

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

2793 *Resolución de 13 de octubre de 2025, 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 El Prat de Llobregat, por la que se deniega la práctica de un asiento de presentación de una documentación presentada referente a la falta de licencia de habitabilidad de unos bajo cubiertas.*

En el recurso interpuesto por don L. R. F., en nombre y representación de don F. X. R. B., contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de El Prat de Llobregat, don Igor Prieto García, por la que se deniega la práctica de un asiento de presentación de una documentación presentada referente a la falta de licencia de habitabilidad de unos bajo cubiertas.

Hechos

I

Con fecha 23 de septiembre de 2025, se presentó ante el Registro de la Propiedad de El Prat de Llobregat un escrito solicitando la rectificación del asiento registral de la finca número 3.329, sita en el mismo municipio, en el sentido de reflejar la condición de no habitabilidad de la planta bajo cubierta, conforme al proyecto técnico visado que sirvió de base para la licencia urbanística municipal.

II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de El Prat de Llobregat, fue objeto de calificación negativa, denegándose el asiento de presentación, en base a lo siguiente:

«Esta denegación del asiento de presentación se extiende por el Registrador territorialmente competente por razón de su distrito hipotecario, en ejercicio de la Ley Hipotecaria, en virtud de los cuales ha decidido denegar el asiento de presentación por los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos.

Con fecha de hoy, a las 10:26 horas, se ha recibido por correo instancia suscrita en El Prat de Llobregat por el presentante don L. R. F., en la que solicita la rectificación de las fincas registrales números 41.475 y 41.476, a fin de hacer constar la no habitabilidad de la planta bajo cubierta. A dicha instancia se le ha dado entrada con el número 6257/2025.

Fundamentos de Derecho.

Denegado el asiento de presentación, al no tratarse de documento judicial o administrativo en que, con citación de los titulares registrales actuales de las fincas 41475 –Código Registral Único 08099000442080- y 41476 –Código Registral Único 08099000442097- se haga constar alguna resolución judicial o administrativa con trascendencia real inscribible (artículos 246.3 de la Ley Hipotecaria; 420 del Reglamento Hipotecario, Resolución DGSJFP de 5 de noviembre de 2024, entre otras).

Dado que su pretensión se incardina en la potestad de protección de la legalidad urbanística o de disciplina urbanística a ejercer única y exclusivamente por la Autoridad administrativa o judicial, deberá de instar usted ante la Autoridad Judicial o Administrativa la correspondiente acción pública en materia urbanística, a que se refiere el actual artículo 5 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana: “f) Ejercer la acción pública para hacer respetar las determinaciones de la ordenación territorial y urbanística, así como las decisiones resultantes de los procedimientos de evaluación ambiental de los instrumentos que las contienen y de los proyectos para su ejecución, en los términos dispuestos por su legislación reguladora”. Dichas pretensiones de protección de la legalidad urbanística vía acción pública en materia urbanística, deberán, en todo caso, de ejercerse contra el titular registral que lo sea, en el momento de ejercicio y constancia del dicho ejercicio en el Registro de la Propiedad, de conformidad con el principio de derecho a la tutela judicial efectiva, proscripción de la indefensión, (artículo 24 de la Constitución Española), salvaguarda judicial de los asientos registrales, (artículo 1.3.º párrafo de la Ley Hipotecaria), legitimación registral, tracto sucesivo, (artículos 20, 32, 38, 40 de la Ley Hipotecaria).

Dicha legislación reguladora, a que se refiere el artículo 5.f) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y dicha necesidad de citación, comparecencia, o demanda contra el titular registral, es la siguiente y se contiene en:

En el ámbito judicial:

Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contenciosa Administrativa, que dispone:

Artículo 19 de la Ley. Están legitimados ante el orden jurisdiccional contencioso-administrativo: H) Cualquier ciudadano, en ejercicio de la acción popular, en los casos expresamente previstos por las Leyes.

Y según el artículo 21.1.b). Se considera parte demandada: b) Las personas o entidades cuyos derechos o intereses legítimos pudieran quedar afectados por la estimación de las pretensiones del demandante.

Asimismo, en el orden administrativo, téngase en cuenta:

Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Urbanismo de Catalunya.

Artículo 200. Órganos competentes y legislación aplicable a los procedimientos de protección de la legalidad urbanística.

1. La tramitación de los expedientes de protección de la legalidad urbanística debe ajustarse a lo que establece la legislación reguladora del ejercicio de la potestad sancionadora, con las especificidades señaladas por esta Ley.

2. En el caso de que las medidas de restauración y de determinación de daños y perjuicios se adopten mediante procedimientos específicos, éstos deben ajustarse a lo que establece la legislación de procedimiento administrativo común, con las especificidades señaladas por esta Ley.

3. El municipio ejerce la potestad de protección de la legalidad urbanística respecto a las vulneraciones cometidas en su territorio. El departamento competente en materia de urbanismo también ejerce la potestad de protección de la legalidad urbanística con respecto a presuntas infracciones graves y muy graves.

Artículo 205. Órdenes de suspensión de obras y requerimientos de legalización.

1. La administración que corresponda ha de incoar el procedimiento de protección de la legalidad urbanística en relación con los actos de edificación o de uso del suelo y del subsuelo que se efectúan sin el título administrativo que habilita para llevarlos a cabo

o sin la comunicación previa requerida, o los que no se ajusten al contenido del título administrativo otorgado o de la comunicación previa efectuada.

Artículo 204. Colaboración del Registro de la Propiedad en la eficacia de los actos administrativos en materia urbanística.

1. Los acuerdos administrativos en materia de protección de la legalidad urbanística regulados por la legislación aplicable en materia de suelo se constatan en el Registro de la Propiedad, de acuerdo con la legislación hipotecaria.

Decreto 64/2014, de 13 de mayo, por el que se aprueba el reglamento sobre protección de la legalidad urbanística de Catalunya.

Artículo 104. Administraciones competentes.

104.1 Corresponde a la administración municipal el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística vulnerada por: a) Restaurar la realidad física alterada y el orden jurídico vulnerado. b) Sancionar las infracciones urbanísticas. c) Determinar los daños y perjuicios causados.

104.2 El ejercicio de la potestad a que hace referencia el apartado 1 también corresponde al departamento competente en materia de urbanismo respecto de las vulneraciones de la legalidad urbanística que puedan ser constitutivas de infracciones graves o muy graves. En estos casos, el ejercicio de la citada potestad se extiende a las vulneraciones concurrentes que puedan ser constitutivas de infracciones leves.

Artículo 112. Iniciación. 112.1 Se han de iniciar de oficio los procedimientos de protección de la legalidad urbanística, por iniciativa del órgano competente o como consecuencia de una orden superior, a petición razonada de otros órganos o por denuncia.

112.3 La resolución de iniciación se debe notificar a las personas interesadas, que disponen de un plazo de quince días de audiencia para formular alegaciones y presentar los documentos y justificaciones que estimen pertinentes.

Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

Anotaciones preventivas dictadas en procedimiento administrativo de disciplina urbanística.

Artículo 56. Anotación preventiva de incoación de expedientes de disciplina urbanística.

La Administración legalmente competente, con el fin de asegurar el resultado de los expedientes de disciplina urbanística y la reposición de los bienes afectados al estado que tuvieran con anterioridad a la infracción, podrá acordar que se tome anotación preventiva de la incoación de dichos expedientes. La anotación sólo podrá practicarse sobre la finca en que se presuma cometida la infracción o incumplida la obligación de que se trate en cada caso.

Artículo 59. Notificación de la anotación.

La Administración actuante notificará la adopción del acuerdo por el que fue ordenada la práctica de la anotación a todos los titulares del dominio y cargas, según la certificación expedida.

Anotaciones preventivas ordenadas en proceso contencioso-administrativo

Artículo 67. Anotación preventiva por interposición de recurso contencioso-administrativo.

El que promoviere recurso contencioso-administrativo contra los actos de la Administración pública que tengan por objeto la aprobación definitiva de los planes de ordenación, de sus instrumentos de ejecución o de licencias, podrá solicitar, con el escrito de interposición o después, si existiere justificación suficiente, que se tome anotación preventiva sobre fincas concretas y determinadas que resulten afectadas por el acto impugnado, ofreciendo indemnización por los perjuicios que pudieran seguirse en caso de ser desestimado el recurso, de tal forma que la falta de la caución que, en su caso, exija el Tribunal para evitar daños al titular de la finca o derecho anotado, impedirá la práctica de la anotación.

Artículo 69. Título para la anotación.

La anotación se practicará en virtud de mandamiento judicial en el que se consigne literalmente la resolución dictada y que se ha prestado, en su caso, la caución correspondiente.

Contra la denegación del asiento de presentación (...)

En El Prat de Llobregat, a 24 de septiembre de 2025. El Registrador: Igor Prieto García.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don L. R. F., en nombre y representación de don F. X. R. B., interpuso recurso exponiendo lo siguiente:

«Expone

Antecedentes.

1. Que con fecha 23-09-2025 se presentó ante el Registro de la Propiedad de El Prat de Llobregat escrito solicitando la rectificación del asiento registral de la finca n.º 3329, sita en (...) del mismo municipio, en el sentido de reflejar la condición de no habitabilidad de la planta bajo cubierta, conforme al proyecto técnico visado que sirvió de base para la licencia urbanística municipal. Cabe mencionar que el promotor ha vulnerado y cometido irregularidades constructivas previas respecto el proyecto que han llevado a incoar expediente de la protección de legalidad urbanística con la consecuente paralización de obras durante más de 4 años hasta su corrección (...)

2. Que junto con dicho escrito se aportó documentación fehaciente: el proyecto visado por el Colegio Oficial de Arquitectos donde consta de forma expresa que las plantas bajo cubierta no son habitables, además de una solicitud de certificado urbanístico al Ayuntamiento de El Prat de Llobregat que a día de hoy no ha obtenido respuesta.

3. Que, sin embargo, el Registrador ha denegado el asiento de presentación, negándose a calificar y tramitar el documento, con base en los arts. 253.3 de la Ley Hipotecaria y 355 del Reglamento Hipotecario, y alegando falta de legitimación y competencia del Registro en materia de legalidad urbanística.

II. Fundamentos Jurídicos.

1. Procedencia del recurso (arts. 19 bis, 322 y 327 LH).

El presente recurso se interpone conforme a los arts. 19 bis, 322 y 327 de la Ley Hipotecaria, al haberse producido una denegación de asiento de presentación, acto susceptible de recurso ante la Dirección General.

Tal y como establece el artículo 19 bis LH, el Registrador debe emitir siempre una calificación motivada por escrito, lo que no puede sustituirse por una negativa a presentar o tramitar documentos.

La jurisprudencia de la DGSJFP (resoluciones de 22/03/2018, 9/06/2020, 15/02/2023, entre otras) recuerda que el asiento de presentación no puede denegarse salvo por causas tasadas y que, en caso de duda, debe practicarse y calificarse posteriormente.

Por tanto, el Registrador ha vulnerado el derecho del recurrente a obtener una calificación formalmente motivada y recurrible.

2. Legitimación del recurrente (art. 40 LH y doctrina de la DGSJFP).

El Registrador invoca el art. 253.3 LH y el principio de tracto sucesivo (arts. 20 y 38 LH) para negar legitimación. Sin embargo, esta interpretación es restrictiva e incorrecta:

- El artículo 40 LH permite la rectificación de los asientos registrales cuando exista “documento fehaciente que acredite de modo indubitado la inexactitud del asiento”, sin exigir que el solicitante sea titular del derecho inscrito, bastando un interés legítimo.

- La doctrina de la DGSJFP (resoluciones de 19/12/2017, 27/04/2021 y 16/11/2023) reconoce legitimación a terceros con interés directo o colindante, especialmente cuando la inexactitud registral afecta a la legalidad urbanística o al entorno físico inmediato.

En este caso, el representado es propietario colindante (C/ [...]), lo que le otorga un interés legítimo directo, reforzado por el principio de seguridad jurídica preventiva y por la colaboración entre Registro y legalidad urbanística (art. 204 TRLUC y RD 1093/1997).

3. Deber de colaboración entre el Registro y la legalidad urbanística

El art. 204 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Cataluña (Decreto Legislativo 1/2010), y el art 56 del Real Decreto 1093/1997, establecen la obligación de reflejar en el Registro las limitaciones derivadas de actos urbanísticos y la colaboración con la Administración para asegurar la eficacia de dichos actos.

Negar la posibilidad de reflejar la no habitabilidad -pese a estar acreditada documentalmente- rompe esa colaboración institucional y debilita la función del Registro como garante de la veracidad y transparencia del tráfico jurídico inmobiliario.

4. Error en la aplicación del art. 253.3 LH y 355 RH

El art. 253.3 LH se refiere a la imposibilidad de presentar documentos privados sin efectos registrales, pero aquí se trata de documentación pública y fehaciente (proyecto técnico visado y futura certificación urbanística),

El art. 355 RH se refiere al procedimiento de rectificación de errores, no a la presentación de documentos. Por tanto, su invocación como fundamento para denegar el asiento carece de base legal.

El Registrador, en lugar de denegar la presentación, debió practicar el asiento y emitir una calificación formal, como impone el art. 18 LH, lo que habría permitido tramitar correctamente la cuestión.

5. Existencia de prueba fehaciente de la inexactitud registral (art. 40.d LH).

Se aporta el proyecto técnico visado que forma parte integrante de la licencia urbanística y en el que consta de forma expresa que las plantas bajo cubierta no son habitables

Dicho documento tiene carácter fehaciente y acredita la inexactitud del asiento, cumpliendo el supuesto del artículo 40.d de la Ley Hipotecaria.

6. Principio de seguridad jurídica y concordancia registral (arts. 1 y 9 LH).

La omisión de una limitación urbanística tan relevante como la no habitabilidad supone una discordancia entre la realidad jurídica y el contenido del Registro, contraria al principio de concordancia del art. 1 LH y a la publicidad formal del art. 9 LH.

III. Conclusión.

La negativa del Registrador a practicar el asiento de presentación vulnera:

- El derecho a la calificación motivada (art 19 bis LH).
- El principio de colaboración en materia urbanística (art. 204 TRLUC y RD 1093/1997).
- El principio de seguridad jurídica preventiva (arts. 1, 9, 18 y 40 LH).

Por todo ello, solicita:

I. Que se admita este recurso gubernativo contra la denegación de asiento de presentación dictada por el Registrador de la Propiedad de El Prat de Llobregat respecto a la finca n.º 3329

II. Que se declare improcedente dicha denegación y se ordene la práctica del asiento de presentación y la calificación formal del documento.

III. Que, en su caso, se ordene al Registrador la rectificación registral para reflejar la condición de no habitabilidad de la planta bajo cubierta, conforme a la documentación fehaciente aportada.»

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 36.11 de la Ley 11/2023, de 8 de mayo, de trasposición de Directivas de la Unión Europea en materia de accesibilidad de determinados productos y servicios, migración de personas altamente cualificadas, tributaria y digitalización de actuaciones notariales y registrales; y por la que se modifica la Ley 12/2011, de 27 de mayo, sobre responsabilidad civil por daños nucleares o producidos por materiales radiactivos; 246 de la Ley Hipotecaria; 248 de la Ley Hipotecaria en su redacción anterior a la efectuada por la Ley 11/2023, de 8 de mayo, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 y 22 de julio, 2 y 14 de agosto, 31 de octubre y 28 de noviembre de 2024.

1. La presente resolución tiene por objeto la negativa del registrador de la Propiedad de practicar la presentación de una documentación mediante la cual, el vecino de una edificación colindante solicita que se haga constar, en la finca de su vecino, la condición de no habitabilidad de la planta bajo cubierta, conforme al proyecto técnico visado que sirvió de base para la licencia urbanística municipal.

Resumidamente, el registrador señala como defecto no tratarse la documentación presentada de documento judicial o administrativo en que, con citación de los titulares registrales actuales de las fincas 41.475 –código registral único 08099000442080– y 41.476 –código registral único 08099000442097– se haga constar alguna resolución judicial o administrativa con trascendencia real inscribible.

Por su parte, el recurrente, resumidamente, basa su recurso en la necesidad de que la calificación registral debe estar debidamente motivada; en el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, que permite la rectificación de los asientos registrales cuando exista «documento fehaciente que acredite de modo indubitado la inexactitud del asiento», sin exigir que el solicitante sea titular del derecho inscrito, bastando un interés legítimo; en el deber de colaboración entre el Registro y la legalidad urbanística, así, señala que el artículo 204 del Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de urbanismo, y el artículo 56 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, establecen la obligación de reflejar en el Registro las limitaciones derivadas de actos urbanísticos, y en el principio de seguridad jurídica y concordancia registral (artículos 1 y 9 de la Ley Hipotecaria).

2. Empezando por el primer motivo del recurso, ha de señalarse que la nota de calificación está perfectamente motivada, con extensa expresión de la normativa tanto jurisdiccional, como administrativa, aplicable al caso, así como en la indicación de los preceptos de la normativa hipotecaria, artículo 246, como de su Reglamento, artículo 420, por los que se le autoriza al registrador a denegar la práctica del asiento de presentación.

Toda esta normativa alegada por el registrador en su nota de calificación ha permitido al recurrente tener exacto conocimiento de las causas de denegación, por lo que ha podido motivar su recurso.

Por ello este primer motivo alegado por el recurrente debe ser desestimado.

3. La prioridad es uno de los principios fundamentales sobre los que se sustenta nuestro sistema hipotecario.

Los importantes efectos que se desprenden de la inscripción en el Registro de la Propiedad exigen que el orden de acceso de los títulos esté fijado de forma clara e indubitada. Lo anterior también explica que exista una regulación detallada sobre las formas de presentación en el Registro, así como de la práctica del asiento de presentación.

Hasta ahora, ante la negativa del registrador a la extensión del asiento de presentación se podía interponer el mismo recurso que para el caso de calificación negativa de documentos ya presentados.

Con la Ley 11/2023, de 8 de mayo, se da nueva redacción al artículo 246 de la Ley Hipotecaria, que en su apartado 3 introduce un recurso especial, «exprés», contra la denegación de la práctica del asiento de presentación, habida cuenta de la importancia de éste, con unos plazos reducidos para su interposición y resolución, corriendo esta última a cargo exclusivamente de la Dirección General, sin que haya posibilidad de calificación sustitutoria ni recurso judicial directo.

Dice el artículo 246.3 de la Ley Hipotecaria: «Solo podrá denegarse el asiento de presentación del documento mediante causa motivada cuando el documento no sea título inscribible, resulte incompleto su contenido para extender el asiento o se refiriera a una finca para la que el Registro fuera manifiestamente incompetente. La denegación del asiento de presentación deberá notificarse en el mismo día. Contra la denegación del asiento de presentación cabrá recurso ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, que habrá de tener entrada en el Registro en el plazo de tres días hábiles desde la notificación de la denegación y deberá ser resuelto de forma expresa en los cinco días hábiles siguientes. La Dirección General notificará telemáticamente su resolución al Registro correspondiente en el mismo día en que se produzca».

No contiene el citado artículo regulación alguna sobre cómo debe tramitarse este recurso exprés, pero es indudable que la aplicación de los artículos 325 y siguientes de la Ley Hipotecaria, relativos al recurso ordinario, solo serán de aplicación en cuanto no impidan la tramitación de este nuevo recurso en los plazos fijados, pues de otro modo quedaría estéril la finalidad perseguida con la introducción de este nuevo recurso que no es otra que procurar que la prioridad registral, que se sustenta en el asiento de presentación, quede claramente determinada en el menor tiempo posible mediante la resolución del recurso y evitar una interrupción temporal excesiva del procedimiento registral, con los perjuicios que pudieran derivarse tanto para el propio interesado como para presentantes posteriores o terceros adquirentes cuyas expectativas dependerán de la definitiva situación registral.

Esta misma motivación ha reducido, como resulta del artículo transcrito, los plazos de calificación, que debe ser prácticamente inmediata, y su notificación.

Además, debe recordarse que la negativa a la presentación de un documento es una nota de calificación y como tal debe estar redactada con la claridad y motivación suficiente y especificar los recursos que caben contra la misma.

La consecuencia lógica de lo anterior es que, interpuesto el recurso, el registrador deberá remitir la documentación pertinente el mismo día o el siguiente hábil a aquel en que haya tenido su entrada en el Registro, ya que solo así podrá garantizarse su resolución en los cinco días hábiles siguientes.

4. El artículo 246 de la Ley Hipotecaria dispone que «solo podrá denegarse el asiento de presentación del documento mediante causa motivada cuando el documento no sea título inscribible (...)».

El artículo 2 de la Ley Hipotecaria dispone:

«En los Registros expresados en el artículo anterior se inscribirán:

Primero. Los títulos traslativos o declarativos del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos.

Segundo. Los títulos en que se constituyan, reconozcan, transmitan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, enfiteusis, hipoteca, censos, servidumbres y otros cualesquiera reales.

Tercero. Los actos y contratos en cuya virtud se adjudiquen a alguno bienes inmuebles o derechos reales, aunque sea con la obligación de transmitirlos a otro o de invertir su importe en objeto determinado.

Cuarto. Las resoluciones judiciales en que se declaren la ausencia o el fallecimiento o afecten a la libre disposición de bienes de una persona, y las resoluciones a las que se refiere el párrafo segundo del artículo 755 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Las inscripciones de resoluciones judiciales sobre medidas de apoyo realizadas en virtud de este apartado se practicarán exclusivamente en el Libro sobre administración y disposición de bienes inmuebles.

Quinto. Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, y los subarrendos, cesiones y subrogaciones de los mismos.

Sexto. Los títulos de adquisición de los bienes inmuebles y derechos reales que pertenezcan al Estado, o a las corporaciones civiles o eclesiásticas, con sujeción a lo establecido en las leyes o reglamentos».

El artículo 5, apartado f), del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, ciertamente autoriza a los ciudadanos a «ejercer la acción pública para hacer respetar las determinaciones de la ordenación territorial y urbanística, así como las decisiones resultantes de los procedimientos de evaluación ambiental de los instrumentos que las contienen y de los proyectos para su ejecución, en los términos dispuestos por su legislación reguladora». Pero como se deduce del mismo precepto el derecho atribuido a los ciudadanos es a ejercer «la acción pública», acción pública que deberá instarse bien ante la autoridad administrativa o judicial.

En este sentido el artículo 200 del Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de urbanismo, determina en su apartado 1 que «la tramitación de los expedientes de protección de la legalidad urbanística debe ajustarse a lo que establece la legislación reguladora del ejercicio de la potestad sancionadora, con las especificidades señaladas por esta Ley».

Por su parte el artículo 204 señala que «los acuerdos administrativos en materia de protección de la legalidad urbanística regulados por la legislación aplicable en materia de suelo se constatan en el Registro de la Propiedad, de acuerdo con la legislación hipotecaria».

En definitiva, la eventual comisión de una infracción urbanística deberá ser denunciada, en su caso, ante el correspondiente Ayuntamiento, que ejercerá la potestad sancionadora (artículo 200), si procediera, y lo comunicará al Registro de la Propiedad (artículo 204), y siempre con intervención del titular registral.

Por último, la pretendida rectificación que solicita el recurrente deberá realizarse, en su caso, por los medios establecidos en el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, que en ningún caso contemplan la rectificación mediante la documentación aportada por el recurrente.

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