

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

12759 *Resolución de 16 de octubre de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Majadahonda n.º 1, por la que se deniega la práctica de una rectificación en la descripción de una finca registral del mencionado registro.*

En el recurso interpuesto por don J. y don F. R. L. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad Majadahonda número 1, doña María Beatriz Corredor Sierra, por la que se deniega la práctica de una rectificación en la descripción de la finca registral 4.421 del mencionado Registro.

Hechos

I

Mediante escrito se solicitó la rectificación de la descripción de la finca registral 4.421 del término de Villanueva del Pardillo, aportado junto con copia de la escritura otorgada el día 30 de marzo de 1995 por el notario de Majadahonda, don José María Suárez Sánchez-Ventura, que contiene el proyecto de compensación de la unidad de actuación «G» en Villanueva de Pardillo. En dicha instancia los presentantes indicaban que las fincas registrales 4.415 y 4.416 son predios sirvientes de una servidumbre, cuyo predio dominante es la registral 4.421, servidumbre «de paso de vehículos y de personas de uso exclusivo», constando inscrita en los folios correspondientes a los predios sirvientes sin constar referencia alguna a las mismas en el historial registral del predio dominante. Solicitaban, por tanto, que en base a lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley Hipotecaria que el «derecho real de uso exclusivo, como un plus del derecho de propiedad, figure en la finca registral 4421».

II

Presentada dicha escritura e instancia en el Registro de la Propiedad de Majadahonda número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Documento: Escritura pública. Notario: don José María Suárez Sánchez-Ventura. Fecha: 30 de marzo de 1.995 N.º de protocolo: 1.523. Hechos Calificado el documento referenciado, que fue presentado en este Registro de la Propiedad, por don C. G. H., el día catorce de los corrientes, causando el asiento número 193 del Diario 69, entrada número 2.136, por el que don Juan González Miramón, en nombre y representación del Excmo. Ayuntamiento de Villanueva del Pardillo, como Alcalde Presidente de dicho Ayuntamiento, y en calidad de Presidente de la Junta de Compensación de la Unidad de Actuación «G» del Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva del Pardillo, por la cual se formaliza el Proyecto de Compensación de la Unidad de Actuación «G», en Villanueva del Pardillo, describiéndose las fincas originarias, así como sus fincas de reemplazo, en virtud de la cual fueron adjudicadas a sus distintos titulares, entre otras, las fincas resultantes del proyecto: «Z» –finca registral 4.421–, «R» –finca registral 4.415–, y «S» –finca registral 4.416–; constituyéndose servidumbre de paso de vehículos y personas de uso exclusivo en favor de la parcela «Z», siendo los predios sirvientes las fincas «R» y «S», y haciéndose constar en dicho documento al describir la parcela Z, y tras detallar sus linderos que, «sobre estas dos parcelas disfruta de una servidumbre de uso exclusivo cuya superficie es de 360 metros cuadrados, quedando delimitada de la siguiente forma: Al Norte, línea recta de 12,74 metros; al sur, línea recta de 9,00 metros; al este línea recta de 31,83 metros; y al oeste línea recta de 33,83 metros,

según se detalla en planos. Asimismo, disfruta de 18 plazas de aparcamiento exclusivo en (...), tal y como se detalla igualmente en los planos del propio Proyecto objeto de la presente”, siendo únicamente de esto último de lo que solicita ahora su inscripción por el presentante, al no haberse tenido acceso al Registro, sobre el predio dominante, esa descripción de la servidumbre, así como el disfrute de las plazas de aparcamiento exclusivo, según escrito suscrito con fecha 14 de junio de 2017, por los titulares del predio dominante, que acompaña el presentante al referido documento objeto de esta calificación. Otra copia de dicho documento ya fue inscrito en este Registro, en unión de sendas escrituras de subsanación otorgada en la misma población, el 28 de julio de 1995, ante el Notario de Majadahonda, don José Manuel Llorente Maldonado, y el 13 de septiembre de 1995, ante el Notario don José María Suárez Sánchez Ventura, que ahora no se acompañan, por la que se efectuaron las correspondiente adjudicaciones y se constituyeron las servidumbres, sobre los predios sirvientes, contenidas en la misma, entre estas, se constituyó, sobre la finca registral número 4.415, parcela “R” servidumbre como predio sirviente, con el siguiente contenido: “En el fondo de la parcela que linda con la propiedad de los hermanos R. L., se crea una servidumbre de paso de vehículos y personas de uso exclusivo en favor de la parcela Z, tal y como se describe en planos, es decir, con las siguientes características: al frente, tomando como tal por donde tiene su acceso la finca, en línea de nueve metros, con (...), al fondo, en línea de once metros, con la finca S; a la derecha entrando, en línea de dieciséis metros diez centímetros, con la parcela Z, que es el predio dominante, y a la izquierda entrando, con la propia parcela R, predio sirviente, en línea de dieciséis metros”, y sobre la finca registral número 4.416, parcela “S”, servidumbre como predio sirviente, con el siguiente contenido: “En el fondo de la parcela que linda con la propiedad de los hermanos R. L., se crea una servidumbre de paso para vehículos y personas, de uso exclusivo en favor de la parcela Z, tal y como se describe en los planos es decir, con las siguientes características: al frente, tomando como tal por donde tiene su acceso la finca, en línea de diecisiete metros y cincuenta centímetros, con (...); al fondo, en línea de dieciséis metros veintiséis centímetros, con la finca Z, predio dominante y parcela T; a la derecha entrando, en línea de diez metros y cincuenta centímetros, con la parcela R; y a la izquierda entrando, con la parcela T, en línea de doce metros setenta y cuatro centímetros”, y sobre el predio dominante, consta una nota marginal que dice “La finca de este número tiene a su favor las servidumbres constituidas y descritas en las finca registrales números 4.415, 4.416 y 4.417, a los folios respectivos 25, 28 y 31 del tomo presente. Majadahonda, a 12 de enero de 1996”, sin que en la inscripción conste el contenido global de la servidumbre y el disfrute exclusivo de las plazas de aparcamiento en (...), contenidas en el documento, que ahora se pretende. Con posterioridad a la inscripción del referido proyecto, las fincas denominadas “R” y “S”, fueron divididas horizontalmente, la primera, o sea, la finca registral 4.415, en once fincas nuevas e independientes, y la segunda, o sea, la finca registral 4.416, en otras treinta y tres fincas nuevas independientes, las cuales a su vez fueron transmitidas a terceras personas. A la vista de las circunstancias concurrentes, sin perjuicio de la falta de aportación junto al documento objeto de esta calificación de las escrituras de subsanación, referidas anteriormente y que fueron aportadas en su día, se deniega la inscripción pretendida, por los siguientes Fundamentos de Derecho El artículo 18 de la Ley Hipotecaria en su párrafo 1.º establece que “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”. El artículo 13 de la Ley Hipotecaria dispone “Los derechos reales limitativos, los de garantía y, en general, cualquier carga o limitación del dominio o de los derechos reales, para que surtan efectos contra terceros, deberán constar en la inscripción de la finca o derecho sobre que recaigan. Las servidumbres reales podrán también hacerse constaren la inscripción del predio dominante, como cualidad del mismo”. El derecho real de servidumbre, en cuanto que es un gravamen impuesto sobre un inmueble (predio sirviente) en beneficio de otro perteneciente a distinto dueño (predio dominante)

–art. 530 C.C.–, la constancia de la misma en el Registro, se practica mediante inscripción en la finca gravada, predio sirviente, –artículo 13 LH–, con la perfecta determinación posible de la parte afectada por la misma, por imperativo del principio de especialidad, como sucede en las respectivas inscripciones practicadas sobre las fincas denominadas “R” y “S”, fincas registrales 4.415 y 4.416, respectivamente. El reflejo registral de la cualidad del predio dominante, en cuanto que disfruta de la servidumbre gravada sobre los predios sirvientes, se efectúa mediante nota marginal, no siendo posible hacer constar la descripción global de las servidumbres que se hace en el predio dominante, parcela “Z”, finca registral 4.421, la cual, por su contenido, sería contradictoria con la inscrita sobre ambos predios gravados, todo ello sin perjuicio de que, en todo caso, para poder practicar dicha descripción global, esta afectaría a los predios sirvientes por su contradicción, y al estar estas fincas divididas horizontalmente y pertenecer a terceras personas, sería necesario su consentimiento o resolución judicial, conforme al artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria. Igualmente no es inscribible la mención, referente a que la parcela “Z”, finca registral 4.421, disfruta de 18 plazas de aparcamiento exclusivo en (...), ya que tratándose de un dominio público, está sujeto a concesión administrativa, susceptible de inscripción separada y especial. Artículo 78.1.a) y siguientes, del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, y artículo 29 de la Ley Hipotecaria. Los defectos observados son insubsanables, y dado su carácter no procede por tanto extender anotación de suspensión. Contra la presente calificación puede interponerse: (...) Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Beatriz Corredor Sierra registrador/a de Registro Propiedad de Majadahonda 1 a día veintiocho de junio del año dos mil diecisiete».

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. y don F. R. L. interpusieron recurso el día 19 de julio de 2017 en el que indican las siguientes alegaciones: «Primera.–La mencionada escritura (autorizada por el notario don José María Suarez Ventura n.º 1523/1995) (...) eleva a público el Proyecto de Compensación de la Unidad de Actuación “G” de Villanueva del Pardillo. En dicho Proyecto se describen las distintas fincas aportadas, y se describen y adjudican las fincas resultantes. Como tales fueron adjudicadas la Finca “R”– finca registral 4.415–, la finca “S”, registral 4.416– y la finca “Z”, registral 4.421. Las mencionadas fincas son predio sirviente, la “R” y la “S”, de una servidumbre, de la que es predio dominante la finca “Z”. Y en ellas se describe como una servidumbre “de paso de vehículos y personas de uso exclusivo a favor de la parcela Z”, y como una servidumbre «de uso exclusivo» de la que son predio sirviente las fincas “R” y “S”. La mencionada servidumbre consta inscrita en las fincas «R» y «S», pero en la finca registral 4.421 de la “Z”, ni consta inscrita, ni se hace referencia a tal servidumbre (...) Segunda.–Un error tal abultado no debió pasarse o permitirse por el Registrador de la Propiedad. Máxime cuando las tres fincas se contienen en la misma escritura, y casi en relación de continuidad. Y no puede admitirse que “las servidumbres se consignan sólo en las fincas del predio sirviente”, porque la misma servidumbre «como derecho real» es, al mismo tiempo que una carga para la finca de predio sirviente, es un derecho añadido, un plus para la finca del predio dominante. Pero ambos derechos afectan y complementan el derecho de propiedad. No decimos que el Sr. Registrador debiera haber corregido el error, pero sí paralizar la inscripción de las tres fincas afectadas hasta que por el Presidente de la Junta de Compensación se subsanara el defecto, y resolviera el conflicto creado por la misma Junta de Compensación. Sin embargo, lo que se hizo por el Registrador fue consignar la servidumbre, en el predio sirviente e ignorar la misma en el predio dominante, en cuya descripción, ni consta que sea titular de servidumbre alguna a su favor. Tercera.–Son ya dos las Sentencias dictadas por sendos Juzgados de Primer Instancia de San Lorenzo de El Escorial, a demandas presentadas por los titulares de ambas fincas, la “R” y la “S”, en base a la “pretendida tutela sumaria de los derechos inscritos en el Registro de la Propiedad”, tratando de hacer valer su derecho, el que figura en sus fincas registrales. En la oposición a ambas demandas hemos tenido que luchar contra dicha presunción registral,

oponiendo la realidad de los hechos ante la que, ni la presunción registral es argumento (...) Cuarta.—En los fundamentos de derecho del escrito de calificación, que recurrimos, se contiene el fundamento jurídico de nuestro derecho. El artículo 13 de la Ley Hipotecaria que reproduce dicho escrito: “Los derechos reales limitativos, los de garantía y, en general, cualquier carga o limitación del dominio o de los derechos reales, para que surtan efectos contra terceros, deberán constar en la inscripción de la finca o derecho sobre que recaigan las servidumbres reales podrán también hacerse constar en la inscripción del predio dominante, como cualidad del mismo”. Esta es nuestra pretensión. No pretendemos, ahora, que se haga constar, inscribir, nuestro derecho en las fincas registrales del predio sirviente. Se requeriría el consentimiento de sus titulares y el de aquellas personas titulares de las fincas segregadas. Y sabemos que ello no sería factible sin previa sentencia judicial. Y, tampoco hemos pretendido nunca que se inscriba la mención al disfrute de 18 plazas de aparcamiento, sujeto a concesión administrativa. Solamente queremos que nuestro derecho real de «uso exclusivo», como un plus del derecho de propiedad, figure en la finca registral 4.421. Tenemos derecho, igualmente, a la “tutela sumaria de los derechos inscritos en el Registro de la Propiedad”, para proteger nuestro derecho y nuestra propiedad. Máxime cuando es coincidente con la realidad».

IV

La registradora emitió informe en defensa de su nota de calificación, ratificándola en cuanto al defecto apuntado, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 1, 13, 20, 38 y 40 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de febrero de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011, 18 de junio y 2 y 26 de diciembre de 2014, 29 de enero, 5 y 20 de febrero, 13 y 27 de marzo, 15 de septiembre y 19 de noviembre de 2015 y 15 de marzo y 20 de octubre de 2016.

1. Se discute en el presente expediente si procede practicar la rectificación de la constancia registral en la finca dominante (registral 4.421 finca Z) de una servidumbre ya inscrita, siendo los predios sirvientes las registrales 4.415 (finca R) y 4.416 (finca S) del término de Villanueva del Pardillo.

Son hechos relevantes que deben tenerse en consideración para la resolución del presente expediente:

– Que mediante escritura autorizada por el notario de Majadahonda, don José María Suárez Sánchez-Ventura, el día 30 de marzo de 1995, número 1.523 de protocolo, modificada por otra escritura autorizada por el notario de Majadahonda, don José Manuel Llorente Maldonado, el día 28 de julio de 1995, número 1.318 de protocolo, se formalizó el proyecto de compensación de la unidad de actuación «G», en Villanueva del Pardillo. Por lo que interesa en este expediente sobre la «finca R» (registral 4.415), se constituyó una servidumbre, como predio sirviente, en los siguientes términos: «En el fondo de la parcela que linda con la propiedad de los hermanos R. L., se crea una servidumbre de paso para vehículos y personas de uso exclusivo en favor de la parcela Z. tal y como se describe en planos, es decir, con las siguientes características: (...)»; sobre la parcela denominada «finca S» (registral 4.416) se constituye una servidumbre sobre la misma, como predio sirviente, en los siguientes términos: «En el fondo de la parcela que linda con la propiedad de los hermanos R. L., se crea una servidumbre de paso para vehículos y personas de uso exclusivo en favor de la parcela «Z», tal y como se describe en planos (...)»; en la descripción de la «finca Z» (registral 4.421), finca dominante, se determina que «...sobre estas dos parcelas (sic. R y S) disfruta de una servidumbre de uso exclusivo cuya superficie... Así mismo disfruta de 18 plazas de aparcamiento exclusivo en la Avda. de

Madrid, tal y como se detalla legalmente en planos del propio Proyecto objeto de la presente».

– Ambas escrituras fueron modificadas por otra posterior autorizada por el notario de Majadahonda, don José María Suárez Sánchez-Ventura, el día 13 de septiembre de 1995, con el número 2.263 de protocolo. Por lo que interesa en el presente expediente, se modifica la descripción de la «finca Z» (registral 4.421), finca dominante, señalando lo siguiente: «Esta parcela es el predio dominante de las servidumbres constituidas y descritas en las fincas T (sobre la que tiene servidumbre de vistas), y R y S (sobre las que tiene servidumbre de paso y uso exclusivo)».

– La descripción registral de las fincas R y S (registrales 4.415 y 4.416), fincas sirvientes, es coincidente con la contenida en el título.

– Mediante nota al margen de la «finca Z» (registral 4.421), finca dominante, consta: «La finca de este número tiene a su favor las servidumbres constituidas y descritas en las fincas registrales números 4415, 4416 y 4417, a los folios respectivos...».

Los recurrentes presentan en el Registro de la Propiedad de Majadahonda número 1 la escritura autorizada ante el notario de la misma localidad, don José María Suárez Sánchez-Ventura, de fecha 30 de marzo de 1995, junto con instancia, por la que solicita se haga constar en la descripción de la «finca Z» (registral 4.421), finca dominante, el derecho de servidumbre «de uso exclusivo».

2. El presente recurso queda delimitado al primero de los defectos apuntados en la recurrida nota de calificación, es decir, la constancia del derecho real de servidumbre en el historial del predio dominante, al indicar el propio recurso que «tampoco hemos pretendido nunca que se inscriba la mención al disfrute de 18 plazas de aparcamiento, sujeto a concesión administrativa».

Subyace en el presente recurso un supuesto error cometido en el título inscrito, al decirse, que sobre los dos predios sirvientes se constituyen sendas servidumbres de paso para vehículos y personas, de uso exclusivo en favor de la parcela Z, afirmando los recurrentes que, en el predio dominante, lo que se configuraba era una servidumbre como de «uso exclusivo», por así constar en la descripción del predio dominante en la inicial escritura de fecha 30 de marzo de 1994. Pero debe tenerse en cuenta que, en la escritura de subsanación otorgada el día 13 de septiembre de 1995 ante el notario de Majadahonda, don José María Suárez Sánchez-Ventura, que fue inscrita en su día, junto con la escritura subsanada, se modificaba el contenido de la descripción de la parcela finca Z, en el sentido de que la misma es el predio dominante de las servidumbres constituidas y descritas en las fincas T (sobre la que tiene servidumbre de vistas), y R y S (sobre las que tiene servidumbre de paso y uso exclusivo).

3. La inscripción de la servidumbre debe realizarse en los folios de las fincas sirvientes y con el consentimiento de los titulares de dichas fincas sirvientes gravadas. Es en estos folios donde deben practicarse los gravámenes sobre las fincas. Así resulta con toda claridad del artículo 13 de la Ley Hipotecaria, cuando determina que «los derechos reales limitativos, los de garantía y, en general cualquier carga o limitación del dominio o de los derechos reales, para que surtan efectos contra terceros, deberán constar en la inscripción de la finca o derecho sobre que recaigan».

Ciertamente, el mismo artículo 13, en su apartado segundo, establece la posibilidad de que también se haga constar en el folio de la finca dominante, pero como referencia a los folios de las fincas sirvientes, por cuanto, como se ha dicho el gravamen se inscribe en el folio de la finca sirviente y con el consentimiento de los titulares de la finca sirviente, no se inscribe propiamente en el folio de la finca dominante. Así, el apartado segundo del mismo artículo 13 de la Ley Hipotecaria determina que «las servidumbres reales podrán también hacerse constar en la inscripción del predio dominante, como cualidad del mismo». Es clara la literalidad del precepto en cuanto señala «podrán» y expresando que se hace constar «como cualidad del mismo».

4. Debe afirmarse que entre los principios de nuestro Derecho hipotecario es básico el de tracto sucesivo, en virtud del cual para inscribir un título en el Registro de la Propiedad se exige que esté previamente inscrito el derecho del transmitente (artículo 20 de la Ley

Hipotecaria). Este principio está íntimamente relacionado con los de salvaguardia judicial de los asientos registrales y el de legitimación, según los artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria. La presunción «iuris tantum» de exactitud de los pronunciamientos del Registro así como el reconocimiento de legitimación dispositiva del titular registral llevan consigo el cierre del Registro a los títulos otorgados por persona distinta de dicho titular.

En efecto, las exigencias del principio de tracto sucesivo han de confirmar la denegación de la nota recurrida, toda vez que no cabe plantear la modificación de la descripción de las servidumbres mencionada cuando los predios sirvientes han sido objeto de división horizontal y posterior transmisión, según resulta de los historiales registrales aportados en el propio expediente. Así resulta, del principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos (artículo 24 de la Constitución Española) impide extender las consecuencias de un proceso a quienes no han tenido parte en él ni han intervenido en manera alguna. Esta exigencia impide, en el ámbito registral, practicar asientos que comprometan una titularidad inscrita (que está bajo la salvaguardia de los tribunales, conforme al artículo 1 de la Ley Hipotecaria) si no consta el consentimiento de su titular o que este directamente o a través de sus órganos de administración y representación haya sido parte en el procedimiento de que se trata.

En tal sentido se ha manifestado la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 2013, «la fundamental función calificadora del Registrador, está sujeta al art. 20 LH que exige al Registrador, bajo su responsabilidad (art. 18 LH), que para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre se otorguen los actos referidos, debiendo el Registrador denegar la inscripción que se solicite en caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, prohibiéndose incluso la mera anotación preventiva de demanda si el titular registral es persona distinta de aquella frente a la que se había dirigido el procedimiento (art. 20, párrafo séptimo)».

Consecuentemente, la rectificación debe realizarse, en su caso, en los folios de las fincas sirvientes y con el consentimiento de sus titulares.

5. Por último, procede que este Centro Directivo se manifieste respecto de la pretensión de los recurrentes de obtener «la tutela sumaria de los derechos inscritos en el Registro de la Propiedad» mediante la constancia de «nuestro derecho real de uso exclusivo como un plus del derecho de propiedad figure en la finca registral 4421».

Respecto de tal cuestión en primer lugar procede manifestarse en el sentido que ya consta la existencia de la servidumbre debidamente reflejada tabularmente, tanto en el cuerpo de las inscripciones de los predios sirvientes, inscripciones primeras de 12 de enero de 1996 de las registrales 4.415 y 4.416, como mediante nota marginal en el historial del predio dominante dominante (nota de misma fecha al margen de la inscripción primera).

Si la pretensión es modificar el contenido de la servidumbre tal y como ha quedado configurada debe aplicarse la doctrina expuesta en los fundamentos de derechos anteriores relativos al principio de tracto sucesivo.

Si los recurrentes consideran que la inscripción es inexacta deberá procederse a la rectificación del mismo en los términos contenidos en el artículo 40 de la Ley Hipotecaria y concordantes.

En este sentido debe recordarse toda la doctrina elaborada a través de los preceptos de la Ley y del Reglamento Hipotecarios y de las Resoluciones de este Centro Directivo relativa a la rectificación del Registro parte del principio esencial que afirma que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria).

Por ello, 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, 27 de marzo y 15 de septiembre 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.

La rectificación registral se practica conforme indica el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, que contempla diversos supuestos: 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.

Consecuentemente, el recurso debe ser desestimado.

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

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

Madrid, 16 de octubre de 2017.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.