

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

17155 *Resolución de 12 de mayo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de La Bañeza, por la que se rechaza la solicitud realizada en instancia de practicar la cancelación de anotaciones de embargo y de inscripción del dominio.*

En el recurso interpuesto por don S. B. M. contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de La Bañeza, don Pedro José Rodríguez Martínez, por la que se rechaza la solicitud realizada en instancia de practicar la cancelación de anotaciones de embargo y de inscripción del dominio a favor del solicitante.

Hechos

I

Por don S. B. M. se presentó el día 4 de junio de 2025 en el Registro de la Propiedad de La Bañeza instancia de la que resultaba: que era titular con carácter ganancial, en virtud de certificación administrativa expedida por la Agencia Estatal de Administración Tributaria, de determinada finca que constaba inscrita, y que, por circunstancias que desconocía y desde abril de 2022, constaba inscrita, como consecuencia de una concentración parcelaria, a favor de quien fue el anterior propietario hasta que se subastó y se produjo su adquisición por el solicitante. El acta de reorganización de la propiedad se autorizó el día 30 de abril de 2021 ante el notario de La Bañeza, don Alfonso García Melón, y se inscribió en el Registro de la Propiedad con posterioridad a la inscripción de su título, por lo que no debió acceder nunca al Registro de la Propiedad, y menos aún porque se produjo sin notificación alguna a quienes ya eran titulares registrales. El problema era mayor porque, sobre dicha propiedad, se habían inscrito tres embargos. Por todo ello solicitaba del registrador que realizase las acciones correspondientes para rectificar la inscripción registral a favor del titular registral y las posteriores de cargas indebidamente inscritas. Dicho documento fue calificado negativamente sin que contra dicha calificación se interpusiera recurso.

Posteriormente, don S. B. M. suscribió nueva instancia de la que resultaba lo siguiente: Que fue adjudicatario en procedimiento administrativo de apremio de dos fincas registrales (4.206 y 3.007, que constituirían una sola extra registralmente), lo que se inscribió en el Registro de la Propiedad de La Bañeza el día 16 de abril de 2001. Dichas fincas habían estado inscritas a nombre de determinado titular que fue el apremiado en su día; Que las fincas fueron objeto de concentración parcelaria y adjudicada una finca de reemplazo al anterior titular registral. Dicha finca había sido objeto de tres embargos; Que el Tribunal Supremo (con cita) tiene declarado que el embargo no tiene preferencia sobre los actos dispositivos realizados con anterioridad; Que dado que el embargo de bienes solo puede hacerse sobre fincas que sean propiedad del deudor, y quedando acreditado que el bien embargado ya había salido del patrimonio del deudor antes del embargo, había de estimarse la tercería sin que fuera obstáculo que la finca no constase inscrita a nombre del tercerista porque la inscripción registral carece de carácter constitutivo como ha recordado el Tribunal Supremo (con cita), y Que, ante los perjuicios que le resultaban de la situación descrita, solicitaba la cancelación de las cargas preventivas de embargo, así como las posteriores que indebidamente se habían anotado y que, con posterioridad, se inscribieran a su nombre las fincas.

II

Presentada el día 12 de enero de 2026 dicha instancia en el Registro de la Propiedad de La Bañeza, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Pedro José Martínez Rodríguez, Registrador de la Propiedad de La Bañeza, en relación con la instancia suscrita el doce de Enero de dos mil veintiséis por Don S. B. M., he dictado la siguiente calificación:

Hechos

Primero.—La citada instancia fue presentada, a las 12:07:48, del día 12/01/2026, Asiento: 56 del Diario 2026, por Don S. B. M., con DNI (...), acompañando una fotocopia de una certificación de acta de adjudicación de bienes mediante subasta, y acuerdo de resolución de tercerías dictada por la Agencia Tributaria en relación a un embargo ya cancelado, en la que sucintamente viene a decir que es el adjudicatario de dos fincas registrales, la finca 4.206 del Ayuntamiento de Santa María del Páramo y la 3.007 del Ayuntamiento de Valdefuentes del Páramo, como consecuencia de un procedimiento de ejecución; el señor B. manifiesta (en ningún momento prueba o justifica con ningún documento fehaciente) que esas dos fincas fueron aportadas a concentración parcelaria y en subrogación de las mismas, se adjudicó la finca de reemplazo número 4.107 del Ayuntamiento de Valdefuentes del Páramo, que en el Registro de la Propiedad aparece inscrita a nombre de una persona distinta, Don M. A. C. Solamente se aporta certificación de concentración parcelaria en la que consta que el señor A. C., aportó las fincas 4.206 y 3.007 al proceso de concentración parcelaria, sin indicar la finca de reemplazo resultante. Sobre esta última finca, la 4.107, aparecen inscritos varias anotaciones de embargo, y el presentante del documento privado solicita la cancelación de las mismas; en ningún momento se puede acceder a tal pretensión, puesto que la instancia privada no es título apto para la cancelación de ningún tipo de embargos en el Registro de la Propiedad; para que inscrita o anotada distintas cargas en el registro de la propiedad puedan ser objeto de cancelación, se necesita la resolución judicial firme, que así lo ordene, tal y como se deriva de lo establecido en el artículo 83 de la Ley Hipotecaria “Las inscripciones o anotaciones hechas en virtud de mandamiento judicial no se cancelarán sino por providencia ejecutoria. Si los interesados convinieren válidamente en la cancelación, acudirán al Juez o al Tribunal competente por medio de un escrito, manifestándolo así, y después de ratificarse en su contenido, si no hubiere ni pudiere haber perjuicio para tercero, se dictará providencia ordenando la cancelación. También dictará el Juez o el Tribunal la misma providencia cuando sea procedente, aunque no consienta en la cancelación la persona en cuyo favor se hubiere hecho”. En el mismo sentido se pronuncian los artículos 587, 629 y 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. En el caso de que las anotaciones preventivas no fueran judiciales, sino de naturaleza administrativa, en el mismo sentido se pronuncia los artículos 104-6, 110-2 y 111-3 del Reglamento General de Recaudación, y si fuera de la Seguridad Social, los artículos 122 y 125 del Real Decreto 1.415/2004 de 11 de julio.

Segundo.—En el supuesto de que existiera una supuesta doble inmatriculación, habría que proceder como establece el artículo 209 de la Ley Hipotecaria, y se requeriría el consentimiento tanto del titular registral de la finca de reemplazo, como de los titulares de las anotaciones preventivas existentes en la finca, y no corresponde hacerlo de otra forma, tal y como se deriva de lo establecido en las resoluciones de la Dirección General de los Registros y el Notariado de 29 de Noviembre de 2.019, 27 de Enero de 2.021, 13 de Septiembre de 2.021, 22 de Julio de 2.024, y 23 de Julio de 2.024.

Tercero.—Por lo que se refiere al posible supuesto de error en la adjudicación por parte del instituto en la concentración parcelaria, es de recordar lo establecido en el artículo 204 de la Ley Hipotecaria: “Además del procedimiento prevenido en el artículo anterior y la posibilidad de inscripción de los títulos previstos en los artículos 205 y 206, podrá obtenerse también la inmatriculación de fincas en el Registro de la Propiedad en

los siguientes supuestos: 1.º Cuando se trate de fincas aportadas a expedientes de transformación o equidistribución urbanística y se pretenda la inmatriculación en virtud de los documentos en cuya virtud se proceda a la inscripción de las fincas de resultado. 2.º Cuando se trate de fincas de reemplazo resultantes de expedientes de concentración parcelaria. 3.º Cuando se trate de fincas que hubieran sido objeto de expropiación forzosa. 4.º Cuando se trate de fincas de titularidad pública resultantes de procedimientos administrativos de deslinde. 5.º En virtud de sentencia que expresamente ordene la inmatriculación, obtenida en procedimiento declarativo en que hayan sido demandados todos los que, de conformidad con lo establecido en el artículo 203, deban intervenir en el expediente, observándose las demás garantías prevenidas en dicho artículo. Cuando las nuevas fincas creadas en virtud de los procedimientos a que se refiere este precepto no hubieran sido incorporadas previamente al plano parcelario catastral con delimitación de las parcelas que hayan de corresponderles, el Registrador remitirá por medios electrónicos a la Dirección General del Catastro copia de la representación gráfica aportada para la inmatriculación el día siguiente al de su presentación en el Registro de la Propiedad. El Catastro devolverá al Registrador las referencias catastrales de las fincas objeto del acto de que se trate para su incorporación al asiento, y la representación gráfica catastral indicando, en su caso, si la finca ha de entenderse coordinada con la descripción gráfica catastral. Una vez practicada la inmatriculación, el Registrador expedirá el edicto a que se refiere la regla séptima del apartado 1 del artículo anterior”, haciendo referencia a que son títulos hábiles para la inmatriculación de fincas en el Registro de la Propiedad; así mismo, el artículo 222 y 223 del texto refundido de la Ley de Reforma y Desarrollo Agraria, que establecen que se inscribirán con arreglos a las cargas que constan en el expediente y así se hará constar en el acta de reorganización de la propiedad sin referencia en ningún caso a las parcelas aportadas, tal y como establece el artículo 235 del mismo texto legal: “Las fincas y derechos reales resultantes de la nueva ordenación de la propiedad serán inexcusablemente inscritos de acuerdo con las normas siguientes: Primera.—Todas las fincas de reemplazo serán inscritas sin hacerse referencia, salvo los casos determinados en la presente Ley, especialmente por el artículo 183, a las parcelas de procedencia en cuya equivalencia se adjudican, aun cuando estas parcelas aparezcan inscritas a nombre de personas distintas de aquellas con quienes a título de dueño se entendió el procedimiento de concentración. En la misma inscripción se harán constar las cargas y situaciones jurídicas inscribibles acreditadas o constituidas en el expediente y que, por afectar a la finca de que se trate, se hayan consignado en el título relativo a la misma. Estas inscripciones no surtirán efecto respecto de terceros hasta transcurridos noventa días naturales a contar desde el siguiente al en que se extendió el asiento de inscripción, en el que se hará constar esta circunstancia. Segunda.—Los posteriores actos y contratos de trascendencia real que tengan por objeto fincas de reemplazo o derechos reales constituidos sobre las mismas se inscribirán igualmente, de moda inexcusable, en el Registro de la Propiedad. No podrán ser admitidos en los Juzgados, Tribunales y Organismos administrativos los documentos en que consten dichos actos o contratos si no hubiesen sido previamente inscritos, cuando el objeto de la presentación sea el ejercicio de derechos o la defensa del titular según los mismos. Para que puedan ser inscritos los documentos por los que se transfiera, total o parcialmente, el dominio de una finca de reemplazo, es preciso que a los mismos se acompañe la cédula parcelaria catastral correspondiente, cuyos datos deberán hacerse constar en dichos documentos y en la inscripción a que den lugar. También deberá acompañarse y unirse a los nuevos títulos de dominio el plano de la finca que se incorporó al título de concentración o, en su caso, copia de dicho plano, autorizada por el Notario o por el Instituto. Tercera.—Los Registradores de la Propiedad practicarán los asientos, primeros de las fincas de reemplazo y de las situaciones jurídicas y, derechos reales que afecten a la misma y hayan quedado determinados o constituidos en el expediente de concentración, conforme a las normas establecidas en la presente Ley, sin que puedan denegar o suspender la inscripción por defectos distintos de la incompetencia de los órganos, de la

inadecuación de la clase del procedimiento de la inobservancia de formalidades extrínsecas del documento presentado o de los obstáculos que surjan del Registro, distintos de los asientos de las antiguas parcelas. El Instituto tendrá personalidad para recurrir gubernativamente contra la calificación registral por los trámites establecidos en la Ley Hipotecaria y en su Reglamento. En cuanto a los posteriores títulos relativos a dichas fincas o derechos, el Registrador ejercerá su función calificadora según las reglas ordinarias.”

Cuarto.—Si se llegase a declarar nulo por resolución judicial firme ese título de concentración parcelaria, el instituto de concentración debería expedir nuevos títulos, tal y como establece la resolución de la Dirección General de los Registros y el Notariado de 7 de Octubre de 2.013-

Quinto.—También se recuerda al presentante del documentos privado, que la instancia privada no es un título hábil para cancelar asientos practicados en virtud de mandamiento judicial, tal y como se deriva del artículo 82 y 83 de la Ley Hipotecaria, y la Resolución de la Dirección General de los Registros y Notariados de 15 de Febrero de 2007.

Fundamentos de Derecho.

Vistos los artículos 18, 20, 82, 83, de la Ley Hipotecaria, y la resolución de la Dirección General de Fe Pública y Seguridad Jurídica de 24 de Junio de 2.025 y demás disposiciones aplicables mencionadas en la nota de calificación.

En virtud de lo cual, procede denegar la cancelación de las cargas a que se refiere la instancia privada por los defectos que resultan de los anteriores Fundamentos de Derecho.

Las calificaciones negativas del Registrador podrán (...)

El Registrador de la Propiedad; Pedro José Martínez Rodríguez Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Pedro José Martínez Rodríguez registrador/a titular de Registro de la Propiedad de La Bañeza a día quince de enero del dos mil veintiséis.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don S. B. M. interpuso recurso el día 16 de febrero de 2026 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Expone:

Fui adjudicatario mediante acta emitida por la Agencia Tributaria de CyL el 6 de abril de 2021 de las fincas registrales núms. 4206 y 3007 del Registro de la Propiedad de La Bañeza de las que, cabe aclarar, ambas son en realidad la misma finca extrarregistral pues tienen igual descripción, localización, superficie (24985 m²), titulares y referencia catastral y figuran inscritas registralmente en cada uno de los términos municipales en que se encuentran dentro del Registro de la Propiedad de La Bañeza (en Santa M.^a del Páramo por la finca registral núm. 4206 —4900 m²— y en Valdefuentes del Páramo por la finca registral núm. 3007 —20085 m²—), conforme al art. 2 del Reglamento Hipotecario.

Esta adjudicación la inscribí en el Registro de la Propiedad de La Bañeza el 16 de abril de 2021, dicha finca (inscrita como finca 4206 y 3007 en el Registro de la Propiedad de la Bañeza) figuraba a nombre del deudor apremiado (Sr. D. M. A. C.) por título de compraventa desde el 13 de abril de 1999 y, conforme a la información facilitada por la Consejería de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural de la Junta de Castilla y León, fue la resultante de la concentración parcelaria llevada a cabo en el término municipal de Valdefuentes del Páramo.

Esta finca (4206 y 3007) fue nuevamente objeto de concentración parcelaria dentro de la zona regable del Páramo Alto Demarcación 2, y se adjudicó a D. M. A. C. (deudor apremiado) mediante acuerdo firme de 28 de julio de 2017 (inscrito, previa protocolización notarial, el 5 de abril de 2022, la finca de reemplazo núm. 40 del polígono 22 de 26.653 m²

con la referencia catastral 24179A422000400000GO, la cual se corresponde con la inscrita como finca núm. 4107 en el Registro de la Propiedad de La Bañeza. De lo expuesto resulta así, que la finca registral núm. 4107 embargada por la Agencia Tributaria de CyL es consecuencia de un procedimiento de concentración parcelaria (finca de remplazo) de las registrales núms. 4206 y 3007 (que extrarregistralmente son una misma finca) de la que fui adjudicatario en el año 2021, es decir, con anterioridad a los embargos anotados, aunque la finca registral núm. 4107 siga figurando inscrita a nombre del deudor apremiado D. M. A. C. por título de adjudicación por concentración parcelaria en virtud del acta protocolizada, por el Sr. Notario de la Bañeza D. Alfonso García Melón n.º de protocolo 470, de 30 de abril de 2021 inscrita el 5 de abril de 2022. Así las cosas, y aunque ha sido practicada anotación preventiva de embargo en el Registro de la Propiedad el 5 de abril de 2022, 6 de marzo de 2023 y 4 de diciembre de 2023 cabe recordar, como declaró la sentencia del Tribunal Supremo de 12 de diciembre de 1989, que la anotación preventiva, pese a constituir un derecho de realización de valor o una especie de hipoteca judicial, no tiene rango preferente sobre los actos dispositivos celebrados con anterioridad a la fecha de anotación, ni, por tanto, el favorecido por ésta goza de los beneficios protectores de la fe pública registral de los arts. 32, 34 y 47 de la Ley Hipotecaria, aunque aquellos actos dispositivos anteriores no estén inscritos.

Como tiene reiteradamente declarado el Tribunal Supremo, (vid, entre otras, sentencias de 4 de julio y 6 de diciembre de 1.989 y 30 de enero de 1.992), “sin desconocer las indudables analogías entre la acción que se ejercita con la tercería de dominio y la propiamente reivindicatoria, es evidente realidad que la primordial finalidad de la pretensión actuada en la tercería de dominio es el levantamiento de la traba de embargo.

En definitiva, dado que el embargo de bienes del deudor sólo puede recaer sobre los que éste realmente posea y estén incorporados a su patrimonio en tal momento, y habiendo quedado acreditado que el bien embargado al que la presente tercería se contrae había ya salido del patrimonio del deudor tributario antes de la fecha del embargo, ha de estimarse la tercería, sin que sea obstáculo el hecho de no figurar inscrita la transmisión al tercerista en el Registro de la Propiedad porque, conforme se explica en la sentencia del Tribunal Supremo de 3 de noviembre de 1.984, entre otras muchas, la inscripción registral carece de carácter constitutivo en el sistema español de transmisión dominical inmobiliaria.

Estas inmatriculaciones indebidas me están causando serios problemas, llevo varios años sin poder hacer uso de la propiedad por que el deudor apremiado se siente propietario. Cada año transcurrido, 2023, 2024, 2025 y 2026, me ocasiona unas pérdidas de 2.450 € anuales, hacen un total de 9.800 €. La finca está valorada en 65.000 €, tiene instalado el riego automático.

La finca está dada de alta a mi nombre tanto en Catastro como en la Comunidad de Regantes del Canal del Páramo, León.

Para tratar de solucionar el problema he hablado con el Sr. Registrador de la Bañeza D. Pedro José Martínez Rodríguez, así como he presentado escritos el 04/06/2025 y 12/01/2026. Con fecha 05/01/2026 he hablo con el Sr. Notario de la Bañeza D. Alfonso García Melón y presentado escrito con la misma fecha, pero sin respuesta.

Solicita:

Ante la imposibilidad de solucionar el problema solicito intercedan para solucionarme la causa. Las cancelaciones de las cargas preventivas de embargo a favor de las sociedades Comercial Ganadera del Riego S.L. de 5 de abril de 2022 y Exactor España S.L. de 4 de diciembre de 2023, así como las posteriores cargas después de la última nota simple de 24/11/2025 que indebidamente se hayan podido anotar. En base a que soy el propietario de la finca gravada. Después de la cancelación de cargas sea inscrita a mi nombre y el de mi esposa.

Entiendo que fue un error, bien del Sr. Registrador o del Sr. Notario, me compensen con la cantidad de 9.800 €.»

IV

El registrador de la Propiedad, tras la oportuna instrucción del expediente, emitió informe el día 18 de febrero de 2026 ratificando su nota de calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 2, 3, 20, 38, 40, 82 y 83 de la Ley Hipotecaria; 238 del Decreto 118/1973, de 12 de enero, por el que se aprueba el texto de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de octubre de 2002, 4 de noviembre de 2004, 23 de abril, 6 de octubre y 29 de diciembre de 2005, 13 de enero de 2011, 6 de junio de 2015 y 6 de febrero y 17 de mayo de 2019.

1. Consta inscrita en el Registro de la Propiedad determinada finca a nombre de una persona física por título de concentración parcelaria. Dicha finca se encuentra gravada con determinadas anotaciones de embargo. Con esta situación registral, se presenta en el Registro instancia en la que el instante afirma que las fincas de procedencia eran de su titularidad en virtud de título anterior al acta de concentración y a los embargos, por lo que solicita su cancelación y la inscripción a su favor del dominio de las fincas. El registrador deniega la inscripción y la cancelación y el interesado recurre.

Con carácter previo a la resolución de la cuestión de fondo, es preciso afirmar que esta resolución no hará pronunciamiento alguno en relación con la solicitud de indemnización que contiene la instancia, ya que la responsabilidad civil de notarios y registradores se ventila ante la jurisdicción ordinaria que ostenta la competencia constitucional para resolver tales cuestiones (artículos 117 de la Constitución Española; 22 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial, en relación con el artículo 303 de la Ley Hipotecaria, y 146 del Reglamento Notarial).

2. Es patente que el recurso no puede prosperar. No procede, en primer lugar, acceder a la solicitud de cancelación de las anotaciones de embargo anotadas en virtud de mandamiento judicial. Como pusieron de relieve las Resoluciones de esta Dirección General de 24 de octubre y 13 de diciembre de 2016: «ha de tenerse en cuenta que el acreedor favorecido por el embargo es registralmente interesado por resultar afectado por el asiento cuya práctica se ha efectuado, por lo que también es necesario que, respecto de este, la documentación cumpla unas mínimas garantías o, en su defecto, se obtenga la oportuna resolución judicial».

Por tanto, al quedar garantizado el crédito a que se refiere la anotación de embargo en términos procesales, no procede la cancelación de dichas anotaciones de embargo sino en la forma establecida por la Ley, ya que fuera de los supuestos de caducidad de la anotación preventiva –artículo 86 de la Ley Hipotecaria– las anotaciones hechas en virtud de mandamiento judicial o administrativo no se cancelarán sino por providencia ejecutoria –resolución firme– que ordenará el juez o tribunal cuando sea procedente –artículo 83 de la Ley Hipotecaria–.

Así resulta inequívocamente de lo dispuesto en este último artículo cuando afirma: «Las inscripciones o anotaciones hechas en virtud de mandamiento judicial no se cancelarán sino por providencia ejecutoria. Si los interesados convinieren válidamente en la cancelación, acudirán al Juez o al Tribunal competente por medio de un escrito, manifestándolo así, y después de ratificarse en su contenido, si no hubiere ni pudiere haber perjuicio para tercero, se dictará providencia ordenando la cancelación. También dictará el Juez o el Tribunal la misma providencia cuando sea procedente, aunque no consienta en la cancelación la persona en cuyo favor se hubiere hecho».

En el mismo sentido, los artículos 174, 206 y 207 del Reglamento Hipotecario.

3. Tampoco procede la inscripción a favor del solicitante, que no aporta título alguno al respecto (*vid.*, por todas, Resolución de 28 de enero de 2021, en relación con los artículos 2 y 3 de la Ley Hipotecaria).

Si lo que pretende es la alteración del contenido del Registro como consecuencia de una inexactitud registral (pues así parece derivarse de sus escritos), provocada en el expediente de concentración parcelaria, 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), 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 –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 que pueden originar la inexactitud del Registro que debe repararse, 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.

4. Si la inexactitud registral es consecuencia, como expresa la letra d) del artículo 40 de la Ley Hipotecaria, de un defecto o vicio del título que provocó la inscripción sólo procederá la rectificación del contenido del Registro si se aporta la rectificación de dicho título (llevada a cabo de acuerdo con las normas que regulan su formación), o bien en los términos expresados en el reiterado artículo 40. Nada de esto resulta del expediente que da lugar a la presente en el que se pretende por el recurrente que se rectifique el contenido del registro sin aportar título de rectificación del que provocó la inscripción inexacta, o, en su defecto resolución judicial en los términos previstos en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

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, 12 de mayo de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.