

### III. OTRAS DISPOSICIONES

## MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

**14317** *Resolución de 24 de marzo de 2026, 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 Valladolid n.º 5, por la que se suspende la rectificación de una nota marginal solicitada mediante instancia.*

En el recurso interpuesto por don F. L. M. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Valladolid número 5, doña Inés Arriba del Hoyo, por la que se suspende la rectificación de una nota marginal solicitada mediante instancia.

#### Hechos

##### I

Mediante instancia suscrita el día 7 de julio de 2025 por don F. L. M., titular del usufructo vitalicio con carácter ganancial de la finca registral número 5.307 de Simancas, procedente de la parcelación de la finca registral número 5.192 de Simancas. En dicha instancia, se solicitaba la rectificación del error de concepto derivado de la inscripción de «la escritura de Agrupación, Urbanización y parcelación de (...) ante el Notario de Valladolid don Francisco Fernández-Prida y García Mendoza, como sustituto y para el protocolo de su compañero don Francisco Pastor Moreno» el día 29 de enero de 1973, que causó la inscripción 1.<sup>a</sup> de la finca registral número 5.192 de Simancas de fecha 9 de junio de 1973. Se indicaba en la instancia que existía un error de concepto al dividir la finca registral 5.192 en 187 parcelas y crear un condominio proindiviso a favor de éstas, en contra de la legalidad aplicable.

##### II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Valladolid número 5, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Tras la calificación de este documento con arreglo a los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, así como examinados los antecedentes que obran en el Registro, la Registradora que suscribe ha acordado denegar la rectificación solicitada sobre la base de los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

#### Hechos:

El 8 de julio de 2025 se presentó a las 11:58 horas en el Libro Diario 2025 de este Registro con el número de asiento 1781 la precedente instancia suscrita el día 7 de julio de 2025 por D. F. L. M., titular del usufructo vitalicio con carácter ganancial de la finca registral 5.307 de Simancas, procedente de la parcelación de la finca registral 5.192 de Simancas.

En dicha instancia se solicita la rectificación del error de concepto derivado de la inscripción de la escritura de Agrupación, Urbanización y parcelación de (...) ante el Notario de Valladolid D. Francisco Fernández Prida y García Mendoza como sustituto y para el protocolo de su compañero D. Francisco Pastor Moreno el 29 de enero de 1973, que causó la inscripción 1.<sup>a</sup> de la finca registral 5.192 de Simancas de fecha 9 de junio de 1973.

Se indica en la instancia que existe un error de concepto al dividir la finca registral 5.192 en 187 parcelas y crear un condominio proindiviso a favor de estas, en contra de la legalidad aplicable. Y alega que la atribución a los propietarios y

usufructuarios de parcelas de una cuota en condominio, significa un perjuicio para ellos, ya que se ven obligados a conservar y mantener indefinidamente ese supuesto condominio formado por las obras, instalaciones y servicios del resto de la Urbanización más allá del deber que como usuarios les corresponden, asumiendo obligaciones que la ley impone a los urbanizadores y al Ayuntamiento de Simancas.

Y por ello solicita que se rectifique este error sustituyendo la división realizada por una segregación, o bien realizando una nueva división teniendo en cuenta la legalidad aplicable.

Fundamentos de Derecho:

I.—Desde el punto de vista formal, la instancia presentada carece de toda legitimación o autenticación, puesto que la firma del solicitante no está legitimada ante Notario o ratificada ante el Registrador.

En el supuesto de pedirse la rectificación a solicitud del titular registral de cualquier derecho inscrito, cabe recordar que, conforme a lo dispuesto en los artículos 103 de la Ley Hipotecaria y 166.11.<sup>a</sup> y 193.4.<sup>a</sup> del Reglamento Hipotecario, en los casos en que un documento privado puede tener acceso al Registro es necesario que las firmas de los que lo suscriben estén legitimadas notarialmente o por su ratificación ante el registrador. Este criterio ha sido confirmado por las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado- hoy de Seguridad jurídica y Fe Pública- de 8 de enero de 2002, 8 de marzo de 2005, 27 de julio de 2012, 4 de julio de 2013 y 10 de mayo de 2018, las cuales señalan que toda instancia privada con la que se pretenda la modificación del Registro ha de llevar la firma legitimada notarialmente, o ser firmada en presencia del registrador y ello por exigencias del principio de seguridad jurídica, que impone la necesidad de identificar con plena certeza al firmante de la instancia.

II.—Pero es que además, pidiéndose la rectificación de un error de concepto, la instancia privada (aunque tuviera la firma legitimada o ratificada ante el Registrador) no sería el título adecuado para llevar a cabo tal rectificación.

Dispone el artículo 216 de la Ley Hipotecaria que se entenderá que se comete error de concepto cuando al expresar en la inscripción alguno de los contenidos en el título se altere o varíe su verdadero sentido.

Y conforme artículo 217 de la Ley Hipotecaria los errores de concepto cometidos en inscripciones, anotaciones o cancelaciones, o en otros asientos referentes a ellas, cuando no resulten claramente de las mismas, no se rectificarán sin el acuerdo unánime de todos los interesados y del Registrador, o una providencia judicial que lo ordene.

Y finalmente el artículo 219 de la Ley Hipotecaria señala que los errores de concepto se rectificarán por medio de una nueva inscripción, la cual se hará mediante la presentación del mismo título ya inscrito, si el Registrador reconociere el error o el Juez o el Tribunal lo declare; y en virtud de un título nuevo, si el error fuere producido por la redacción vaga, ambigua o inexacta del título primitivo, y las partes convinieren en ello, o lo declare así una sentencia judicial.

De estos artículos resulta con claridad que la rectificación de un error de concepto no puede verificarse sin aportar el documento auténtico que causó la inscripción en al que se cometió el error, y concurriendo la conformidad de todos los titulares registrales de derechos sobre las 187 parcelas originales (o las que se hubieren formado tras operaciones de agrupación, segregación o división de alguna de ellas)

Además, dado que la finalidad pretendida con la rectificación del error, es liberar a las parcelas resultantes de la parcelación de la obligación de contribuir en la cuota asignada a los gastos de los elementos y servicios comunes, la rectificación pretendida requiere un título público nuevo en el que se de configuración jurídica adecuada a la misma otorgada por todos los titulares registrales de algún derecho sobre las parcelas resultantes y por el Ayuntamiento de Simancas.

Ante la presente calificación negativa, el interesado podrá (...)

Valladolid, a 30 de septiembre de 2025 La registradora Fdo. Inés Arribas del Hoyo».

## III

Contra la anterior nota de calificación, don F. L. M. interpuso recurso el día 26 de diciembre de 2025 en virtud de escrito en el que, resumidamente, señalaba lo siguiente:

«Fundamentos de Derecho

Primero.—(...)

2. El principal error de la división practicada es suponer un inexistente condominio indivisible alterando el régimen de la propiedad del suelo de la Urbanización (...), determinado por la Ley del Suelo de 1956 y el Código civil.

2.1 La nota marginal a la inscripción, puesta en la misma fecha de esta, advierte de la división de la finca registral en 187 parcelas, que conlleva los siguientes efectos:

– Crea de hecho un condominio privado indivisible del suelo restante (viales, zonas verdes comunes, zonas comunes, red general de agua potable común, red general de alcantarillado común y red de electricidad común) que se reparte entre las 187 parcelas.

– Atribuye una cuota parte de la misma a cada parcela destinada a la edificación privada, en proporción al porcentaje consignado en la escritura como participación en la Comunidad, soslayando que el concepto [sic] de Comunidad no es idéntico al de condominio (o copropiedad), y que en este caso se refiere a la participación en los gastos y en las decisiones de la Comunidad de Propietarios, tal como prevén los Estatutos incorporados a la escritura inscrita.

– De tal modo crea de hecho una obligación “propter rem” a todos los propietarios y usufructuarios de las referidas parcelas, que lesiona sus derechos uso y disfrute, tanto de las dotaciones y servicios urbanísticos, cuya titularidad y gestión corresponde legalmente al Ayuntamiento, como de los servicios e instalaciones de las zonas comunes (de propiedad privada), imponiéndoles la carga de su renovación, mantenimiento, conservación y gestión.

2.2 Por ello, la división practicada de hecho significa, como seguidamente se demostrará, la alteración del régimen de la propiedad de la Urbanización (...), establecido en la LS'56 y en el Código civil, dando por supuesto un régimen complejo propio y exclusivo de la Ley de Propiedad Horizontal, no es aplicable a la Urbanización.

3. La ilegalidad de la división practicada según la legislación hipotecaria

3.1 En el art. 50 del Reglamento Hipotecario de 1947, vigente en la fecha de la inscripción (9 de junio de 1973), antes de su modificación por el art. 2 del Real Decreto 3215/1982, de 12 de noviembre, se disponía: “Todas las operaciones de agrupación, división y segregación a que se refieren los cinco artículos anteriores no podrán practicarse en el Registro sino en virtud de escritura pública en que así se solicite. En dicha escritura se describirán (...)”.

En la escritura que dio origen a la inscripción, el representante de los propietarios pedía que se inscribiera la urbanización y como fincas independientes las 187 parcelas resultantes. Es decir, no se solicitaba la división de la finca matriz, sino una segregación. También por infringir este precepto la división realizada es ilegal.

4. La ilegalidad de la división si se atiende a lo [sic] dispuesto en la LS'56, con arreglo a la cual se planificó y ejecutó la Urbanización

4.1 La publicación de la LS'56 introdujo en nuestro ordenamiento jurídico un nuevo régimen de la propiedad del suelo, basado en el destino del suelo dispuesto por los planes de ordenación urbana. Dicho régimen, aplicable sin duda a la Urbanización (...), es suficiente para afirmar la imposibilidad del condominio resultante de la división practicada y su atribución a las parcelas señaladas, y por lo tanto, la ilegalidad de dicha división.

De dicho régimen interesa destacar lo siguiente:

- Dispuso que el uso de los predios no podrá apartarse del destino previsto (art. 47.1. primera LS'56).
- Clasificó el suelo urbano, según su destino en la ordenación, de la forma siguiente: a) viales, dedicados a calles y plazas; b) parques y jardines; c) de edificación privada; y d) de edificación pública” (art. 63.2).
- A los efectos de la ley tendrán la calificación de solares las superficies de suelo urbano aptas para la edificación y urbanizadas con arreglo a las normas mínimas establecidas en cada caso por el Plan, y si éste no las concretare, se precisará que la vía a que la parcela de frente tenga pavimentada la calzada, encintado de aceras y disponga de los servicios de suministro de agua, desagües y alumbrado público (art. 63.3 LS'56).
- Dichos viales e instalaciones son las que deben cederse en virtud del sistema de cooperación, dispuesto legalmente para las nuevas urbanizaciones (arts. 113.2.a), 115.1 y 117.1 LS'56).
- El suelo de edificación privada o pública solo puede edificarse cuando adquiera la condición de solar (art. 67.1 LS'56), para lo que es necesario que el suelo urbano sea apto para la edificación y esté urbanizado con arreglo a las normas mínimas establecidas en cada caso por el Plan, y si éste no las concretare, se precisará que la vía a que la parcela de frente tenga pavimentada la calzada, encintado de aceras y disponga de los servicios de suministro de agua, desagües y alumbrado público (art. 63.3 LS'56).
- En la escritura de constitución de la Urbanización (...) se dice que “el trazado de los viales corresponde a los proyectados con la previsión respecto a los mismos, de la cesión en su día a los organismos competentes para ser destinados a uso público conforme a la Ley del Suelo”. En dicho suelo están las instalaciones de alumbrado [sic], alcantarillado y agua potable, que se incorporan a dichos viales en virtud del derecho de accesión, que comprende “todo lo que se les une o incorpora, natural o artificialmente (art. 353 Código civil).

4.2 El régimen esbozado en los párrafos precedentes tiene las siguientes consecuencias [sic]:

- En la Urbanización (...), hasta que el suelo edificable dispuso de viales pavimentados, con encintado de aceras y con los servicios de suministro de agua, desagües y alumbrado público, no se pudo edificar legalmente (en la escritura inscrita no consta que se edificara), ni por consiguiente nada parecido a los edificios de pisos o locales.
- La división practicada es ilegal por atribuir a las 187 parcelas del parcelario la propiedad del suelo destinado a “viales”, “zonas verdes comunes”, “red general de agua potable común”, “red general de alcantarillado común” y “red de electricidad común”, cuya cesión en su día a los organismos competentes está prevista en la inscripción y resulta de la legalidad expuesta.

## 5. Resumen de argumentos contra la división practicada

5.1 El error de concepto no es del asiento de la finca 5.192, ni de la escritura inscrita, de Agrupación, Urbanización y Parcelación de la “Ciudad Residencial (...)”, de fecha 29 de enero de 1973.

5.2 Es un error producido sin decisión previa, por vía de hecho. La división de la finca no se deduce del título, ni de la inscripción del mismo, ni de la legalidad aplicable. No pudo ser objeto de la calificación del título, pues esta debe limitarse a las cuestiones señaladas en el artículo 18 LH (“los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro”. En el caso debatido no cabe deducir de la legalidad aplicable que la propiedad de la finca ha de atribuirse a las 187 parcelas.

5.3 Dicho error resulta claramente de la legalidad aplicable a lo inscrito, pues la división incurre en las siguientes ilegalidades:

– Altera el régimen de la propiedad del suelo de la Urbanización (...) infringiendo la legalidad aplicable, constituida por la Ley del Suelo de 1956, el Código Civil y la legislación hipotecaria.

– Incumple lo dispuesto [sic] en el arts. 47.1, 63.2, 113.2.a), 115.1 y 117.1 LS'56, en relación con el 353 del Código civil, sobre cesión obligatoria de "viales", "zonas verdes comunes", "zonas comunes", "red general de agua potable común", "red general de alcantarillado común", "red de electricidad común", obligación legal que impide su inclusión en una copropiedad privada y su atribución a parcelas de edificación privada.

– Incumple lo dispuesto en el artículo 50 RH (en su redacción original, vigente en la fecha de la inscripción registral), por no realizarse en virtud de escritura pública en que así se solicite.

## 7. Precisiones sobre el error de concepto cuya rectificación se solicita

7.1 La nota marginal descarta que el error producido sea material, según la definición legal (art. 212 LH), por lo que ha de calificarse como error de concepto (art. 211 LH), si bien, al no proceder de una decisión previa, ha de estimarse que se produce en vía de hecho. Se podría creer que se ha inventado e improvisado, y que si no fuera porque sustituyó segregación [sic] por división, conceptos inconfundibles, se diría que es un error material.

7.2 Es un error cometido en la nota marginal (art. 217), pero aunque por su naturaleza no resulta claramente de dicha nota sí que se desprende [sic] de la legalidad aplicable al acto inscrito, razón por la que es rectificable por el registrador (art. 315 RH).

7.3 Debe rectificarse mediante otra nota marginal (con arreglo a lo dispuesto en los arts. 315 al 318 RH) haciendo constar que en vez de decir división debió decir segregación».

## IV

La registradora de la Propiedad suscribió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 18, 39, 40, 210, 211, 212, 217 y 219 de la Ley Hipotecaria; 51, 78 y siguientes y 100 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Supremo de 28 de febrero de 1999; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de marzo y 5 de mayo de 1978, 6 de noviembre de 1980, 26 de noviembre de 1992, 10 de septiembre de 2004, 2 de febrero y 13 de septiembre de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011 y 5 y 20 de febrero, 27 de marzo y 15 de septiembre de 2015, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 26 de marzo de 2024 y 13 de febrero de 2025.

1. El presente expediente tiene por objeto resolver si resulta procedente el procedimiento previsto en el artículo 40 de la Ley Hipotecaria para rectificar una nota marginal ya practicada. Se presenta instancia sin firma legitimada notarialmente en la que se solicita la rectificación del error de concepto derivado de la inscripción de una escritura de agrupación, urbanización y parcelación de la «(...)» que causó la inscripción 1.ª de la finca registral 5.192 de Simancas de fecha 9 de junio de 1973. Se indica en la instancia que existe un error de concepto al dividir la finca registral 5.192 en 187 parcelas y crear un condominio proindiviso a favor de estas, en contra de la legalidad aplicable.

La registradora suspende la inscripción por no ser la instancia título hábil para llevar a cabo la rectificación, siendo necesario el acuerdo unánime de todos los interesados y del registrador, o una providencia judicial que lo ordene.

2. Tratándose de un supuesto en que consta el documento previamente inscrito, hay que partir del principio de salvaguardia de los tribunales de los asientos registrales previsto en el párrafo tercero del artículo 1 de la Ley Hipotecaria, al establecer que «los asientos del Registro practicados en los libros están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley».

Expresándose por el recurrente la existencia de un error en la inscripción, la rectificación del mismo, en caso de existir, debe efectuarse conforme a lo previsto en el artículo 40 de la Ley Hipotecaria que contempla diversos supuestos que pueden originar la inexactitud del Registro. Estos supuestos son: a) no haber tenido acceso al Registro alguna relación jurídica inmobiliaria; b) haberse extinguido algún derecho que conste inscrito o anotado; c) la nulidad o error de algún asiento, y d) la falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y en general de cualquier otra causa no especificadas en la ley: en este último supuesto, la rectificación precisará del consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial, como reiteradamente ha destacado este Centro Directivo (vid. Resoluciones en los «Vistos»).

Para mayor claridad hay que distinguir los conceptos de inexactitud registral y error. Existe inexactitud cuando concurre cualquier discordancia entre el Registro y la realidad extrarregistral (cfr. artículo 39 de la Ley Hipotecaria), y existe error cuando, al trasladar al folio registral cualquier dato que se encuentre en el título inscribible o en los documentos complementarios se incurre en una discordancia.

A su vez, los errores deben clasificarse entre materiales y de concepto. En tal sentido, conforme a los artículos 211 y 212 de la Ley Hipotecaria, son materiales cuando se ponen unas palabras por otras, pero no se altera el verdadero sentido de una inscripción ni de sus componentes básicos. En caso contrario el error es de concepto, previendo un distinto procedimiento de rectificación según si se trata de uno u otro error.

En el presente caso, puesto que la nota marginal se ha inscrito según el sentido literal del documento notarial presentado, no nos encontramos, de manera indubitada, ante un error material.

La legislación hipotecaria diferencia dos procedimientos para la rectificación de los errores de concepto: el que exige el acuerdo unánime de los interesados y del registrador o, en su defecto, resolución judicial, y el que permite la rectificación de oficio por parte del Registrador cuando el error resulte claramente de los asientos practicados o, tratándose de asientos de presentación y notas, cuando la inscripción principal respectiva baste para darlo a conocer (cfr. artículo 217 de la Ley Hipotecaria). Esta última modalidad de rectificación se infiere con claridad de lo dispuesto en el párrafo primero del citado artículo 217 de la Ley Hipotecaria, conforme al cual «los errores de concepto cometidos en inscripciones, anotaciones o cancelaciones, o en otros asientos referentes a ellas, cuando no resulten claramente de las mismas, no se rectificarán sin el acuerdo unánime de todos los interesados y del Registrador, o una providencia judicial que lo ordene», de donde se colige que resultando claramente el error padecido de los propios asientos el registrador no precisa del consentimiento de los interesados para proceder a su rectificación. Así lo ha interpretado también el Tribunal Supremo en su Sentencia de 28 de febrero de 1999 al formular la exégesis del citado artículo 217 de la Ley Hipotecaria -en un caso en que se expresó en la inscripción que la finca estaba libre de cargas, cuando en realidad estaba gravada con una sustitución fideicomisaria condicional- afirmando que «a sensu contrario si los errores de concepto de los asientos resultan claramente de los mismos (como ocurre en el tema que nos ocupa si contrastamos las inscripciones primera, segunda y tercera) la rectificación sigue pautas mucho más sencillas; no es preciso reunir ese cónclave entre los particulares y el Registrador, ni tampoco acudir a la autoridad judicial. Basta con que el Registrador, como encargado de la oficina, compruebe la equivocación padecida y la subsane mediante la oportuna diligencia. Esto hubiera sido suficiente en su día, sin tener que provocar todo el estrépito judicial de la acción ejercitada».

Asimismo, este Centro Directivo ha admitido en diversas Resoluciones (cfr. 10 de marzo y 5 de mayo de 1978, 6 de noviembre de 1980, 26 de noviembre de 1992, 10 de

septiembre de 2004, 13 de septiembre de 2005 y 19 de junio de 2010) la posibilidad de rectificar el contenido del Registro sin necesidad de acudir al procedimiento general de rectificación antes apuntado, siempre que el hecho básico que desvirtúa el asiento erróneo sea probado de un modo absoluto con documento fehaciente, independiente por su naturaleza de la voluntad de los interesados, pues en tales casos bastará para llevar a cabo la subsanación tabular la mera petición de la parte interesada acompañada de los documentos que aclaren y acrediten el error padecido.

En el presente supuesto parece claro, a la vista del citado artículo, que el consentimiento o acuerdo unánime de todos los interesados es requisito indispensable para la rectificación. Y ello porque, en caso de error, si la inexactitud no viene provocada por la actuación equivocada del registrador al extender los asientos, de forma que lo que publica el Registro contraviene lo querido por las partes y plasmado correctamente en el título, sino que la inexactitud es consecuencia de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento, la rectificación del Registro precisará el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuye algún derecho, pero no del registrador cuya actuación ha sido ajena al origen de la inexactitud. En todo caso, si no hay acuerdo de todas las personas que, según cada supuesto, deban intervenir será necesaria la oportuna resolución judicial.

En este sentido el artículo 219 de la Ley Hipotecaria establece que «los errores de concepto se rectifican por medio de una nueva inscripción, la cual se hará mediante la presentación del mismo título ya inscrito, si el Registrador reconociere el error o el Juez o el Tribunal lo declare; y en virtud de un título nuevo, si el error fuere producido por la redacción vaga, ambigua o inexacta del título primitivo, y las partes convinieren en ello, o lo declare así una sentencia judicial».

Si el error proviene, no del traslado del título al Registro sino del propio título, conforme al artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria «la rectificación precisará el consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial».

3. Pues bien, en el presente caso, entiende el recurrente que la nota marginal se inscribió de manera errónea, y que debió haberse inscrito en la nota marginal segregación y no división, lo que implicaría la existencia de un error en la inscripción. No obstante, tiene razón la registradora al expresar que la segregación, en los términos solicitados, no resulta del título presentado.

Por tanto, la rectificación del Registro, no resultando claramente de los asientos del registro ni del documento presentado requerirá, en su caso, conforme al artículo 40 de la Ley Hipotecaria la aclaración del título aportado con el consentimiento de los interesados, o, en su caso, resolución judicial pues, tal y como ha reiterado este Centro Directivo (cfr., por todas, las Resoluciones de 2 de febrero de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011 y 5 y 20 de febrero y 27 de marzo de 2015), la rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho -lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad-, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho.

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, 24 de marzo de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.