brinda el ordenamiento jurídico.

Permitir una revisión en vía de recurso de tales calificaciones positivas causantes de la consiguiente inscripción del título, implicaría admitir por hipótesis la declaración de su falta de conformidad con el ordenamiento jurídico, lo que generaría una situación incompatible con las **presunciones de exactitud y validez** del título inscrito sancionadas por la Ley a través de la formulación positiva del principio de legitimación registral -presunciones que sólo puede ser destruidas por las vías señaladas en el ordenamiento, entre las que no se encuentra el recurso-, y con el resto de efectos derivados de los principios hipotecarios de prioridad, inoponibilidad y fe pública registral.

Por tanto, la estimación del recurso en tales supuestos resultaría contraria también al **principio de seguridad jurídica** del tráfico jurídico-inmobiliario que inspira nuestro Derecho registral, en clara concordancia con el mandato constitucional del artículo 9.3 de la Carga Magna, generando además el riesgo de una eventual declaración contradictoria con otra previa del correspondiente órgano judicial en que se hubiese podido residenciar eventualmente la misma cuestión de fondo.

PRECEPTOS:

Constitución Española, art. 9.3.

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 1, 18, 19 bis, 38, 40, 77, 97 y 322 y ss.

En el recurso interpuesto por don S. B. F. contra la cancelación de una inmatriculación fechada el día 12 de noviembre de 1985 al no haberse acreditado la publicación del correspondiente edicto, practicada por don Emilio Esteban-Infantes Fernández, registrador de la Propiedad de Petra.

Hechos

I

El día 11 de marzo de 2022 se presentó en el Registro de la Propiedad de Petra copia auténtica de la escritura otorgada el día 12 de julio de 2021 ante don Enrique Cases Bergón, notario de Manacor, con el número 958 de protocolo, en la que se aceptaba la herencia de doña C. F. G. y practicaban las correspondientes operaciones particionales. Dicha escritura fue calificada positivamente por el registrador competente, siendo practicadas las oportunas operaciones registrales en fecha 1 de abril de 2022.

La finca registral 5.938, inmatriculada el día 12 de noviembre de 1985, incluida en el haber hereditario, fue cancelada de oficio por el registrador, al no constar registralmente acreditado la publicación del correspondiente edicto en el tablón de anuncios del Ayuntamiento por el plazo de tres meses, conforme a lo dispuesto en el artículo 298 del Reglamento Hipotecario en su redacción vigente en el momento de la inmatriculación, pese a acompañar, junto con el título inscrito, copia del referido edicto así como instancia solicitando la no práctica de tal cancelación.

Concretamente, resulta de la nota al pie del título que «en cuanto a la finca descrita bajo la letra J, cancelada la inscripción por haber transcurrido el plazo de tres meses sin haberse devuelto el Edicto, debidamente publicado.

Las inmatriculaciones practicadas antes de la entrada en vigor de la Ley 13/2015, de 14 de junio, quedan supeditadas en su eficacia a la constancia registral de la publicación del edicto, por lo que si éste no se publica en el Ayuntamiento o no se devuelve en el plazo de los tres meses desde su expedición, caducará la inmatriculación practicada y será necesario volverla a realizar conforme a la legislación vigente en la actualidad.

Esto es así porque la inmatriculación cuya eficacia se pretende hacer valer fue practicada el 12 de noviembre de 1985, fecha en la que estaba vigente la redacción del art. 298 del Reglamento Hipotecario que al mismo le había dado el Decreto de 17 de marzo de 1959, según la cual: "Las inscripciones practicadas en virtud de los documentos expresados en los cuatro primeros números y en la letra C) del número quinto de este artículo, se notificarán a todos los que pudieran estar interesados en ella, por medio de edictos, que autorizará el Registrador, comprenderán las referidas circunstancias esenciales y se fijarán por espacio de un mes en el tablón de anuncios del Ayuntamiento donde radique la finca, acreditándose este hecho por certificación o diligencia suscrita por el Secretario del mismo Ayuntamiento a continuación del edicto. Este se archivará en el Registro después de extendida nota al margen de la inscripción expresiva del cumplimiento de la anterior formalidad. Si no se presentare el edicto en el Registro dentro de los tres meses siguientes a la fecha de la inscripción, se cancelará ésta de oficio por nota marginal".

Esta regulación que, entre otros extremos, en lo que se refiere a la exigencia de la publicación del edicto era calco y repetición de una norma con rango de Ley (el art. 205 de la Ley Hipotecaria) era la que estaba vigente cuando se practicó la inmatriculación que se pretende hacer valer y por tanto por la que debe regirse su eficacia y vicisitudes. Este criterio es el seguido por la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en su Resolución de 23 de junio de 2005.

En consecuencia, se ha cancelado la inmatriculación y no se ha hecho constar la publicación extemporánea del edicto en el tablón de anuncios del ayuntamiento, más de treinta y cinco años después desde su expedición».

II

Contra la cancelación ya practicada, don S. B. F. interpuso recurso el día 31 de mayo de 2022 mediante escrito en el que indicaba lo siguiente:

«1.º Que otorgó juntamente con su hermana doña F. B. F. ante el Notario de Manacor (provincia de Baleares), don Enrique Cases Bergón, el día 12 de julio de 2021 y con número 958 de su protocolo, escritura en la cual don S. B. F. se adjudicó como heredero de su madre, doña C. F. G., y entre otros bienes, el pleno dominio de la finca rústica que fue descrita bajo la letra J (finca registral 5.938), sita en el término municipal de Vilafranca de Bonany (provincia de Baleares).

2.º Que, tras haber sido presentada en el Registro de la Propiedad de Petra (provincia de Baleares) por doña F. B. F. copia auténtica de la antedicha escritura, el titular de dicho Registro, D. Emilio Esteban-Infantes Fernández, no practicó la inscripción de la adjudicación señalada en el párrafo anterior sino que, por el contrario, canceló de oficio la primera inscripción de dominio de la finca registral 5.938, que se había practicado el día 12 de noviembre de 1985 a favor de la mencionada doña C. F. G. con arreglo al antiguo artículo 205 de la Ley Hipotecaria, aunque pendiente de la publicación del edicto requerida por dicho artículo. Y la canceló en cumplimiento de lo establecido en el antiguo artículo 298 del Reglamento Hipotecario, por haber transcurrido tres meses desde la fecha de la inscripción sin haberse acreditado la publicación del referido edicto.

3.º Que juntamente con la copia auténtica de la escritura de adjudicación de herencia doña F. B. F. presentó copia auténtica de la escritura de compraventa que había causado la inscripción 1.ª de la finca registral 5.938, esto es, la escritura de compraventa autorizada el día 16 de octubre de 1984 con el número 1.420 de protocolo por el entonces Notario de Manacor, don Miguel Riera Riera; presentó también el edicto que acompañaba a dicha escritura, con la diligencia municipal, de fecha 10 de noviembre de 2021, de haber sido expuesto durante un mes en el tablón de anuncios del Ayuntamiento de Vilafranca de Bonany; y presentó una solicitud escrita y motivada al Registrador para que no cancelara de oficio la citada inscripción 1.ª de la finca registral 5.938.

4.º Que la calificación de la escritura número 958 de protocolo fue notificada a la presentante el día 06 de mayo de 2022.

Y expuesto lo que antecede,

Recurre ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública la mencionada calificación del Registrador de la Propiedad de Petra únicamente en lo que se refiere a su decisión de cancelar de oficio la inscripción 1.ª de la finca registral 5.938 y de no practicar la inscripción de la adjudicación hereditaria de dicha finca señalada más arriba, solicitando que se revoque la decisión cancelatoria y se ordene la mentada inscripción, ello con base en cualquiera de los siguientes fundamentos de Derecho:

a. El TS (en sentencia de 31 de enero de 2001) declaró nulos de pleno derecho los dos primeros párrafos del apartado 4 del artículo 298 del Reglamento Hipotecario, en su redacción por Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre (que rezaban: "Las inscripciones practicadas conforme a lo dispuesto en los apartados 1 y 3, párrafo primero, de este artículo, se notificarán a todos los que pudieran estar interesados en ellas, por medio de edictos, que autorizará el Registrador; comprenderán las referidas circunstancias esenciales, y se fijarán por espacio de un mes en el tablón de anuncios del Ayuntamiento donde radique la finca, acreditándose este hecho por certificación o

diligencia suscrita por el Secretario del mismo Ayuntamiento a continuación del edicto. Éste se archivará en el Registro después de extendida nota al margen de la inscripción expresiva del cumplimiento de la anterior formalidad. Hasta que no conste registralmente la publicación de los edictos no se iniciará el cómputo del plazo de suspensión de los efectos de la inscripción a que se refiere el artículo 207 de la Ley”), por ser contrarios al artículo 205 de la Ley Hipotecaria, en su redacción originaria (la de 1946), al disponer aquellos párrafos la notificación por edictos después de la inscripción de inmatriculación y no antes de practicarla. Como consecuencia de esta nulidad no pueden recobrar vigencia sin más los párrafos del artículo 298 que, antes de dicho Real Decreto, regulaban la notificación por edictos como trámite a realizar después de la inscripción de inmatriculación ordenando la cancelación de dicha inscripción si no constaba en el Registro la notificación dentro del plazo de tres meses a contar desde la fecha de la inscripción (concretamente no pueden recobrar vigencia los siguientes párrafos: “Las inscripciones practicadas en virtud de los documentos expresados en los cuatro primeros números y en la letra C) del número quinto de este artículo, se notificarán a todos los que pudieran estar interesados en ella, por medio de edictos, que autorizará el Registrador, comprenderán las referidas circunstancias esenciales y se fijarán por espacio de un mes en el tablón de anuncios del Ayuntamiento donde radique la finca, acreditándose este hecho por certificación o diligencia suscrita por el Secretario del mismo Ayuntamiento a continuación del edicto. Este se archivará en el Registro después de extendida nota al margen de la inscripción expresiva del cumplimiento de la anterior formalidad. Si no se presentare el edicto en el Registro dentro de los tres meses siguientes a la fecha de la inscripción, se cancelará ésta de oficio por nota marginal), pues dicha regulación incurría, sin duda, en la misma causa de nulidad que aquellos dos primeros párrafos del apartado 4 del artículo 298. Por tanto, no sólo no recobran vigencia aquellos apartados sino que hay que estimar que los mismos no deberían haber sido aplicados nunca, por ser, al igual que los dos párrafos anulados, nulos también de pleno derecho, respecto de procedimientos inmatriculadores anteriores a la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, cuya (la de la Ley 13/2015) disposición transitoria única establece lo siguiente: “Disposición transitoria única. Procedimientos iniciados bajo la anterior regulación. Todos los procedimientos regulados en el Título VI de la Ley Hipotecaria, así como los derivados de los supuestos de doble inmatriculación que se encuentren iniciados a la fecha de entrada en vigor de la presente Ley, continuarán tramitándose hasta su resolución definitiva conforme a la normativa anterior. A efectos de la inmatriculación a obtener por el procedimiento recogido en el artículo 205 o en el artículo 206, sólo se tendrá dicho procedimiento por iniciado si a la fecha de entrada en vigor de la presente Ley estuviese presentado el título público inmatriculador en el Registro de la propiedad”.

Por consiguiente, debe estimarse que no procede, por no existir cobertura normativa para ello, cancelar de oficio las inscripciones de inmatriculación que no fueron canceladas de oficio en su día, quedando tales inscripciones vigentes hasta que judicialmente se declare su nulidad.

Téngase en cuenta que los jueces y tribunales de cualquier orden pueden inaplicar en la resolución de las causas que conocen (entre ellas, las demandas civiles contra la práctica de asientos registrales) las normas reglamentarias que estimen ilegales (en este caso el artículo 298 en su redacción anterior al Real Decreto 1867/1998 y en cuanto a los párrafos que regulaban la notificación por edictos y la cancelación de oficio), aunque contra dichas normas reglamentarias no se haya interpuesto recurso directo o indirecto ante la jurisdicción contencioso-administrativa con el fin de anularlas y así eliminarlas formalmente del ordenamiento jurídico. La inaplicación del reglamento es uno de los medios técnicos arbitrados por el ordenamiento jurídico de reacción frente a reglamentos ilegales. Y es más, de aplicar dicha técnica no están liberados en principio los mismos funcionarios administrativos. Transcribiendo las palabras del insigne profesor de Derecho Administrativo, don E. G. E., en su Curso de Derecho Administrativo 1 (páginas 213 y 214, octava edición, de 1997) al explicar aquella técnica, “el deber de observancia de la Ley y de correlativa inaplicación del Reglamento que la infringe alcanza también —es forzoso repetirlo frente a las creencias habituales a los mismos funcionarios administrativos—. Los funcionarios no están vinculados a los Reglamentos como consecuencia de su subordinación jerárquica, sino en cuanto que dichos Reglamentos forman parte del ordenamiento jurídico, del Derecho objetivo. No están, pues, obligados a aplicar los Reglamentos ilegales en todo caso, porque ello supondría reconocer en los Reglamentos un deber de observancia superior al de la Ley. No hay dos ordenamientos jurídicos: uno, el que afecta a los ciudadanos y sancionan los jueces, en que estaría presente el principio de superioridad de la Ley; otro, el que administran los funcionarios, en que esa superioridad no entraría en juego. Es obvio que el ordenamiento no puede ser más que uno y el mismo, y, por tanto, cuanto hemos dicho de los jueces y de los particulares es sin más aplicable a los funcionarios en cuanto a la reacción frente al Reglamento ilegal. Pero ocurre que éste suele ser sostenido como plenamente legal y aplicable por la Administración de que el funcionario forma parte. Si este criterio le fuese impuesto al funcionario por una orden jerárquica concreta (o general: una Circular de servicio que así lo determine que imponga como necesaria la aplicación del Reglamento), el funcionario estará obligado a obedecer dicha orden, una vez constatadas sus condiciones externas de validez, sin poder entrar a verificar su legalidad sustancial o de fondo; pero ello será como consecuencia de ese principio organizativo jerárquico que se superpone a su vinculación genérica al ordenamiento jurídico para integrarle como miembro activo de una organización; si la orden no se ha producido o no ha podido producirse (funcionarios consultivos, miembros de Tribunales, etc.), esa vinculación genérica actúa en el mismo sentido estudiado. La

inaplicación es la técnica por excelencia arbitrada por el ordenamiento frente al Reglamento ilegal. Pero se comprende que la misma, no obstante su energía, no puede ser suficiente como medio práctico para luchar contra los Reglamentos ilegales, desde el momento en que la apariencia de estos Reglamentos, aún inaplicados, permanece y continúa produciendo una buena parte de sus graves efectos perturbadores. Un paso más del ordenamiento consiste en pasar de esa suerte de resistencia pasiva que es la inaplicación a una resistencia activa y ofensiva, que persiga la eliminación tanto de la fuerza vinculante del Reglamento ilegal como de su apariencia formal perturbadora. Son los remedios que estudiamos seguidamente.” (seguidamente expone los remedios activos: la declaración de oficio de la nulidad del Reglamento ilegal por la propia Administración autora del mismo y la acción de nulidad del particular; los recursos contenciosos-administrativos; y los recursos ante el Tribunal Constitucional).

Si bien al tiempo de la presentación de la escritura número 958 de protocolo no constaba aún en el Registro de la Propiedad la publicación del edicto que en su día expidió el Registrador de la Propiedad de Petra, dicha publicación se efectuó en el tablón de anuncios del Ayuntamiento de Vilafranca de Bonany antes de dicha presentación y de la posterior cancelación de oficio, a tenor de lo cual no podía afirmarse que, a la luz simplemente del antiguo artículo 205 de la Ley Hipotecaria (sin considerar el artículo 298 del Reglamento Hipotecario), la finca registral 5.938 fuera el día en que fue cancelada de oficio una finca inmatriculada sin haberse efectuado la publicación de edicto prevista en dicho artículo 205 en su redacción originaria.

b. Si se estima que las inscripciones de inmatriculación están vigentes hasta que son formalmente canceladas de oficio, aun cuando haya transcurrido el plazo de tres meses sin que conste la publicación del edicto (el transcurso de tres meses sería un requisito para cancelar pero no provocaría la caducidad automática), cabe, no habiéndose practicado en su día la cancelación de oficio y siendo así un procedimiento de inmatriculación no terminado, aplicar retroactivamente el artículo 298 en su redacción tras el Real Decreto y la sentencia del TS citados (artículo en el cual no aparece referencia alguna a la cancelación de oficio por falta de publicación), por ser una regulación menos gravosa o más beneficiosa para el inmatriculante que la que regía con anterioridad, y, en consecuencia, no practicar dicha cancelación. Así, si bien no puede ya evitarse el perjuicio ocasionado a los inmatriculantes por cancelaciones de oficio practicadas en base a un cuestionable (por más de un hipotecarista) artículo 298 del Rh, párrafos decimoprimer y decimosegundo, transcritos más arriba (anteriores al Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre), sí puede evitarse dicho perjuicio no cancelando de oficio ahora la inscripción 1.^a de la finca registral 5.938, inscripción que, por fortuna, no fue cancelada en su día.

c. Por estimar aplicable el artículo 298 en su redacción actual (que no contempla cancelación de oficio alguna) y no en la redacción anterior al Real Decreto 1867/1998, por ser norma de procedimiento que se rige por la regla *tempus regit actum*.

d. Si se interpreta que el plazo de tres meses indicado en el antiguo artículo 298 se cuenta a partir no de la fecha de la inscripción sino de la fecha de notificación de la inscripción y entrega del edicto, y si, además, se entiende que para cancelar de oficio debe previamente, no sólo haberse notificado la inscripción y entregado el edicto sino haber informado expresamente, al notificar la inscripción, sobre el efecto cancelatorio asociado a la falta de publicación dentro del corto plazo de tres meses, como garantía básica del interesado (como ocurre en todos los procedimientos administrativos, como principio fundamental), cabe considerar que, dado que no se produjo dicha información, no empezó a correr el plazo de tres meses.

Al margen de todos estos argumentos, se ruega tomar en consideración, en primer lugar, que la finca registral 5.938 ha sido objeto desde 1984 de publicidad registral mediante la expedición de notas registrales simples informativas (las cuales, de entenderse caducada la inscripción 1.^a pese a no haber sido cancelada formalmente, no deberían haberse expedido), sin que desde el año 1984 haya habido reclamación alguna por parte de terceros, visto lo cual una eventual cancelación resultaría extemporánea y sin fundamento, y producto de una aplicación mecánica, formalista e irreflexiva del Reglamento Hipotecario; y, en segundo lugar, que la cancelación de oficio resultaría perjudicial para el recurrente, puesto que una nueva inmatriculación requeriría, conforme a la legislación hipotecaria actual, de una previa rectificación catastral, dado que el Catastro no refleja actualmente la realidad física de la finca, rectificación que a su vez precisaría de una georreferenciación de la finca, todo lo cual representa no sólo tiempo sino un importante sobrecoste.»

III

El registrador de la Propiedad emitió informe en defensa de su nota de calificación el día 14 de junio de 2022, solicitando la inadmisión del recurso o, subsidiariamente, su desestimación, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9.3 de la Constitución Española; 1, 18, 19 bis, 38, 40, 77, 97 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 28 de julio y 14 de octubre de 2014, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 26 de abril de 2022.

1. Es objeto del presente expediente la procedencia de la cancelación ya practicada por el registrador de la Propiedad de una inmatriculación fechada en 1985, al no constar acreditada la preceptiva publicación del edicto en el tablón de anuncios del Ayuntamiento conforme a lo dispuesto en el artículo 298 del Reglamento Hipotecario.

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.

En efecto, 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 la doctrina de esta Dirección General (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. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente la determinación de la procedencia o no a practicar una cancelación de una inscripción de inmatriculación, cuestión reservada al conocimiento de los tribunales (artículo 66 de la Ley Hipotecaria).

3. De acuerdo con lo anterior es igualmente doctrina reiterada que una vez practicado un asiento, en el presente caso una cancelación, 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).

Esta doctrina se adapta y complementa perfectamente con la anterior, de forma que no desplaza a aquélla, por el contrario, la complementa y refuerza.

Como ha dicho este Centro Directivo en su Resolución de 28 de julio de 2014, la calificación positiva es requisito imprescindible, insoslayable, de la inscripción, como fundamento que es, junto con la publicidad y consiguiente cognoscibilidad legal, de sus fuertes efectos defensivos y ofensivos, pero la calificación positiva no es ni se confunde con la inscripción misma, siendo así que es ésta y no la calificación positiva previa la que, en paralelo a la salvaguardia judicial de la misma (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria), sale del ámbito de la disponibilidad del registrador, pasando a ser intangible para el mismo.

La calificación, sea positiva o negativa, debe ser «global y unitaria», en la medida en que debe ser única y referirse al conjunto de la documentación aportada y a la situación del contenido del Registro (artículo 258.5 de la Ley Hipotecaria).

Este principio general sobre el modo de actuar de los registradores no excluye, sin embargo, la posibilidad de una calificación adicional e incluso distinta a la que se haya podido producir en un primer momento en cumplimiento de los plazos exigidos por el propio artículo 18. La razón de ser de dicha posibilidad estriba en que la actuación del registrador debe estar presidida por la aplicación del principio de legalidad por cuanto su obligación principal es poner de relieve aquellas circunstancias que impidan la modificación del contenido del Registro y la alteración de las presunciones aplicables a su contenido (artículo 18 de la Ley Hipotecaria).

Pero lo que no cabe es alterar una calificación positiva que haya sido ya consumada mediante la inscripción del título calificado, pues en tal caso la salvaguardia judicial de los asientos practicados, lo convierte en intangible para el registrador fuera de los tasados supuestos y vías que para su rectificación brinda el ordenamiento jurídico (vid. artículo 40 de la Ley Hipotecaria).

Permitir una revisión en vía de recurso de tales calificaciones positivas causantes de la consiguiente inscripción del título, implicaría admitir por hipótesis la declaración de su falta de conformidad con el ordenamiento jurídico, lo que generaría una situación incompatible con las presunciones de exactitud y validez del título inscrito sancionadas por la Ley a través de la formulación positiva del principio de legitimación registral (VID. artículos 38 y 97 de la Ley Hipotecaria) -presunciones que sólo puede ser destruidas por las vías señaladas en el ordenamiento, entre las que no se encuentra el recurso (vid. artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria)-, y con el resto de efectos derivados de los principios hipotecarios de prioridad, inoponibilidad y fe pública registral (artículos 1, párrafo tercero, 17, 32 y 34 de la Ley Hipotecaria).

Por tanto, la estimación del recurso en tales supuestos resultaría contraria también al principio de seguridad jurídica del tráfico jurídico-inmobiliario que inspira nuestro Derecho registral, en clara concordancia con el mandato constitucional del artículo 9.3 de la Carga Magna, generando además el riesgo de una eventual declaración contradictoria con otra previa del correspondiente órgano judicial en que se hubiese podido residenciar eventualmente la misma cuestión de fondo (artículo 66 de la Ley Hipotecaria).

4. A la luz de esta doctrina es claro que el recurso no puede prosperar, pues practicados los asientos correspondientes a juicio del registrador, 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 la práctica de dichos asientos ni de la calificación positiva previa en que encuentran su fundamento los efectos de legitimación que dichos asientos generan.

No procede por tanto entrar en la argumentación del recurrente sobre la publicidad previamente emitida por tal Registro de la Propiedad ni la gravosa situación generada al no corresponder la descripción de la referida finca con la contenida en la base gráfica catastral.

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

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, 20 de julio de 2022. La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.