

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

21287 *Resolución de 8 de junio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Osuna, por la que se deniega la cancelación de la nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas en virtud de instancia privada.*

En el recurso interpuesto por don J. M. R. D. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Osuna, doña María del Rosario Echevarría Echevarría, por la que se deniega la cancelación de la nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas en virtud de instancia privada suscrita por el recurrente.

Hechos

I

Mediante instancia privada suscrita el día 22 de diciembre de 2025 por don J. M. R. D., «presidente de la mercantil Río Anzur, SCA», se solicitaba la «rectificación/nulidad» de la nota de expedición de certificación de dominio y cargas extendida en la finca registral número 25.494 de Osuna en virtud de mandamiento expedido el día 22 de agosto de 2018 por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Osuna, procedimiento de ejecución hipotecaria número 447/2016, al no haberse dirigido la demanda contra el titular registral de la finca en el momento de presentación del citado mandamiento, la entidad «Río Anzur, SCA», en virtud de la inscripción 5.^a practicada el día 4 de enero de 2018. Dicha certificación fue expedida el día 22 de octubre de 2018 de la que resultaba erróneamente que la finca figura inscrita a nombre de la entidad «Agrícola Los Llanos, SCA». Del mandamiento resultaba que la demanda se había dirigido contra la anterior titular registral del bien, «Agrícola Los Llanos, SCA» y «Río Anzur, SL», como deudor hipotecario.

II

Presentada el día 22 de diciembre de 2025 dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Osuna, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificación desfavorable conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001, de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario:

Hechos:

Documento presentado: Se ha presentado telemáticamente en este Registro de la Propiedad el día 22/12/2025 con el asiento 1981, del Diario 2025 y número de entrada 4869, documento suscrito el 22/12/2025, por don J. M. R. D., con (...) presidente de la mercantil Río Anzur, S.C.A.

Solicitante: R. D., J. M.

Objeto: solicitud de cancelación de asiento de expedición de certificación de dominio y cargas.

Fundamentos de Derecho:

Primero.—El artículo 18 de la Ley Hipotecaria 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.

Segundo.—Son defectos para la inscripción/anotación/toma de razón los siguientes:

Uno: Principio de tracto sucesivo: El artículo 20 de la Ley Hipotecaria establece el principio de tracto sucesivo, que exige que para cancelar un derecho inscrito, la persona que lo solicite sea el titular registral o la persona que lo represente legítimamente.

Dos: Titulación adecuada para la cancelación: La instancia presentada no cumple con el principio de titulación auténtica establecido en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria y el artículo 51 del Reglamento Hipotecario. La cancelación de la anotación no puede realizarse mediante una instancia privada. Conforme a lo dispuesto en el artículo 84 de la Ley Hipotecaria, la cancelación de asientos registrales, como en este caso, requiere de un título suficiente. Para la cancelación de la nota marginal de expedición de certificación de conformidad con lo dispuesto en el artículo 688 de la Ley 1/2000, de Enjuiciamiento Civil, se requiere una resolución judicial que así lo ordene.

Tres: Principio de salvaguardia registral: Conforme al artículo 1, párrafo segundo, de la Ley Hipotecaria, “los asientos del Registro practicados. 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”. Este principio de legalidad y legitimación confiere al asiento registral la presunción de exactitud y validez, protegiéndolo de cualquier modificación o cancelación que no se ajuste a las formalidades exigidas por la Ley. La cancelación de la nota marginal de expedición de certificación no puede realizarse mediante una instancia privada, ya que el asiento goza de la tutela y salvaguardia judicial y administrativa que la Ley le otorga.

Parte dispositiva:

La Registradora de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado, ha resuelto denegar la inscripción/anotación/toma de razón solicitada.

Conforme a los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria, la presente calificación negativa se notificará al presentante y al autorizante del documento y se entenderá prorrogado automáticamente el asiento de presentación por un plazo de sesenta días contados desde la fecha de la última notificación.

No se toma anotación preventiva por defectos subsanables por no haberse solicitado, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 42.9 y 323 in fine de la Ley Hipotecaria.

Contra esta calificación (...)

La Registradora de la Propiedad.

Fdo.: María Rosario Echeverría Echeverría Firmado con Firma Electrónica Reconocida, según Ley 59/2003, de Firma Electrónica Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Rosario Echeverría Echeverría registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Osuna a día trece de enero del dos mil veintiséis.»

III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma a la registradora de la Propiedad de Sevilla número 11, doña Beatriz Ortega Estero, quien, con fecha 10 de febrero de 2026, confirmó la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Osuna.

IV

Contra la nota de calificación sustituida, don J. M. R. D. interpuso recurso el día 9 de marzo de 2026 mediante escrito cuyo contenido es el siguiente.

«Primero.—Objeto de la presente rectificación.

Aparecen en el folio real la siguiente anotación:

Exp. certificación: Expedida certificación de conformidad con el artículo 688 de la Ley 1/2000, de Enjuiciamiento Civil en virtud de mandamiento librado el día veintidós de agosto de dos mil dieciocho por M. C. P. M., Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Osuna, Procedimiento ejecución hipotecaria 447/2016, que se presenta a las 10.43 horas del día cinco de octubre del año dos mil dieciocho, asiento número 1469 del Diario de Operaciones número 116, Osuna, veintidós de octubre del año dos mil dieciocho.

Esta inscripción es nula por el siguiente motivo.

Segundo.—Nulidad de la expedición del certificado del artículo 688 de la ley de enjuiciamiento civil.

El certificado expedido, como es sabido, base y columna vertebral del procedimiento ejecutivo (...), en él se ve claramente la fecha de presentación a diario (mandamiento de fecha 22 de agosto de 2018 y presentado a diario el 5 de octubre de 2018), a esa fecha, se certifica dominio y cargas, las cargas son las que constan en el certificado y el dominio se certifica a favor de Agrícola Los Llanos SCA, cuando la finca fue transmitida según el registro a la sociedad Río Anzur SCA, que copiado literalmente de la certificación registral (...) dice:

“... Que la titularidad de la registral finca de Osuna 25494. Código de finca registral 41009000425575, aparece a favor de Río Anzur Sociedad Cooperativa Andaluza con número de identificación (...), es titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca, según la inscripción número 5, de fecha 4 de Enero de 2018, al folio 199, del libro 608 del término municipal de Osuna, tomo 1126 de archivo, y en virtud de escritura de Compra otorgada en Alameda, ante don Miguel Ángel Carmona del Barco, con número de protocolo 1594/2017, el 20 de Noviembre de 2017...”

La certificación aportada al juzgado, es completamente errónea en cuanto al dominio, con lo que no se debía de haber certificado ya que de sobra es conocido que para emitir certificación de dominio y cargas en un procedimiento ejecutivo hipotecario, el procedimiento tiene que ir dirigido, entre otros al titular de la finca, y en este caso el procedimiento no va dirigido contra Río Anzur. Sociedad Cooperativa Andaluza, sino contra el deudor Río Anzur SL y contra Agrícola Los Llanos Sociedad Cooperativa Andaluza que era la anterior titular de la finca.

Fundamentos de Derecho.

1. Legitimación.

Art. 40 de Ley Hipotecaria:

“La rectificación del Registro sólo podrá ser solicitada por el titular del dominio o del derecho real que no esté inscrito, que lo esté erróneamente o que resulte lesionado por el asiento inexacto.”

Por otro lado, dice la Resolución del centro directivo del 30 de Enero del 2018 en cuanto a la rectificación de asientos:

“No obstante lo anterior, no es menos cierto que la Dirección General ha matizado tal premisa en el sentido de declarar, en diversas ocasiones, que cuando la rectificación se refiera a hechos susceptibles de ser probados de un modo absoluto, con documentos fehacientes y auténticos, independientes por su naturaleza de la voluntad de los interesados –como es el caso que aquí nos ocupa, en el que existió una resolución judicial que consolidaba el dominio del bien en cuestión a favor de la entidad financiera–, entonces no resulta necesaria la aplicación del artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria, siendo suficiente la mera petición de la parte interesada, acompañada de los documentos que aclaren y acrediten el error padecido, para subsanar el asiento registral correspondiente.”

2. Procedimiento específico sectorial hipotecario.

Un sistema en el que lo que el Registro publica supusiera siempre la verdad, sería por definición un Registro exacto siempre, lo que iría en detrimento de la Justicia.

Por ello, nuestra legislación adopta el sistema de que, si bien los asientos registrales están bajo el amparo de los Tribunales, hay la posibilidad y el deseo de que sean rectificadas cuando proceda, como dice la Resolución de la DGRN 4 de septiembre de 2012.

La irregularidad de los asientos es una cualidad de los asientos independientemente de su concordancia o discordancia con los títulos materiales; significa, simplemente, que en el proceso de inscripción o en el asiento practicado existe algún defecto; de estos defectos unos facultan para anular definitivamente el asiento, y otros para pedir la rectificación.

La Ley no habla de irregularidades o defectos, sino más específicamente, pero con poco acierto, de nulidad y de error.

Nuestro casuismo es un error manifiesto y patente en la inscripción de un certificado de dominio y cargas, ya que el dominio está simplemente equivocado, es plenamente falso.

En cuanto al defecto de que la instancia no es auténtica, nada que objetar, si no sirven las firmas electrónicas y la oficina virtual de los registradores, ¿para que las queremos? No obstante, será un defecto subsanable y en el momento que nos citen firmaremos delante de la registradora para que se cumpla.

Por todo ello, solicito del Registro de la Propiedad de Osuna

1. Que vuelva a calificar la instancia presentada y rectifique el asiento erróneo.
2. En el caso que confirme su calificación emita informe y eleve el recurso a la superioridad para que emita la resolución oportuna.»

V

El día 16 de marzo de 2026, la registradora de la Propiedad mantuvo la calificación desfavorable recurrida, formó el preceptivo expediente y lo elevó a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9.3 y 24 de la Constitución Española; 1875 del Código Civil; 1, 13, 17, 18, 19 bis, 20, 32, 34, 38, 40, 82, 83, 84, 130, 132, 145, 242, 322 y 326 de la Ley Hipotecaria; 538.2.3.º, 568, 659, 662, 681.1, 685, 686, 688 y 689 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 40 y siguientes de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; 100 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Constitucional número 79/2013, de 8 abril; las Sentencias del Tribunal Supremo de 22 de mayo

de 2000, 3 de diciembre de 2004, 12 de enero de 2015 y 18 de abril de 2023; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de agosto de 1981, 14 de mayo de 2001, 20 de septiembre de 2002, 14 de abril de 2009, 27 de julio de 2010, 27 de junio y 23 de julio de 2011, 7 de marzo, 7 de junio, 13 de septiembre y 29 de noviembre de 2012, 7 de marzo, 22 de mayo, 10 de julio y 17 de octubre de 2013, 4 de febrero, 20 de marzo, 10 de abril, 22 de mayo, 8 de septiembre y 20 de noviembre de 2014, 23 de marzo, 9 de julio, 11 de septiembre y 11 de noviembre de 2015, 27 de junio y 2 de agosto de 2016, 23 de enero, 22 de mayo, 10 de julio, 13 de septiembre, 5 de octubre y 1 de diciembre de 2017, 15 de febrero, 14 de marzo, 17 de mayo, 21 de junio, 13 de septiembre y 24 de octubre de 2018 y 14 de marzo, 22 de abril, 26 de julio y 28 de noviembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 2 de junio, 1 de julio, 9 de septiembre y 6 de octubre de 2021, 17 y 26 de abril, 9 de mayo y 6 de noviembre de 2023, 9 de enero y 16 de mayo de 2024 y 2 de septiembre y 29 de octubre de 2025.

1. Los hechos relevantes para la resolución del presente recurso son los siguientes:

- en el año 2014, la entidad titular de la finca registral 25.494 de Osuna, la mercantil «Río Anzur, SL», constituyó hipoteca sobre la misma, inscripción 3.^a
- en el año 2015, se inscribió la venta de dicha finca a favor de la entidad «Agrícola Los Llanos, SCA», causando la inscripción 4.^a
- ante el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Osuna se inició el procedimiento para la ejecución de la hipoteca de la inscripción 3.^a, procedimiento número 447/2016.
- en enero de 2018, se inscribió la venta de la finca a favor de la entidad «Río Anzur, SCA», causando la inscripción 5.^a
- el día 22 de octubre de 2018 se expidió certificación de dominio y cargas para el procedimiento de ejecución hipotecaria, extendiéndose la preceptiva nota marginal. Del mandamiento judicial presentado resultaba que la demanda se había dirigido contra las mercantiles «Río Anzur, SL» y «Agrícola Los Llanos, SCA». En la certificación de dominio y cargas que se expidió se hizo constar erróneamente que la entidad titular del bien era la mercantil «Agrícola Los Llanos, SCA».

El día 22 de diciembre de 2025 se presenta instancia en el Registro de la Propiedad de Osuna por la que el recurrente, representante de la titular registral del bien, solicita la rectificación/nulidad de la nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas por error en la certificación remitida al Juzgado en cuanto a la titularidad del bien y por no haberse dirigido la demanda contra el titular registral en el momento de expedición de la certificación, la entidad «Río Anzur, S.C.A.».

La registradora en el informe en defensa de la nota de calificación alega que ha remitido oficio al Juzgado advirtiéndole del error cometido en la certificación expedida en el año 2018 y que ha remitido nueva certificación actualizada con la titularidad correcta.

2. Como ha sostenido de manera reiterada este Centro Directivo (vid., por todas, Resolución de 18 de abril de 2018), los tres primeros párrafos del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria señalan que: «Si la calificación es positiva, el registrador practicará los asientos registrales procedentes y expedirá certificación electrónica expresiva de ello, identificando los datos del asiento de presentación y título que lo haya motivado, las incidencias más relevantes del procedimiento registral iniciado con dicho asiento de presentación, y reseña de los concretos asientos practicados en los libros de inscripciones, insertando para cada finca el texto literal del acta de inscripción practicada. Asimismo, expedirá certificación electrónica en extracto y con información estructurada de la nueva situación registral vigente de cada finca resultante tras la práctica de los nuevos asientos. La calificación negativa, incluso cuando se trate de inscripción parcial en virtud de solicitud del interesado, deberá ser firmada por el registrador, y en ella habrán de constar las causas impeditivas, suspensivas o denegatorias y la motivación jurídica de las mismas, ordenada en hechos y fundamentos de derecho, con expresa

indicación de los medios de impugnación, órgano ante el que debe recurrirse y plazo para interponerlo, sin perjuicio de que el interesado ejercite, en su caso, cualquier otro que entienda procedente. Si el registrador califica negativamente el título, sea total o parcialmente, dentro o fuera del plazo a que se refiere el artículo 18 de la ley, el interesado podrá recurrir ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública o bien instar la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en el artículo 275 bis de la ley».

En base a lo expuesto, solo cabe interponer recurso ante esta Dirección General cuando el registrador califica negativamente el título, sea total o parcialmente.

En este mismo sentido el artículo 324 de la Ley Hipotecaria comienza señalando que «las calificaciones negativas del registrador podrán recurrirse potestativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en la forma y según los trámites previstos en los artículos siguientes (...)», añadiendo el artículo 326 de la Ley Hipotecaria que «el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma».

Es, por tanto, doctrina de esta Dirección General (basada en el contenido del artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000), que el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación es o no ajustada a Derecho. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente la de rectificar asientos ya practicados, cuestión extraña al recurso.

Lo que ahora pretende el recurrente, alegando la nulidad de la nota marginal practicada de expedición de certificación de dominio y cargas para el procedimiento de ejecución hipotecaria, es que se deje sin efecto un determinado asiento al no haber sido demandado en el procedimiento el titular registral de la finca al tiempo de expedirse la mentada certificación y por inexactitud en la certificación expedida.

Como ha declarado este Centro Directivo (cfr. Resolución de 3 de octubre de 2005), a salvo la posibilidad de acudir a los tribunales para ventilar y contender sobre la validez o nulidad de los títulos, el recurso es el cauce legalmente arbitrado para impugnar las calificaciones de los registradores cuando suspendan o denieguen el asiento solicitado, conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria y doctrina del Tribunal Supremo en Sentencia de 22 de mayo de 2000. Pero cuando dicha calificación, haya sido o no acertada, ha desembocado en la práctica del asiento, éste queda bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria) y produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la propia ley, lo que conduce a su artículo 40, en el que se regulan los mecanismos para lograr la rectificación del contenido del Registro cuando es inexacto. Por ello, como consecuencia de dicho principio básico de salvaguardia judicial de los asientos registrales y como ha reiterado este Centro Directivo (cfr. por todas, las Resoluciones de 2 de febrero de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011 y 10 de abril de 2017), 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 (cfr. artículos 40, 217 y 219 de la Ley Hipotecaria). Conforme también ha señalado reiteradamente esta Dirección General, de los artículos 66 y 324 de la Ley Hipotecaria resulta que el recurso como el presente es el cauce legalmente arbitrado, a salvo la posibilidad de acudir a los tribunales para contender acerca de la validez o nulidad de los títulos, para impugnar las calificaciones de los registradores cuando suspendan o denieguen el asiento solicitado. Sólo puede interponerse frente a las calificaciones negativas, totales o parciales, suspensivas o denegatorias. No cabe instar recurso alguno frente a la calificación

positiva del registrador por la que se extiende el correspondiente asiento, cualquiera que sea la clase de éste. Por el contrario, una vez practicado el asiento, tal y como señala el artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria, el mismo queda bajo la salvaguardia de los tribunales y produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la Ley; y eso sólo puede ocurrir por vía judicial y no a través del cauce del recurso. Así lo ha señalado reiteradamente esta Dirección General al entender que el recurso contra la calificación registral no es el cauce adecuado para rectificar un asiento practicado; siendo preciso, conforme al artículo 40 de la Ley Hipotecaria, que medie el consentimiento de todos los interesados o resolución judicial. Extendida la nota marginal de inicio del procedimiento de ejecución hipotecaria, la situación registral queda bajo la salvaguardia de los tribunales, produciendo todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la Ley (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria)

3. Sentada la anterior doctrina de este Centro Directivo, el recurrente, amparándose en su cualidad de titular registral del inmueble y en lo dispuesto en el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, pretende dejar sin efecto la nota marginal que, sin prejuzgar en este momento si debió extenderse o no, está bajo la salvaguardia de los tribunales. Sin embargo, para la rectificación de asientos ordenados por la autoridad judicial hay que estar a lo dispuesto 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». Por su parte, el artículo 84 de la Ley Hipotecaria dispone: «Será competente para ordenar la cancelación de una anotación preventiva o su conversión en inscripción definitiva el Juez o Tribunal que la haya mandado hacer o aquel a quien haya correspondido legalmente el conocimiento del negocio que dio lugar a ella».

De este modo, no compete al titular registral decidir, fuera de los casos de caducidad, sobre la rectificación de asientos ordenados por la autoridad judicial, sino que debe acudir a la autoridad judicial que ordenó extender el asiento para solicitar la rectificación que considere procedente. Y para el caso que nos ocupa, no podemos olvidar la dicción del artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento civil al disponer en su párrafo segundo: «En tanto no se cancele por mandamiento del Letrado de la Administración de Justicia dicha nota marginal, el registrador no podrá cancelar la hipoteca por causas distintas de la propia ejecución». Es en todo caso la autoridad judicial la única competente para decir sobre la subsistencia o no de la expresada nota marginal. Deberá atenderse, en definitiva, a la naturaleza del documento en cuya virtud se practicó la inscripción, si se trata de escritura pública se requerirá el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho (artículos 1.3.º, 40 y 82 Ley Hipotecaria) o sentencia firme dictada en procedimiento entablado contra el titular registral del asiento que se trate de rectificar; en caso de asientos ordenados por la autoridad judicial o administrativa, su rectificación es materia sustraída a la autonomía privada, requiriéndose la correspondiente resolución judicial o administrativa.

4. De la jurisprudencia y doctrina citadas en los «Vistos», dada la fecha de inicio del procedimiento de ejecución hipotecaria y la fecha de adquisición e inscripción a favor del titular registral actual, no es este expediente el cauce oportuno para anticipar cuáles serán las actuaciones que ordene el Juzgado a la vista de la certificación «actualizada» remitida por la registradora ni una futura calificación del decreto de adjudicación que se pueda dictar en el procedimiento frente a las exigencias del artículo 24 de la Constitución española y el artículo 132.1.º y 2.º de la Ley Hipotecaria.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación 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, 8 de junio de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.