III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

16392 *Resolución de 16 de julio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación negativa de la registradora de la propiedad de Vigo n.º 1, por la que se suspende la inscripción de la parte indivisa de una finca registral.*

En el recurso interpuesto por don J. M. L. V. contra la nota de calificación negativa de la registradora de la Propiedad de Vigo número 1, doña Myriam Jiménez Mateos, por la que se suspende la inscripción de la parte indivisa de una finca registral.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 28 de junio de 1983 por don Alberto Casal Rivas, notario de Vigo, con el número 2.409 de protocolo, la sociedad «Álvaro Loureiro Benavides Construcciones, SL» vendía a don J. M. L. V. una diecinueveava parte indivisa de la finca registral número 44.570 del Registro de la Propiedad de Vigo número 1, local subsótano o sótano segundo, participación indivisa que se correspondía con la plaza de garaje señalada con el número 4; además, las partes rectificaban la escritura autorizada el día 28 de septiembre de 1979, con el número 3.364 de protocolo, haciendo constar que en ella se padeció un error, pues se expresó que la sociedad vendió a don J. M. L. V. una treintaisieteava parte indivisa del sótano número 1, finca registral número 44.569, cuando en realidad el objeto de la venta era una diecinueveava parte indivisa del sótano número 2, finca 44.570, que se correspondía con la plaza de garaje número 3.

II

Presentada el día 6 de marzo de 2025 en el Registro de la Propiedad de Vigo número 1 dicha escritura, junto con instancia privada suscrita por don J. M. L. V., en la que éste manifestaba que la escritura de 28 de junio de 1983 fue presentada e inscrita en el Registro de la Propiedad el día 17 de octubre de 1983, pero que se cometió un error puesto que la plaza de garaje número 3 no se hizo constar en la finca 44.570 (sótano 2), sino en la finca 44.569 (sótano 1), solicitando, por ello, la inscripción de una diecinueveava parte indivisa de la finca 44.570 que daba derecho a la plaza de garaje número 3, que no fue practicada en su día, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Escritura autorizada por don Alberto Casal Rivas, el 28/06/1983, N.º de protocolo 2409/1983.

Acompañada por instancia suscrita en Vigo, con fecha 6/03/2025, por don J. M. L. V., con su firma legitimada en dicha fecha por el Notario de Vigo don Pablo Rueda Rodríguez Vila.

Asiento 736 Diario 2025.

Calificados los documentos antes relacionados con arreglo a los artículos 18 y siguientes de la Ley Hipotecaria, y concordantes de su Reglamento, la Registradora que

cve: BOE-A-2025-16392
Verificable en https://www.boe.es

suscribe ha resuelto suspender la inscripción del mismos por los siguientes defectos y en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Hechos:

1. En la referida escritura autorizada el 28 de junio de 1983 por el Notario de Vigo don Alberto Casal Rivas, número 2.409 de protocolo, otorgada de una parte por don A. L. B., en representación de "Álvaro Loureiro Benavides, Construcciones, Sociedad Limitada", y de otra parte por don J. M. L. V., exponen:

a) Que "Álvaro Loureiro Benavides, Construcciones, Sociedad Limitada" es titular del subsótano, o sótano segundo, del edificio número (…) de la ciudad de Vigo, elemento número veinticinco de la división horizontal, que integra la finca registral 44570, que se describe de la siguiente forma: "'Urbana: veinticinco. Subsótano o sótano segundo, del edificio señalado con el número (…) de Vigo, de unos quinientos sesenta metros cuadrados. Limita: Norte, rampa de acceso y predio de los (…); Sur, edificio promovido por "Álvaro Loureiro Benavides SA"; Este, rampa de acceso y calle de servicio abierta en la primitiva finca matriz; y Oeste, calle (…). Cuota en la comunidad, cuatro enteros por ciento.

b) Que actuando de igual forma que en la escritura antes relacionada, las partes otorgaron otra el 28 de septiembre de 1979 ante el propio Notario señor Casal Rivas, número 3.364 de protocolo, en virtud de la cual "Álvaro Loureiro Benavides, Construcciones, Sociedad Limitada" transmitió a J. M. L. V., además de una vivienda, una plaza de garaje aparcamiento consistente en una cuota indivisa en el local que integra la finca 44570 antes indicada.–Sin embargo al describir la finca a que se refería la transmisión de esa cuota o plaza de garaje aparcamiento, se relacionó el sótano primero del mismo edificio, número veinticuatro de la propiedad horizontal, que integra la registral número 44569 y se describe de la siguiente forma: "Urbana.–Veinticuatro.–Sótano o sótano primero, del edificio número (…) de esta ciudad.–Se destina a garaje-aparcamiento.–Mide unos seiscientos cuarenta y tres metros cuadrados.–Limita: Norte, rampa de acceso y predio de los (…); Sur, edificio promovido por "Álvaro Loureiro Benavides, Construcciones, S.L."; Este, rampa de accesos y local número veintitrés, y calle de servicio abierta en la primitiva finca matriz; y Oeste, calle (…) Cuota en la comunidad, cuatro enteros por ciento.–"" El referido sótano descrito se relacionó en vez del sótano segundo, o subsótano, número veinticinco de la división horizontal, antes indicado, expresándose, por ello, de manera errónea que la cuota era de una treinta y siete ava parte en vez de una diecinueve ava parte.

c) Y acuerdan que "Álvaro Loureiro Benavides, Construcciones, Sociedad Limitada" vende a don J. M. L. V., que la compra, una diecinueveava parte indivisa del local que integra la registral 44570, consignando aún sin trascendencia registral que representa en rigor una plaza de garaje aparcamiento señalada con el número cuatro; y rectifican el error padecido en la reseñada escritura de 28 de septiembre de 1 979, autorizada por el Notario de Vigo don Alberto Casal Rivas, número 3.364 de protocolo, consignando que la cuota indivisa transmitida consiste en una diecinueve ava parte del local que integra la finca 44570, cuota que representa, en rigor, una plaza de garaje aparcamiento señalada con el número tres, y señalan que sin que, en lo demás, sufra ninguna otra alteración ese instrumento público.

d) Al pie de la escritura autorizada el 28 de junio de 1983 por el Notario de Vigo don Alberto Casal Rivas, número 2.409 de protocolo, figura un cajetín del Registro de la Propiedad de Vigo número uno, de fecha 17 de octubre de 1983, que indica que dicho documento fue inscrito a los Tomos 1.141 y 957 del Archivo general, Libros 1.141 y 957 del Ayuntamiento de Vigo, fincas 44570-9.ª y 44569, folios 15 y 77 vuelto, inscripciones 1.ª y 23.ª

e) En virtud de la inscripción I a de la finca 44570/% se inscribió a una diecinueve ava parte indivisa del sótano que luego se describe, que representa en rigor la plaza de

cve: BOE-A-2025-16392
Verificable en https://www.boe.es

garaje número cuatro, a favor de don J. M. L. V., -único inscrito a favor del mismo de la finca 44570.

En virtud de la inscripción 23.ª de la finca 44569 se dejó sin efecto la inscripción 9.ª de la misma finca, por la que el señor L. V. había adquirido una treinta y siete ava parte indivisa de dicha finca, ya que la participación vendida en virtud de la escritura que produjo la inscripción 9.ª en realidad era una diecinueve ava parte indivisa del [*sic*] finca 44570.

2. En la instancia relacionada al principio se hace constar que no se ha practicado la correspondiente alta de 1/19 ava parte de la finca 44570, representativa de la plaza de aparcamiento número tres, motivo por el cual se solicita que se practique la inscripción del pleno dominio privativo de la misma a favor del señor L. V.

3. Según el Registro, la entidad "Álvaro Loureiro Benavides Construcciones, Sociedad Limitada" inscribió a su favor la finca registral 44.570, antes descrito, por título de división horizontal, en virtud de escritura otorgada el trece de febrero de mil novecientos setenta y nueve ante el Notario de Vigo don Alberto Casal Rivas, número 601 de protocolo, que el doce de junio siguiente produjo su inscripción 1.ª De dicha finca se transmitieron diversas participaciones indivisas, siendo titular "Álvaro Loureiro Benavides, Construcciones, Sociedad Limitada" en la fecha del otorgamiento de la escritura presentada, en unión de la indicada instancia, es decir la autorizada el 28 de junio de 1983 por el Notario de Vigo don Alberto Casal Rivas, número 2,409 de protocolo, de cuatro diecinueve avas partes indivisas.

a) Una diecinueva [sic] ava parte indivisa que, con arreglo al artículo 68 del Reglamento Hipotecario, pasó a integrar la registral 44.570-9, inscripción 1.ª, relacionada en el apartado e) del hecho n.º 1.

b) Una diecinueva [sic] ava parte indivisa que, con arreglo al artículo 68 del Reglamento Hipotecario, pasó a integrar la registral 44.570-11.ª, fue transmitida por "Álvaro Loureiro Benavides, Construcciones, Sociedad Limitada" a favor de doña M. C. F. F., casada con don V. S. M., con carácter presuntivamente ganancial, en virtud de escritura de compraventa autorizada el 27 de enero de 1984 por el Notario de Vigo don Alberto Casal Rivas, número 1.265 de protocolo, que el día 21 de marzo de 1984 produjo su inscripción 1.ª

c) Una diecinueva [sic] ava parte indivisa que, con arreglo al artículo 68 del Reglamento Hipotecario, pasó a integrar la registral 44.570-4.ª -y se concreta según manifiestan una plaza de garaje aparcamiento señalada con el número uno-, fue transmitida por "Álvaro Loureiro Benavides, Construcciones, Sociedad Limitada" a favor de don D. J. R. L., casado con doña M. J. F. G., con carácter presuntivamente ganancial, en virtud de escritura de compraventa autorizada el 19 de agosto de 1980 por el Notario de Vigo don Alberto Casal Rivas, número 3.189 de protocolo, que el 2 de octubre de 2017 produjo su inscripción 1.ª

d) Una diecinueva [sic] ava parte indivisa que, con arreglo al artículo 68 del Reglamento Hipotecario, pasó a integrar la registral 44.570-12.ª, en virtud de decreto dictado el 15 de marzo de 2023, subsanado decretos de 21 de febrero y 3 de abril de 2024, se adjudicó a la entidad "Arco Segur, S.L."; según testimonio del referido decreto de adjudicación expedido el 11 de enero de 2024 por el Juzgado de Primera Instancia número uno de Vigo en el proceso de Juicio Ejecutivo número 29/1984, que el día 16 de mayo de 2024 produjo su inscripción 2.ª

Fundamentos de Derecho.

– Artículo 1 de la Ley Hipotecaria, párrafo 3.º, señala: "Los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos 238 y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, 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".

cve: BOE-A-2025-16392
Verificable en https://www.boe.es

– Artículo 20 de la Ley Hipotecaria, párrafos 1.º y 2.º, señala: “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 sean otorgados loa actos referidos”.– “En caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los Registradores denegarán la inscripción solicitada”.

Por tanto, al no figurar en el día de hoy inscrita participación indivisa alguna de la finca 44570 a favor de la transmitente, se suspende la inscripción del presente documento.

Esta calificación podrá (…).

Vigo, a la fecha de la firma digital Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Myriam Jiménez Mateos registrador/a titular de Registro de la Propiedad Vigo n.º 1 a día veintisiete de marzo del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. M. L. V. interpuso recurso el día 30 de abril de 2025 atendiendo, resumidamente, a los siguientes argumentos:

«Consideraciones.

Previa. La calificación de la Sra. Registradora no atiende en ningún caso a lo solicitado en la instancia a la que se acompañó la escritura anteriormente indicada y que se circunscribía a la subsanación del error material cometido consisten en no haber, en su día, procedido a la práctica de la inscripción acordada.

Primera. Ha de reiterarse en este punto que no se trata de una nueva solicitud de inscripción sino de la subsanación de una inscripción ya acordada y no practicada por error u omisión.

Ha de reiterarse necesariamente que en fecha 28 de septiembre de 1.979 el suscribiente adquirió en virtud de escritura pública de compraventa otorgada ante el Notario de Vigo Don Alberto Casal Rivas (n.º de protocolo 3.364), siendo vendedor “Álvaro Loureiro Benavides S. L” una participación indivisa consistente en una treintaisieteava parte indivisa (que se concretaba en la plaza de aparcamiento n.º 27) (…).

En el sello del Registro de la Propiedad de dicha escritura, suscrito en fecha 17 de octubre de 1.983 se indica que se ha procedido a la inscripción de dicha escritura, procediéndose a inscribir tanto la compraventa de la plaza de garaje n.º 4 (finca 44.570.9.ª, inscripción como 1.ª) subsanación de la escritura de compraventa de la plaza de garaje n.º 3 (finca 44.569, inscripción 23.ª), con lo que se practicó la inscripción de ambas propiedades.

Sin embargo, llama la atención, que tratándose ambas fincas de 1/19 parte indivisa de la planta sótano –2 del edificio (finca matriz 44.570 del Registro de la Propiedad) la plaza de aparcamiento 4 del sótano –2 diera lugar a la inscripción 1.ª de la finca 44.570-9.ª y la plaza de aparcamiento 3 del sótano –2 diera lugar a la inscripción 23.ª de la finca 44.569 (que es la correspondiente al sótano –1 y no al sótano –2. En este punto se halla precisamente el error del Registro de la Propiedad que se interesó fuera subsanado con efectos precisamente desde el día 17 de octubre de 1983 (…).

El suscribiente no tiene constancia de que, pese a haber sido presentado a inscripción dicho título en fecha 2 de septiembre de 1.983, se hubiera practicado la correspondiente alta de su participación indivisa (1/19) representativa de la plaza de aparcamiento n.º 3 de la finca registral 44570, motivo por el cual, se interesó que, subsanando el error material advertido se practicara la inscripción de su titularidad del pleno dominio privativo de su participación indivisa (1/19) representativa de la plaza de aparcamiento n.º 3 del siguiente inmueble: “Urbana: Veinticino [*sic*].–Subsótano o sótano segundo (…).

Segunda. (…).

cve: BOE-A-2025-16392
Verificable en https://www.boe.es

Por lo tanto, el error material advertido ha de ser rectificado dado que viene dado por no haberse procedido a inscribir una parte indivisa de la finca 44.570 a fecha 17 de octubre de 1.983 (la que correspondiera según la escritura de división horizontal con partes indivisas aún enajenables por el transmitente) a favor del suscribiente (existiendo todavía partes indivisas titularidad del transmitente) y haber procedido a la inscripción 23.ª de la finca 44.569 que no se correspondía con el sótano –2 sino con el sótano– 1. Ello es, es precisamente lo que se subsanó por acuerdo de las partes ante el Notario autorizante en la escritura presentada a inscripción, en su día y, nuevamente, ahora, a la oportuna subsanación.

No resulta por lo tanto, de aplicación lo dispuesto en la fundamentación jurídica de la resolución impugnada (artículo 20 LH) porque el transmitente tenía anotado previamente su título de división horizontal existiendo a la fecha de la subsanación del título sujeto a calificación (y calificado a fecha 17 de octubre de 1.983) partes indivisas del mismo enajenables sin que en ningún caso la resolución haga referencia.

Tercera. (…).

Cuarta. Con carácter subsidiario, si en lugar de entender que no nos hallaríamos ante un error material sino ante un error de concepto (artículo 216 LH) resultaría de aplicación lo dispuesto en el artículo 217 LH sobre la base de que el error (de concepto en este caso) resulta claramente de las inscripciones y asientos del registro (puestos en relación con el título inscribible).

En el presente caso, las partes intervinientes estuvieron conformes en subsanar el error, y lo que se produjo fue un error material del Registro de la Propiedad a la hora de practicar la correspondiente inscripción, que es lo que ha de subsanarse».

IV

La registradora de la Propiedad emitió el correspondiente informe manteniendo su nota de calificación y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.3.º, 3, 18, 20, 38, 39, 40, 82 y 211 a 220 de la Ley Hipotecaria; 100 y 321 y siguientes del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de febrero y 3 de octubre de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011, 5 y 20 de febrero, 27 de marzo y 15 de septiembre de 2015 y 22 de noviembre de 2016, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 5 de octubre de 2023.

1. Es objeto de este expediente determinar si procede inscribir una diecinueveava parte indivisa de la finca 44.570 –que se identifica con la plaza de garaje número 3– a favor de don J. M. L. V., en virtud de la escritura de fecha 28 de junio de 1983, en la que se hace constar que en la escritura de fecha 28 de septiembre de 1979, que ya había sido objeto de inscripción en el Registro, se cometió un error, de modo que la treintaisieteava parte indivisa de la finca 44.569 vendida a don J. M. L. V. era en realidad una diecinueveava parte indivisa de la finca 44.570. En la escritura de fecha 28 de junio de 1983, además, don J. M. L. V. compró otra diecinueveava participación indivisa de la finca 44.570, que se identifica con la plaza de garaje número 4.

Dicha escritura fue presentada en el Registro el día 2 de septiembre de 1983, dando lugar a la inscripción 23.ª de la finca 44.569, por la que se canceló la inscripción 9.ª, en la que don J. M. L. V. adquiría una treintaisieteava parte indivisa; y se inscribió a su favor una diecinueveava parte indivisa de la finca 44.570, haciendo constar en la inscripción de esta última que comprador y vendedor «rectifican la escritura que motivó la inscripción 9.ª de la finca 44.569, al folio 138 del Tomo 893, en el sentido de que la participación por aquella vendida fue la que es objeto de este asiento, no una treintaisieteava parte indivisa del sótano primero o finca veinticuatro como erróneamente se expresó». Además, en la copia inscrita de la escritura consta haberse practicado la

cve: BOE-A-2025-16392
Verificable en https://www.boe.es

inscripción 1.ª de la finca 44.570-9.ª y la inscripción 23.ª de la finca 44.569 con fecha 17 de octubre de 1983.

La misma escritura fue presentada nuevamente el día 7 de marzo de 2025, junto con instancia suscrita por don J. M. L. V., en la que indica que en el Registro sólo se practicó la inscripción de una diecinueveava parte indivisa de la finca 44.570 a su favor, cuando en la escritura se consignó que adquiría dos diecinueveavas partes (una, por rectificación de la compra formalizada en 1979 y la segunda, en virtud de la compra formalizada en 1983); y solicita la rectificación del error material cometido al practicar el asiento, y, por tanto, la inscripción de la segunda diecinueveava parte indivisa adquirida (la que da derecho a la plaza de garaje número 3) a su favor.

La registradora deniega la inscripción en base a los principios de salvaguardia judicial de los asientos y tracto sucesivo, pues al tiempo de presentarse la instancia solicitando la rectificación del error ya no figura inscrita a favor de la sociedad vendedora ninguna participación indivisa de la finca 44.570.

Por su parte, el recurrente alega que se produjo un error material al practicar la inscripción de la escritura de compra y que en ese momento la sociedad vendedora sí era titular de la participación indivisa vendida, por lo que la citada participación debe inscribirse a favor de don J. M. L. V. y rectificar las inscripciones incompatibles.

2. En los sistemas registrales, como el español, en los que la inscripción por regla general no es constitutiva, es posible distinguir dos realidades: la tabular que resulta de los pronunciamientos registrales, amparada por los principios hipotecarios y salvaguardada por los tribunales, y la realidad jurídica extra registral; y cuando estas dos realidades no se encuentran en la misma situación jurídica respecto de una finca o derecho, se produce un supuesto de inexactitud registral.

Así resulta del artículo 39 de la Ley Hipotecaria, que dice que «por inexactitud del Registro se entiende todo desacuerdo que, en orden a los derechos inscribibles, exista entre el Registro y la realidad jurídica extrarregistral», para cuya rectificación el artículo 40 de la Ley Hipotecaria regula las distintas causas que originan la inexactitud.

Así, el artículo 40 de la Ley Hipotecaria dispone que:

«La rectificación del Registro sólo podrá ser solicitada por el titular del dominio o derecho real que no esté inscrito, que lo esté erróneamente o que resulte lesionado por el asiento inexacto, y se practicará con arreglo a las siguientes normas: (…).

En los casos en que haya de solicitarse judicialmente la rectificación, se dirigirá la demanda contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho, y se sustanciará por los trámites del juicio declarativo correspondiente. Si se deniega totalmente la acción de rectificación ejercitada, se impondrán las costas al actor; si sólo se deniega en parte, decidirá el Juez a su prudente arbitrio.

La acción de rectificación será inseparable del dominio o derecho real de que se derive.

En ningún caso la rectificación del Registro perjudicará los derechos adquiridos por tercero a título oneroso de buena fe durante la vigencia del asiento que se declare inexacto».

Y por ello, la doctrina elaborada por este Centro Directivo relativa a la rectificación del Registro parte del principio esencial de 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); y que la rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho, 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.

Asimismo, esta Dirección General viene distinguiendo entre rectificación por inexactitud y rectificación por error; a esta última se refiere el artículo 40 de la Ley Hipotecaria en su letra c), diciendo que, en tal caso, se rectificará el Registro en la forma que determina el Título VII.

Este Título comienza con el artículo 211, que dispone que «los errores cometidos en los asientos del Registro a que se refiere el apartado c) del artículo cuarenta, podrán ser

cve: BOE-A-2025-16392
Verificable en https://www.boe.es

materiales o de concepto»; según el artículo 212, «se entenderá que se comete error material cuando sin intención conocida se escriban unas palabras por otras, se omita la expresión de alguna circunstancia formal de los asientos o se equivoquen los nombres propios o las cantidades al copiarlas del título, sin cambiar por ello el sentido general de la inscripción o asiento de que se trate, ni el de ninguno de sus conceptos», y según el artículo 216, «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».

Es decir, tanto uno como otro, error material y de concepto, exigen que la relación o negocio jurídico contenido en el título se hayan trasladado al Registro, produciéndose un error o discordancia al efectuarse dicho traslado.

3. En el presente caso, sin embargo, lo que ocurre es precisamente que el negocio jurídico consistente en la compra de la participación indivisa que daba derecho a la plaza de garaje número 3 no tuvo acceso al Registro.

Para ese caso, dice la letra a) del artículo 40 de la Ley Hipotecaria que «cuando la inexactitud proviniere de no haber tenido acceso al Registro alguna relación jurídica inmobiliaria, la rectificación tendrá lugar: primero, por la toma de razón del título correspondiente, si hubiere lugar a ello; segundo, por la reanudación del tracto sucesivo, con arreglo a lo dispuesto en el Título VI de esta Ley, y tercero, por resolución judicial, ordenando la rectificación».

En el supuesto de este expediente, la sociedad vendedora ya no figura como titular registral de ninguna participación indivisa de la finca 44.570; en consecuencia, los principios de tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria) y salvaguardia judicial de los asientos registrales (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria), y el hecho de que la rectificación de un asiento en ningún caso pueda perjudicar los derechos adquiridos por terceros de buena fe durante la vigencia del asiento que se declare inexacto (artículo 40, párrafo final, de la Ley Hipotecaria) impide practicar la inscripción del título, a menos que se acredite el consentimiento de todos aquellos que puedan resultar perjudicados.

Y, dado que no se cumplen los requisitos para la tramitación del expediente de reanudación de tracto (artículo 208 de la Ley Hipotecaria), la rectificación sólo podrá tener lugar mediante la correspondiente resolución judicial que ordene la rectificación, dictada en un procedimiento dirigido contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la nota de calificación registral negativa recurrida.

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 julio de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.

cve: BOE-A-2025-16392
Verificable en https://www.boe.es