

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

21411 *Resolución de 4 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 Alicante n.º 2, por la que se deniega la cancelación de una limitación de disponer solicitada por instancia privada.*

En el recurso interpuesto por doña J. L. O. V. y doña M., doña C. y don J. B. L. O. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Alicante número 2, doña Margarita González de la Torre Rodrigo, por la que se deniega la cancelación de una limitación de disponer solicitada por instancia privada.

Hechos

I

Mediante instancia privada suscrita en Alicante el día 26 de enero de 2026, doña J. L. O. V. y doña M., doña C. y don J. B. L. O. solicitaban la cancelación de una limitación de disponer conforme a las normas del régimen de gananciales.

II

Presentada el día 29 de enero de 2026 dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Alicante número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Número de Entrada: 576.—Presentado el día veintinueve de enero del año dos mil veintiséis, con el número 240 2026.

Calificada la precedente instancia fechada el día 26/01/2026 tras examinar los antecedentes de este Registro, el Registrador que suscribe, suspende la inscripción por los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho, al amparo del artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes del Reglamento Hipotecario:

1) Hechos.

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 82.5 de la Ley Hipotecaria, la cancelación de la prohibición de disponer sólo puede ser solicitada por los titulares del derecho gravado.

En este caso, el titular de la prohibición de disponer es Don J. B. M., por lo que será necesario su consentimiento o ratificación.

2) Fundamentos de Derecho:

Artículos 1, 20 y 82 de la Ley Hipotecaria, y Resolución de la DGSJYFP de 6 de febrero de 2019.

Se practicarán las notificaciones prevenidas en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, prorrogándose el asiento de presentación por un plazo de 60 días contados desde la última notificación de conformidad con el artículo 323 de la ley Hipotecaria.—

Contra esta calificación (...)

Firmado con firma electrónica cualificada por Margarita González de la Torre Rodrigo registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Alicante n.º 2 a día nueve de febrero del dos mil veintiséis.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña J. L. O. V. y doña M., doña C. y don J. B. L. O. interpusieron recurso el día 9 de marzo de 2026 mediante escrito en los siguientes términos:

«Que, mediante el presente escrito, la [sic] amparo del artículo 324 de la Ley Hipotecaria formulan recurso gubernativo ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, contra la decisión de la titular del Registro de la Propiedad número Dos de Alicante, firmada el 9 de febrero de 2026, que deniega una solicitud de rectificación ex art. 82.2 de la Ley Hipotecaria por inexactitud sobrevenida en los términos que seguidamente exponemos.

El recurso se fundamenta en las [sic] siguientes

Motivos

Primero. Los solicitantes son dueños en pleno de dominio de los inmuebles afectados por el expediente de rectificación, (en adelante los “Inmuebles” los cuales figuran en el Registro como:

- Finca registral 27198, Sección 2, Idufir: 03041000168618;
- Finca registral n.º 27136, Sección 2, Idufir: 03041000167994;
- Finca registral n.º 27138, Sección 2, Idufir: 03041000168014,

Mediante escrito de fecha 29 de enero de 2026, solicitaron del titular del Registro de la Propiedad Número Dos de Alicante, la rectificación de una inexactitud de Registro,

Se interesaba la cancelación de cierta carga que aparece gravando el dominio de los recurrentes, como actuales titulares sobre los “Inmuebles”.

La solicitud se fundamentaba en la notoria extinción del derecho que daba soporte a la carga.

Todo ello acreditado por el contenido indubitado de títulos fehacientes y por los propios asientos del Registro y por lo tanto susceptible de operarse de forma directa por el Registrador sin requerir nuevos consentimientos ni decisión judicial.

El derecho al que hace referencia la carga tuvo su origen en un pacto suscrito entre los entonces cónyuges D. J. B. M. y D.^a J. L. O. V., en escritura de capitulaciones matrimoniales otorgada el 18 de noviembre de 1989 ante el Notario de Santa Pola D. Carlos Hornillos y Fernández de Bobadilla, protocolo 1899, con el siguiente tenor.

“los bienes adquiridos constante matrimonio hasta el presente momento que con arreglo a las normas legales tenga la consideración de bienes gananciales, quedan en propiedad de ambos cónyuges por mitad y en proindiviso, precisándose el consentimiento de ambos para la administración y disposición de los mismo de conformidad con las normas del Código Civil sobre bienes gananciales”.

La carga fue recogida por la Registradora en la Certificación que emite, en el apartado “otras cargas” con la etiqueta de “limitación de disposición,” con el siguiente tenor,”

“Se precisa el consentimiento de Don J. B. M. y Doña J. L. O. V. para la administración y disposición de la finca, de conformidad con las normas de Código Civil sobre bienes gananciales”

El derecho que daba soporte a la carga ha quedado agotado y extinguido para los inmuebles de los que los ex cónyuges han dispuesto, prestando ya el consentimiento requerido.

Segundo. La solicitud de rectificación es rechazada por la titular del Registro de la Propiedad n.º 2 de Alicante, en una escueta nota, que acompañamos en la que aparece un “Hecho”:

“en aplicación de lo dispuesto en el artículo 82.5 de la Ley Hipotecaria, la cancelación de la prohibición de disponer sólo puede ser solicitada por los titulares del derecho gravado:

En este caso, el titular de la prohibición de disponer es Don J. B. M., por lo que será necesario su consentimiento o ratificación”.

Se hace una mención también muy escueta de los siguientes “Fundamentos de derecho”:

Artículo 1, 20 y 82 LH y Resolución de la DGSJYFP de 6 de Febrero de 2019.

Tercero. A efectos de la mayor claridad, dado el limitado el ámbito del procedimiento de rectificación solicitado al amparo del artículo 82.2 de la Ley Hipotecaria, legalmente restringido, resumimos brevemente iter jurídico, de la cláusula o pacto en cuestión en términos de documentos públicos fehacientes y publicidad registral.

1.º) D.ª J. L. O. V. y D. J. B. M., adquieren los “Inmuebles” constante su régimen de gananciales y para su sociedad de gananciales, titularidad que fue inscrita en el Registro de la Propiedad.

Ad exemplum el piso consta inscrito en el Registro de la Propiedad n.º 2 de Alicante, tomo 1.471, libro 468, folio 137, finca 27.198 inscripción 4.º

2.º) En 1989, D J. y D.ª J. otorgan escritura de capitulaciones matrimoniales en la que ponen fin a su régimen de gananciales para sustituirlo por el de separación de bienes. Se adjudican los bienes adquiridos bajo dicho régimen de gananciales, por iguales e indivisas partes, y establecen un pacto o cláusula especial para regular entre ambos la administración y disposición de tales bienes en su aquella particular comunidad. Este es el pacto que daba soporte a la carga registral.

“los bienes adquiridos constante matrimonio hasta el presente momento que con arreglo a las normas legales tenga la consideración de bienes gananciales, quedan en propiedad de ambos cónyuges por mitad y en proindiviso, precisándose el consentimiento de ambos para la administración y disposición de los mismo de conformidad con las normas del Código Civil sobre bienes gananciales”.

Consta en la escritura de capitulaciones matrimoniales de fecha 18 de noviembre de 1989, otorgada ante el Notario de Santa Pola D. Carlos Hornillos y Fernández de Bobadilla, protocolo 1899, que se cita y transcribe en todas las que reseñamos a continuación.

3.º) En 2021, D J. B. M. dispone de su mitad indivisa sobre los tres “inmuebles” mediante donación, en favor de sus tres hijos D.ª M., D. J. y D.ª C. B. L. O., sin constituir ninguna nueva reserva de disposición en su favor.

Lo que consta en la escritura pública autorizada con el número de protocolo 2166/221 otorgada el día 8 de noviembre de 2021, por el Notario de Guardamar del Segura D. Blanco Martín, escritura debidamente inscrita en el registro de la propiedad.

4.º) Finalmente, en 2025, Doña J. y D. J. completan (entre otros contenidos) la disposición sobre los tres “Inmuebles” en los siguientes extremos: (i) D.ª J. confirma y ratifica la disposición que había hecho ya D. J. en favor de sus hijos y (ii) Se adjudica a D.ª J., que consolida el pleno dominio sobre el 50% de estos inmuebles, con carácter ya privativo y autónomo (iii) Se deja definitiva y totalmente liquidada la sociedad de gananciales a cuya masa activa pertenecían estos tres inmuebles.

Así consta en la Escritura Publica otorgada el día 4 de julio de 2025 ante el Notario de Madrid D. Emilio Sánchez Carpintero Abad, protocolo n.º 1165/2025, debidamente inscrita en el Registro.

De su contenido se desprende directamente y de forma indubitada y absoluta que el derecho que publicaba el gravamen, (la necesidad de contar con el consentimiento de ambos cónyuges para disponer de tales bienes) se ha agotado y extinguido cuando ese consentimiento se ha prestado por ambos y la disposición ya ha tenido lugar de forma consentida por ambos.

Cuarto. A efectos de este recurso es suficiente que la extinción y el agotamiento del derecho se haya producido en relación con los tres "Inmuebles" reseñados.

Pero a mayor abundamiento, cabe señalar que, en la última de las escrituras citadas, otorgada en 2025 y ratificada por ambos ex cónyuges, se recoge lo siguiente:

Doña J. L. O. V. y Don J. B. M. solicitan expresamente que se inscriba en el Registro de la Propiedad la mitad de las fincas registrales 27.198, 27.136 a nombre de Doña J. L. O. V. y la otra mitad entre los tres hermanos Don J., Doña M. y Doña C. B. L. O., esto es, una sexta parte indivisa cada uno de ellos; y una cuarta parte de la finca 27.138 a nombre de Doña J. L. O. V. y otra cuarta parte indivisa entre los tres hermanos Don J., Doña M. y Doña C. B. L. O., esto es, una doceava parte indivisa cada uno de ellos.

Doña J. L. O. V. y Don J. B. M. manifiestan expresamente:

- a) que nada tiene que reclamar a la sociedad de gananciales.
- b) que nada tiene que reclamarse mutuamente con respecto a los inmuebles citados en la presente escritura, ni con respecto a la sociedad de gananciales.
- c) que la sociedad de gananciales nada tiene que reclamar a ninguno de los firmantes.

Doña J. L. O. V. y Don J. B. M. renuncian expresamente a instar, en su nombre y/o en nombre de la sociedad de gananciales y/o en nombre de terceros, demandas judiciales o reclamaciones relativas a los inmuebles citados en esta escritura y a la sociedad de gananciales,

Es decir, se reconoce una liquidación total y definitiva del patrimonio que resultó de la sociedad de gananciales al que hacía referencia la escritura de capitulaciones matrimoniales, único al que se aplicaba el pacto de administrar y disponer con el necesario consentimiento de ambos.

Ha desaparecido el patrimonio en comunidad, ha desaparecido el régimen previsto para su administración y disposición y se ha extinguido el derecho que representaba el pacto y daba soporte al gravamen registral.

Quinta De todo lo anterior se desprende de forma directa:

1. La extinción indubitada del derecho que daba soporte a la carga que publica el registro sobre los tres "inmuebles" y cuya cancelación se solicita.

D. J. ha transmitido su derecho a sus hijos un 50% de los Inmuebles, lo que ha sido ratificado por D.^a J.,

D. J. y D.^a J. ha consentido, acordado y dispuesto que el otro 50% fuese adjudicado a D.^a J. con carácter plenamente privativo, al liquidar de forma definitiva la sociedad de gananciales.

El derecho de D. J. a controlar la disposición de los tres "Inmuebles", que requería necesariamente su consentimiento, se ha ejercido, agotado y extinguido al prestar su consentimiento en la disposición de tales Inmuebles.

La salida o desvinculación consta fehacientemente querida, consentida y autorizada por los dos titulares de posibles derechos derivados de aquel pacto D. J. y D.^a J.

El pacto que organizaba relaciones de administración y disposición de tales bienes entre los cónyuges, requiriendo su consentimiento para disponer, se ha agotado y no sobrevive la primera disposición que ambos consienten.

Tal pacto sólo era aplicable a los bienes que formaban parte de tal comunidad entre los dos cónyuges, mientras pertenecían a la misma, en tanto la comunidad existió y estuvo sometida al régimen acordado en sus capitulaciones matrimoniales.

Tampoco sobrevive la extinción del propio régimen y a la liquidación de todo el patrimonio sujeto a el pacto.

2. Se acredita carácter indubitado de la extinción, sin necesidad requerir ningún nuevo consentimiento de los titulares,

La disposición y el consentimiento para ella, otorgados por D. J. y D.^a J. constan acreditados de forma directa, inmediata e indubitada con el contenido de los títulos fehacientes presentados ante el Registro de la Propiedad.

Las nuevas titularidades sobre los tres “Inmuebles” se han inscrito positivamente en los libros del Registro, por lo que sus asientos y libros, por sí mismos, acreditan la disposición y el agotamiento y extinción del derecho que daba soporte a la carga.

3. Inexactitud sobrevenida del Registro. Debe cancelarse la carga.

Al extinguirse el derecho que daba soporte a la carga, se ha producido una inexactitud sobrevenida, que, por las excepcionales circunstancias reseñadas, podrá y deberá ser rectificada por el propio Registrador, con el correspondiente asiento de cancelación sin necesidad de recabar nuevos consentimientos de los titulares, por ser estos absolutamente innecesarios.

A los anteriores hechos son aplicables los siguientes

Fundamentos de Derecho.

I. Competencia y procedimiento.

Corresponde a esa Dirección General la resolución del presente recurso conforme a los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria.

II. Legitimación.

Los recurrentes son titulares de un derecho de dominio sobre los inmuebles según consta y en los porcentajes inscritos en el Registro y la ausencia de cancelación está provocando una lesión sus derechos e intereses legítimos.

III. Fundamento jurídico de la solicitud.

1. Es aplicable el artículo 82.2 de la Ley Hipotecaria, y no el art. 82.5 de la misma ley que cita la decisión recurrida.

El asunto es un supuesto paradigmático previsto en los artículos 40 b) y 82.2 de Ley Hipotecaria. Son supuestos menos habituales por frecuencia, pero absolutamente normales en su aplicación cuando concurren las circunstancias.

Los preceptos invocados permiten al Registrador actuar en el ejercicio de su competencia propia para rectificar el Registro sin contar con nuevos consentimientos de los titulares ni resolución judicial, lo que no supone sino una cláusula de cierre, para dotar de racionalidad al sistema cuando se puede apreciar de forma fehaciente e indubitables que requerir un nuevo consentimiento es innecesario.

Como recuerda la resolución de 31 de enero de 2019.

Asimismo, este Centro Directivo ha admitido en diversas Resoluciones (10 de marzo y 5 de mayo de 1978, 6 de noviembre de 1980, 26 de noviembre de 1992, 10 de septiembre de 2004, 13 de septiembre de 2005, 19 de junio de 2010, 7 de marzo y 2 de diciembre de 2011 y 29 de febrero, 17 de septiembre y 3 y 16 de octubre de 2012) la posibilidad de rectificar el contenido del Registro sin necesidad de acudir al procedimiento general de rectificación antes apuntado, siempre que el hecho básico que desvirtúa el asiento erróneo sea probado de un modo absoluto con documento fehaciente, independiente por su naturaleza de la voluntad de los interesados, pues en tales casos bastará para llevar a cabo la subsanación tabular la mera petición de la parte interesada acompañada de los documentos que aclaren y acrediten el error padecido.

Así lo ha interpretado también el Tribunal Supremo en su Sentencia de 28 de febrero de 1999... –afirmando que a «sensu contrario si los errores de concepto de los asientos resultan claramente de los mismos rectificación sigue pautas mucho más sencillas; no es

preciso reunir ese cónclave entre los particulares y el Registrador, ni tampoco acudir a la autoridad judicial. Basta con que el registrador, como encargado de la oficina, compruebe la equivocación padecida y la subsane mediante la oportuna diligencia.

2. En las cancelaciones solicitadas al amparo de los supuestos excepcionales previstos en el artículo 82.2 de la Ley Hipotecaria, para un supuesto como el que ocupa y hemos expuesto en detalle, debe concurrir:

1. Que el derecho está extinguido de forma indubitable por la Ley o por voluntad de los mismos titulares, sin que se aprecie de forma clara la necesidad de nuevo consentimiento por parte de los titulares de derechos registrales.

2. Que dicha circunstancia sea constata de forma indubitable en los títulos fehacientes presentados ante el Registro, o que derive de forma indubitable del propio contenido de los asientos y libros del registro.

Ambas condiciones se cumplen rigurosamente en el presente supuesto como hemos detallado en los expositivos anteriores.

(1).—El derecho y obligación de D. J. y D.^a J. de requerirse mutuamente el consentimiento, para la administración y disposición de ciertos inmuebles, se ha agotado y extinguido en tanto que consta que D. J. y D.^a J., han prestado ya, ambos, su pleno consentimiento en la disposición de los tres “Inmuebles.

Cabe recordar la carga que transcribe la Registradora:

Se precisa el consentimiento de Don J. B. M. y Doña J. L. O. V. para la administración y disposición de la finca, de conformidad con las normas de Código Civil sobre bienes gananciales. Mantener, o aplicar las normas del Código Civil sobre gananciales

Mantener, o aplicar las normas del Código Civil sobre gananciales, a los actuales titulares y adquirentes, y a los posibles futuros adquirentes, es un sin sentido.

(2). Dicho consentimiento y la extinción del derecho constan acreditados en títulos fehacientes de contenido indubitado presentados en el Registro. Los propios asientos y libros del registro reflejan la disposición y las nuevas titularidades y derechos que han resultado de aquella disposición, como hemos detallado en este Recurso.

No se ajusta al sentido de buen derecho, mantener la publicidad registral de un derecho ya extinguido y agotado. Procede realizar el correspondiente asiento de cancelación.

3. La inexactitud puede y debe ser rectificada directamente por el Registrador al derivarse de forma indubitable del contenido fehaciente de los títulos presentados y de los asientos registrales.

Requerir un nuevo consentimiento por parte de los que ya consta fehacientemente que han consentido, resulta innecesario de forma clara y absoluta, en los términos que utiliza esta Dirección General para establecer cuando procede una rectificación como la aquí solicitada.

4. Se acompaña de nuevo la documentación que fue presentada al Registro, junto con la Instancia de solicitud de rectificación y la decisión negativa del titular del Registro.

Por todo lo expuesto,

Solicitan que teniendo por presentado este escrito, tenga por formulado, en tiempo y forma, ante esta Dirección General, recurso gubernativo contra la decisión del titular de Registro de la Propiedad n.º 2 de Alicante, que hemos identificado en este recurso,

Se sirva admitirlo y, previo cumplimiento de los trámites legalmente previstos estime el presente recurso declarando:

a. la revocación de dicha decisión del titular del Registro de la Propiedad número Dos de Alicante de fecha 9 de febrero de 2026 denegando la solicitud de rectificación que hemos expuesto en este recurso al amparo del art. 82.2 de la Ley Hipotecaria.

b. La práctica del asiento de cancelación suprimiendo toda referencia a la carga referida en este recurso, para que deje de publicarse en el Registro la necesidad de requerir el consentimiento de D. J. y D.^a J. para la administración y disposición de los inmuebles que aparecen como las fincas registrales: Finca registral 27198, Sección 2, Idufir: 03041000168618; Finca registral n e 27136, Sección 2, Idufir: 03041000167994; y Finca registral 27138, Sección 2, Idufir: 03041000168014.»

IV

La registradora de la Propiedad mantuvo su nota de calificación, emitió informe el día 16 de marzo de 2026 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1 y 82 de la Ley Hipotecaria; 353 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de marzo y 5 de mayo de 1978, 6 de noviembre de 1980, 26 de noviembre de 1992, 10 de septiembre de 2004, 13 de septiembre de 2005, 19 de junio de 2010, 7 de marzo y 2 de diciembre de 2011 y 29 de febrero, 17 de septiembre y 3 y 16 de octubre de 2012.

1. Doña J. L. O. V. y don J. B. M. adquieren determinados inmuebles constante su régimen de gananciales y para su sociedad de gananciales, titularidad que fue inscrita en el Registro de la Propiedad.

En el año 1989, don J. B. M. y doña J. L. O. V. otorgan escritura de capitulaciones matrimoniales en la que ponen fin a su régimen de gananciales para sustituirlo por el de separación de bienes. Se adjudican los bienes adquiridos bajo dicho régimen de gananciales, por iguales e indivisas partes, y establecen un pacto o cláusula especial para regular entre ambos la administración y disposición de tales bienes en su aquella particular comunidad.

Este pacto consta en el Registro como carga en los siguientes términos: «los bienes adquiridos constante matrimonio hasta el presente momento que con arreglo a las normas legales tenga la consideración de bienes gananciales, quedan en propiedad de ambos cónyuges por mitad y en proindiviso, precisándose el consentimiento de ambos para la administración y disposición de los mismo de conformidad con las normas del Código Civil sobre bienes gananciales».

En el año 2021, don J. B. M. dispone de su mitad indivisa sobre los tres «inmuebles» mediante donación, en favor de sus tres hijos, doña M., don J. y doña C. B. L. O., sin constituir ninguna nueva reserva de disposición en su favor, en virtud de escritura pública debidamente inscrita en el registro de la propiedad.

Finalmente, en el año 2025, doña J. L. O. V. y don J. B. M. completan (entre otros contenidos) tal disposición sobre los tres «inmuebles» en los siguientes extremos: «(i) D.^a J. confirma y ratifica la disposición que había hecho ya D. J. en favor de sus hijos y (ii) Se adjudica a D.^a J., que consolida el pleno dominio sobre el 50% de estos inmuebles, con carácter ya privativo y autónomo (iii) Se deja definitiva y totalmente liquidada la sociedad de gananciales a cuya masa activa pertenecían estos tres inmuebles». Así consta también en escritura pública debidamente inscrita en el Registro de la propiedad.

2. La registradora, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 82.5.º de la Ley Hipotecaria, considera que la cancelación de la prohibición de disponer sólo puede ser solicitada por los titulares del derecho gravado. En este caso, el titular de la prohibición de disponer es don J. B. M., por lo que será necesario su consentimiento o ratificación.

3. Como señalan los recurrentes, del contenido de la escritura última relacionada se desprende directamente y de forma indubitada y absoluta que el derecho que publicaba el gravamen y la necesidad de contar con el consentimiento de ambos cónyuges para disponer de tales bienes, se ha extinguido cuando ese consentimiento se ha prestado por ambos y la disposición ya ha tenido lugar de forma consentida por ambos.

Tal limitación sólo era aplicable a los bienes que formaban parte de tal comunidad entre los dos cónyuges, mientras pertenecían a la misma, en tanto la comunidad existió y estuvo sometida al régimen acordado en sus capitulaciones matrimoniales. De hecho, debió haberse cancelado tal limitación cuando se inscribió la disposición de don J. B. M. en favor de sus hijos y se adjudicó a doña J. L. O. V., consolidando el pleno dominio sobre el 50% de estos inmuebles, con carácter ya privativo y autónomo y dejando definitiva y totalmente liquidada la sociedad de gananciales a cuya masa activa pertenecían estos tres inmuebles.

4. En las cancelaciones solicitadas al amparo de los supuestos excepcionales previstos en el artículo 82.2.º de la Ley Hipotecaria, para un supuesto como el que ocupa y hemos expuesto en detalle, debe concurrir:

a) que el derecho está extinguido de forma indubitable por la Ley o por voluntad de los mismos titulares, sin que se aprecie la necesidad de nuevo consentimiento por parte de los titulares de derechos registrales.

b) que dicha circunstancia sea constata de forma indubitable en los títulos fehacientes presentados ante el Registro, o que derive de forma indubitable del propio contenido de los asientos y libros del Registro.

Ambas condiciones se cumplen en el caso que nos ocupa. Procede cancelar la limitación dispositiva cuya extinción resulta de los propios asientos del Registro, bien sea solicitando una certificación, practicando una inscripción o –como ocurre en el supuesto de hecho de este expediente– mediante solicitud expresa de cualquier interesado legitimado (artículo 353 del Reglamento Hipotecario).

5. No entra este Centro directivo, por no haberse discutido en su día y estar los asientos bajo la salvaguardia de los tribunales, si la expuesta anteriormente escritura de extinción y liquidación de la sociedad de gananciales pudo operar al margen del Registro Civil (véase artículo 1333 del Código Civil).

En todo caso, estando los asientos ya practicados bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria) y dado como está redactada la nota de calificación, procede estimar el recurso.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar 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, 4 de junio de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.