

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

13175 *Resolución de 10 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Madrid n.º 40, por la que se deniega la subsistencia de la vigencia de determinado asiento de presentación.*

En el recurso interpuesto por don J. F. A., en nombre y representación y como consejero delegado de la mercantil «Feral Iberia, S.A.», contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Madrid número 40, doña María de los Ángeles Galto-Durán Rivera, por la que se deniega la subsistencia de la vigencia de determinado asiento de presentación.

Hechos

I

Mediante instancia suscrita en Madrid el 24 de enero de 2025, la sociedad «Feral Iberia, S.A.», presentada en el Registro de la Propiedad de Madrid número 40 bajo el asiento de presentación número 147 del Diario 2025, solicitó que se tomara anotación preventiva de crédito refaccionario sobre determinadas fincas pertenecientes a la sociedad «Quantum Villages, S.L.». Denegada en un primer momento la anotación, el interesado interpuso recurso que fue estimado parcialmente y desestimado respecto de otras once fincas mediante Resolución de 24 de julio de 2025, publicada en el «Boletín Oficial del Estado» el día 15 de octubre de 2025.

Con fecha 4 de diciembre de 2025, don L. V. F., actuando en representación de la entidad «Feral Iberia, S.A.», aportó al Registro de la Propiedad una instancia solicitando la subsistencia de la vigencia del asiento de presentación número 147 del Diario 2025, acompañando decreto dictado el día 12 de noviembre de 2025 por el letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 32 de Madrid por el que se admitía a trámite la demanda de juicio verbal contra la mencionada Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Madrid número 40, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificación desfavorable.

Naturaleza del documento: Decreto judicial.

Juzgado y autos: Juzgado 1.ª Instancia 32 de Madrid, juicio verbal 27/2025.

Número de entrada: 172/2025 –incidencia por la que se solicita la subsistencia de la entrada–.

N.º de asiento y diario: 147/2025 –incidencia por la que se solicita la subsistencia del asiento–.

De conformidad con lo previsto en el artículo 240.2 de la Ley Hipotecaria, certifico que con fecha de hoy he he [sic] calificado desfavorablemente el precedente documento en la siguiente forma:

Primero. Mediante instancia suscrita en Madrid el 24 de enero de 2025, la sociedad Feral Iberia S.A. solicitó que se tomara anotación preventiva de crédito refaccionario

sobre las fincas números impares correlativos 25821 a la 25857 de esta demarcación, pertenecientes a la sociedad Quantum Villages S.L.

Segundo. Con fecha 19 de febrero de 2025 se denegó la anotación por los motivos que constaban en la oportuna nota de calificación. El interesado en la anotación interpuso recurso gubernativo ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública que, mediante resolución de fecha 24 de julio de 2025, estimó parcialmente el recurso en cuanto a ocho de las fincas objeto del título y desestimó el recurso respecto de las fincas registrales números impares correlativos de la 25837 a la 25851, ambas inclusive, y respecto de las fincas 25855 y 25857.

Tercero. El pasado 15 de octubre de 2025 se publicó en el BOE la citada resolución de la Dirección General. En consecuencia, el próximo día 15 de diciembre se cumple el plazo previsto en el artículo 327.11 de la Ley Hipotecaria a partir del cual habrán de practicarse los asientos procedentes (para las fincas con resolución estimatoria) o los pendientes (para las fincas con resolución desestimatoria).

Cuarto. Con fecha 4 de diciembre de 2025 don Luis Villanueva Ferrer, actuando en representación de Feral Iberia S.A., aportó una instancia en la que, entre otras cuestiones, solicitaba la subsistencia de la vigencia del asiento de presentación 147 del diario 2025 por haber interpuesto demanda de juicio verbal contra la resolución de la Dirección General en los Juzgados de Primera Instancia de Madrid.

Junto con dicha instancia se aporta un decreto dictado el 12 de noviembre de 2025 por don Fernando Cava García, Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 32 de Madrid, en los autos de juicio verbal 27/2025, por el que se admite a trámite la demanda de Feral Iberia S.A. contra la mencionada Resolución de la Dirección General. En dicho auto y para mayor claridad, se indica lo siguiente:

“Se hace constar que el ámbito del presente juicio ‘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’ (párrafo 1.º del art. 326 de la L.H.), ‘sin perjuicio del derecho que asiste a los interesados a contender entre si acerca de la eficacia o ineficacia del acto o negocio contenido en el título calificado o la de este mismo’ (último párrafo del art. 328 de la L.H.)”.

Fundamentos de Derecho:

Se ha apreciado, previo examen y calificación conforme al Artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por la Ley 24/2001 de 27 de Diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario, el siguiente defecto:

Transcurrida su vigencia, no cabe la subsistencia de un asiento de presentación cuando se interpone demanda en juicio verbal contra la Resolución desestimatoria de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

El artículo 17 de la Ley Hipotecaria establece que el asiento de presentación de un título tiene una vigencia de sesenta días. Y el artículo 436 del Reglamento Hipotecario señala que “Transcurrido el plazo de vigencia del asiento de presentación sin haberse despachado el documento, tomado anotación preventiva por defectos subsanables, en su caso, o interpuesto recurso, se cancelará de oficio dicho asiento por nota marginal.”

La caducidad de los asientos temporales en el Registro de la Propiedad opera “ipso iure”, esto es, de forma automática, sin que pueda contemporizarse con su vigencia fuera de los casos previstos en la legislación hipotecaria que, además, están rigurosamente tasados y son de interpretación restrictiva (véase, en este sentido, el artículo 432 del Reglamento Hipotecario). En el caso de los asientos de presentación, a mayor abundamiento, el Registrador deberá cancelarlos de oficio, según establece el citado artículo 436 del Reglamento, siendo este uno de los pocos supuestos a los que no se aplica el principio de rogación del artículo 6 de la Ley Hipotecaria.

Viniendo al caso que nos ocupa, el asiento 147 del diario 2025 ha estado vigente desde el pasado 24 de enero porque se interpuso el recurso gubernativo previsto en los artículos 66 y 327 de la Ley Hipotecaria, cuya resolución tuvo lugar el 24 de julio y se publicó en el BOE el 15 de octubre. Puesto que la resolución ha estimado parcialmente el recurso respecto de ocho fincas, el asiento deberá estar vigente más allá del 15 de diciembre únicamente respecto de estas ocho fincas y únicamente por el tiempo ordinario de calificación y despacho previsto en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, de modo que pueda despacharse el título en los términos indicados por la Dirección General. Pero teniendo en cuenta también que la resolución ha desestimado parcialmente el recurso respecto de otras diez fincas, la vigencia del asiento de presentación respecto de estas diez últimas fincas deberá decaer el 16 de diciembre.

El hecho de que los interesados hayan interpuesto demanda frente a la resolución de la Dirección General que desestimó su pretensión no evita que el asiento de presentación incurra en caducidad llegado el “dies ad quem”. Y es que, cuando el artículo 327.11 de la Ley Hipotecaria dice en su último inciso que “en todo caso (para cancelar el asiento de presentación) será preciso que no conste al registrador interposición del recurso judicial a que se refiere el artículo siguiente”, tal afirmación únicamente puede entenderse referida al proceso iniciado para contender entre las partes sobre la eficacia o ineficacia del acto o negocio contenido en el título calificado y siempre que el juez hubiera ordenado la anotación de demanda a que se refiere el artículo 328 de la Ley Hipotecaria.

Esta interpretación del último inciso del artículo 327.11 de la Ley Hipotecaria es la que recoge la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 21 de marzo de 2022, según la cual las Resoluciones de la propia Dirección General tienen carácter ejecutivo desde el mismo momento en que se dictan por aplicación del principio de autotutela administrativa; su articulación con la tutela jurisdiccional, señala dicha resolución, se produce a través del recurso contencioso-administrativo, en el que la suspensión es una medida cautelar que puede adoptar el juez a instancia de parte.

En el presente caso no puede deducirse, a partir del documento judicial aportado, que se haya interpuesto demanda para contender sobre la eficacia del acto o negocio contenido en el título calificado; es más, el letrado advierte expresamente en su decreto que el objeto del citado procedimiento deberá recaer solo sobre las cuestiones relacionadas con la calificación del registrador, no siendo objeto del mismo disputa alguna sobre la eficacia o ineficacia del acto o negocio contenido en el título. Por tanto, y tratándose de una mera impugnación de la Resolución de la Dirección General, debo aplicar la doctrina de la propia Resolución de 21 de marzo de 2022 y cancelar por caducidad el asiento de presentación llegado el término de su vigencia.

Acuerdo:

Por los referidos hechos y fundamentos de derecho, el Registrador que suscribe deniega la pretensión del solicitante.

Contra este acuerdo (...).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por María de los Ángeles Galto-Durán Rivera registrador/a del accidental [sic] del Registro de la Propiedad de Madrid 40 a día 11 de diciembre de 2025».

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. F. A., en nombre y representación y como consejero delegado de la mercantil «Feral Iberia, S.A.», interpuso recurso el día 12 de diciembre de 2025 mediante escrito, resumidamente, en los siguientes términos:

«Se solicita la tramitación de este recurso por la vía del artículo 246.3 de la ley hipotecaria, frente a la negativa a la prórroga del asiento de presentación y, subsidiariamente, conforme a los artículos 322 y siguientes.

Hechos:

I. (...)

IV. El día 30 de septiembre de 2025, esto es, dentro del plazo legalmente previsto, Feral Iberia, S.A. interpuso demanda impugnación la Resolución de la DGSJFP de 24 de julio de 2025 ante los Juzgados de Primera Instancia de Madrid.

V. El 4 de diciembre de 2025, D. L. V. F., actuando en representación de Feral Iberia, S.A., presentó una instancia al Registro de la Propiedad n.º 40 de Madrid aportando el Decreto de admisión a trámite de la demanda dictado por el Juzgado de Primera Instancia n.º 32 de Madrid en el juicio verbal n.º 27/2025 a los efectos de que la registradora acordara la subsistencia de la vigencia del asiento de presentación 147 del diario 2025, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 66, párrafo tercero, y 327, párrafo undécimo, de la Ley Hipotecaria en relación con el artículo 328, por haber interpuesto demanda de juicio verbal contra la mencionada Resolución de en los Juzgados de Primera Instancia de Madrid (...).

VI. La solicitud fue calificada de la siguiente forma por la registradora: (...).

La calificación fue notificada al presentante el día 11 de diciembre de 2025 (...).

VII. El problema de fondo que se alega para la prórroga solicitada es, según la Registradora, que no cabe la prórroga del asiento de presentación aunque le conste haber sido interpuesta demanda frente a la Resolución antes de que haya transcurrido el plazo de dos meses desde la publicación en el BOE de la Resolución desestimatoria, entendiéndose por ella que ha caducado automáticamente, pues el hecho de que los interesados hayan interpuesto demanda frente a la resolución de la Dirección General que desestimó su pretensión no evita que el asiento de presentación incurra en caducidad llegado el "dies ad quem". Invoca para ello la doctrina de una Resolución que, cuando menos, deja sin efectos el eventual resultado estimatorio de la demanda frente a dicha Resolución.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 246.3 LH y, subsidiariamente, en el 325 a. LH, y para defender la prórroga del asiento de presentación cuando consta dentro del plazo de vigencia la interposición de demanda contra la Resolución, frente a la mencionada calificación, en este recurso, se alegan los siguientes.

Fundamentos de Derecho:

1.º) La solicitud de tramitación conforme al artículo 246.3 LH tiene su justificación en que se estima que existe analogía entre la denegación del asiento y la de su prórroga o suspensión, toda vez que los efectos de la negativa a su práctica, prórroga o suspensión son los mismos: entre otros, la pérdida de la prioridad del artículo 17 LH y los efectos respecto del tracto sucesivo del artículo 20 LH. De ahí que se estime que hay identidad de razón.

2.º) Los términos del último párrafo del artículo 66 de la Ley Hipotecaria son suficientemente claros como para no dejar lugar a dudas sobre qué ocurre con los plazos de vigencia de los asientos en este caso: "...todos los términos expresados en los dos párrafos anteriores quedarán en suspenso desde que el día en que se interponga la demanda o el recurso hasta el de su resolución definitiva".

3.º) El párrafo cuarto del artículo 327 LH tampoco ofrece dudas: "A efectos de prórroga del asiento de presentación se entenderá como fecha de interposición del recurso la de su entrada en el Registro de la Propiedad cuya calificación o negativa a practicar la inscripción se recurre".

4.º) La referencia que hace el penúltimo párrafo del artículo 327 LH a la interposición del recurso judicial a que se refiere el artículo siguiente, según la literalidad del artículo 328, y por sentido común, debe entenderse referida a la demanda frente a la Resolución, porque es lo que dice el precepto, sin referencia a ninguna otra demanda, a pesar de los términos en que se pronuncia la calificación, que no hace sino copiar los términos de la Resolución que invoca cuando se refiere a un proceso para contender sobre la eficacia o ineficacia del acto o negocio contenido en el título calificado. En este

caso, no hay contienda sobre título alguno, pues se trata de una anotación preventiva de crédito refaccionario cuya validez no cuestiona la funcionaria, ni nadie, y cuya existencia es incuestionable, como lo demuestra que ya ha sido practicada dicha anotación del crédito refaccionario sobre otras fincas.

5.º) En nuestro caso, resulta de extrema importancia resaltar que sí consta a la registradora la interposición de la demanda contra la resolución, con lo cual, al suspenderse o prorrogarse los plazos por ministerio de la Ley, es totalmente improcedente la cancelación del asiento de presentación, que es lo que disponen los artículos 66 y 327 LH.

6.º) En el caso de la resolución invocada en la calificación, hay dos matices importantes: el primero, que es una cuestión que afecta al Registro Mercantil, de personas –como sabemos–, en el que multitud de resoluciones han matizado el principio de tracto sucesivo; y el segundo, que en aquel caso, cuando se solicitó la suspensión de los plazos –prórroga–, el asiento de presentación no estaba vigente, sino que había caducado hacía un mes, por lo que no se trataría de una prórroga, sino de la pretendida “reviviscencia” del asiento, algo muy distinto de lo que aquí se pretende.

7.º) De seguir la postura de la funcionaria cancelando el asiento, si la demanda es estimatoria y, en el ínterin, hubiere causado inscripción un título traslativo, no surtiría efecto alguno la sentencia que anulara la resolución y ordenara tomar la anotación, pues el tracto sucesivo del artículo 20 LH impediría su práctica, cuando, en realidad, los términos literales de los artículos 66 y 327 constituyen la salvaguarda de efectos para el presentante en los casos de estimación de recursos, ya sean gubernativos o por vía judicial. De este modo, la decisión de la registradora supone derogar el derecho a la tutela judicial efectiva consagrado en el artículo 44 de la Carta de Derechos Fundamentales de la Unión Europea y en el artículo 14 de la Constitución, al privar a la resolución judicial que se dicte toda eficacia, convirtiendo en inatacable la decisión de la funcionaria. ¿Qué sentido tiene promover un procedimiento judicial para que se dicte una sentencia que no se puede ejecutar?

8.º) La cuestión que se debate es de suma importancia para saber a qué atenerse en casos como el que se plantea, por lo que se considera de gran interés conocer la opinión de esa Dirección General, toda vez que la práctica habitual en multitud de Registros en estas situaciones es que, con la mera presentación en el Registro del justificante de interposición de la demanda que expide Lexnet, sede judicial electrónica del Ministerio de Justicia, se proceda a la prórroga del asiento de presentación.

9.º) A la vista de todo lo anterior, solicito que se revoque la calificación recurrida y se proceda a la prórroga del asiento de presentación hasta la sentencia firme que estime o desestime la demanda frente a la Resolución citada bajo el número III, con lo que se cumple lo previsto en los artículos 66 y 327 de la Ley Hipotecaria».

IV

Mediante escrito, de fecha 15 de diciembre de 2025, la registradora de la Propiedad se ratificó en su nota de calificación, emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 17, 18, 66, 240, 246, 325, 327 y 328 de la Ley Hipotecaria; la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado 21 de febrero de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 de junio y 8 de noviembre de 2021 y 10 de julio de 2023.

1. El objeto del presente expediente se ciñe a determinar si procede mantener o prorrogar la vigencia de un asiento de presentación cuando, una vez recaída y publicada Resolución desestimatoria de esta Dirección General resolviendo un recurso contra la calificación registral, se interpone demanda de juicio verbal impugnando dicha Resolución.

Por un lado, la registradora deniega la solicitud de por considerar que «cuando el artículo 327.11 de la Ley Hipotecaria dice en su último inciso que “en todo caso (para cancelar el asiento de presentación) será preciso que no conste al registrador interposición del recurso judicial a que se refiere el artículo siguiente”, tal afirmación únicamente puede entenderse referida al proceso iniciado para contender entre las partes sobre la eficacia o ineficacia del acto o negocio contenido en el título calificado y siempre que el juez hubiera ordenado la anotación de demanda a que se refiere el artículo 328 de la Ley Hipotecaria».

Por su parte, el recurrente entiende que los artículos 66 y 327.11.º de la Ley Hipotecaria amparan su pretensión y que la interposición en tiempo y forma de la demanda judicial de impugnación de la resolución provoca por ministerio de la ley la prórroga de los plazos. Advierte, además, del riesgo de lesión de su tutela judicial efectiva al decaer su prioridad registral si no se accede a la prórroga solicitada del asiento de presentación y finalmente se ordenara practicar la inscripción por parte del órgano judicial.

2. El artículo 66 de la Ley Hipotecaria establece que «los interesados podrán reclamar contra el acuerdo de calificación del registrador, por el cual suspende o deniega el asiento solicitado. La reclamación podrá iniciarse ante la Dirección General de los Registros y del Notariado o bien directamente ante el Juzgado de Primera Instancia competente. Sin perjuicio de ello, podrán también acudir, si quieren, a los Tribunales de Justicia para ventilar y contender entre sí acerca de la validez o nulidad de los mismos títulos (...).

Cuando se hubiere denegado la inscripción y el interesado, dentro de los sesenta días siguientes al de la fecha del asiento de presentación, propusiera demanda ante los Tribunales de Justicia para que se declare la validez del título, podrá pedirse anotación preventiva de la demanda, y la que se practique se retrotraerá a la fecha del asiento de presentación. Después de dicho término no surtirá efecto la anotación preventiva de la demanda, sino desde su fecha.

En el caso de recurrir contra la calificación, todos los términos expresados en los dos párrafos anteriores quedarán en suspenso desde el día en que se interponga la demanda o el recurso hasta el de su resolución definitiva».

Por su parte, el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, para el caso de haberse interpuesto recurso ante la Dirección General y resuelto por ésta, señala que «el plazo para practicar los asientos procedentes, si la resolución es estimatoria, o los pendientes, si es desestimatoria, empezará a contarse desde que hayan transcurrido dos meses desde su publicación en el “Boletín Oficial del Estado”, a cuyo efecto, hasta que transcurra dicho plazo, seguirá vigente la prórroga del asiento de presentación (...) En todo caso será preciso que no conste al registrador interposición del recurso judicial a que se refiere el artículo siguiente».

Y ese artículo siguiente, que es el 328, comienza diciendo que «las calificaciones negativas del registrador y en su caso, las resoluciones expresas y presuntas de la Dirección General de los Registros y del Notariado en materia del recurso contra la calificación de los registradores serán recurribles ante los órganos del orden jurisdiccional civil, siendo de aplicación las normas del juicio verbal. La demanda deberá interponerse dentro del plazo de dos meses, contados de la notificación de la calificación o, en su caso, de la resolución dictada por la Dirección General, o, tratándose de recursos desestimados por silencio administrativo, en el plazo de cinco meses y un día desde la fecha de interposición del recurso, ante los juzgados de la capital de la provincia a la que pertenezca el lugar en que esté situado el inmueble y, en su caso, los de Ceuta o Melilla».

Y termina diciendo que «lo establecido en este artículo se entiende sin perjuicio del derecho que asiste a los interesados a contender entre sí acerca de la eficacia o ineficacia del acto o negocio contenido en el título calificado o la de este mismo. El procedimiento judicial en ningún caso paralizará la resolución definitiva del recurso».

3. Por lo que se refiere a la doctrina de este Centro Directivo sobre la prórroga del asiento de presentación, como proclama la Resolución 21 de febrero de 2018, «tanto la calificación negativa como la interposición del recurso comportan la prórroga del plazo de vigencia del asiento de presentación y, por ende, la prórroga de los efectos de cierre y

prioridad registral derivados de la práctica del asiento de presentación (cfr. artículos 17, 24 y 25 de la Ley Hipotecaria)».

El mantenimiento de la vigencia del asiento de presentación del título recurrido produce un efecto de arrastre y subordinación sobre cualquier título que pretenda acceder al Registro con posterioridad y guarde relación, incompatibilidad o conexidad con aquél.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que «recurrida la calificación de un título presentado en el Registro, queda prorrogado el asiento de presentación del mismo y por ende se produce la prórroga de los asientos de presentación de los títulos posteriores contradictorios o conexos» (cfr. Resolución de 15 de junio de 2021).

La forma de proceder del registrador ante esta coyuntura es imperativo: «Estando vigentes asientos de presentación anteriores, lo procedente es aplazar o suspender la calificación del documento presentado posteriormente mientras no se despachen los títulos previamente presentados... quedando entretanto prorrogado el plazo de vigencia del segundo asiento de presentación de forma que se respeta el principio de prioridad esencial en nuestro derecho registral» (cfr. Resolución 8 de noviembre de 2021). Por tanto, la prórroga del asiento recurrido paraliza el tracto registral en todo aquello que pueda verse afectado por el posible éxito del recurso interpuesto.

4. En el caso que nos ocupa, la registradora entiende que cuando el artículo 327.11 de la Ley Hipotecaria dice en su último inciso que «“en todo caso (para cancelar el asiento de presentación) será preciso que no conste al registrador interposición del recurso judicial a que se refiere el artículo siguiente”, tal afirmación únicamente puede entenderse referida al proceso iniciado para contender entre las partes sobre la eficacia o ineficacia del acto o negocio contenido en el título calificado»».

En cambio, el recurrente entiende que tal alusión se refiere al recurso judicial contra la Resolución de este Centro Directivo.

En efecto, es el recurso judicial contra la Resolución de este Centro Directivo el que, si se interpone dentro del plazo legal, produce el efecto de evitar que dicha Resolución adquiera firmeza. Y precisamente por ello, si se acredita al registrador su interposición dentro de plazo legal, produce además el efecto registral de prorrogar la vigencia del asiento de presentación inicial, a fin de que la resolución judicial que finalmente recaiga, si fuera revocatoria de la Resolución impugnada, pueda obtener su adecuada inscripción registral al amparo del rango correspondiente al asiento de presentación inicial.

En cambio, la interpretación que hace la registradora de entender necesario para dicha prórroga del asiento de presentación que se interponga recurso judicial para contender entre las partes sobre la eficacia o ineficacia del acto o negocio contenido en el título calificado, carece de base legal. Lo que produce la no firmeza de la Resolución de este Centro Directivo es su impugnación directa ante los tribunales, y no la interposición de una demanda interna entre las partes del negocio calificado. Así se deduce, también, de la literalidad de la norma, cuando el artículo 328 de la Ley Hipotecaria dice que este otro procedimiento judicial en el que los interesados contendieran «entre sí acerca de la eficacia o ineficacia del acto o negocio contenido en el título calificado o la de este mismo» en ningún caso paralizará la resolución definitiva del recurso (contra la calificación registral).

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

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 10 de marzo de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.