

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**14780** *Resolución de 26 de mayo de 2023, 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 Ciudad Rodrigo, por la que se deniega la práctica del asiento solicitado en virtud de documento privado.*

En el recurso interpuesto por doña M. S. P. C., procuradora de los tribunales en nombre y representación de doña A. V. A., don J. y doña M. M. O. U. A., contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Ciudad Rodrigo, don Mauricio Prieto Rodrigo, por la que se deniega la práctica del asiento solicitado en virtud de documento privado.

#### Hechos

##### I

Mediante instancia privada suscrita el día 9 de febrero de 2023 por doña M. S. P. C., procuradora de los tribunales en nombre y representación de doña A. V. A., don J. y doña M. M. O. U. A., se solicitaba en el Registro de la Propiedad de Ciudad Rodrigo «la anulación y/o suspensión de la cancelación de servidumbre de paso» que se practicó en virtud de solicitud de certificación registral, artículo 353.3 del Reglamento Hipotecario.

##### II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Ciudad Rodrigo, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Datos del documento:

Asiento: 1.334 Diario: 109.

Número de entrada: 487/2.023.

Fecha de presentación: quince de febrero del año dos mil veintitrés.

Hora: nueve horas.

Fecha del documento: nueve de febrero del año dos mil veintitrés.

Presentante: doña M. S. P. C.

Interesados: doña A. V. A., don J. y doña M. M. O. U. A.

Calificado el precedente documento, que se presentó el día quince de febrero de dos mil veintitrés y tras examinar los antecedentes del registro, el Registrador de la Propiedad que suscribe acuerda denegar la práctica del asiento solicitado, por adolecer del siguiente defecto insubsanable:

No se puede “revivir” una mención que acaba de ser cancelada, porque precisamente el artículo 353.3.º del Reglamento Hipotecario, ordena justamente la cancelación de la misma. Igualmente lo señala el artículo 98 de la Ley Hipotecaria. Además, el artículo 1.º de la Ley Hipotecaria, señala que los asientos del Registro están bajo la protección de los Tribunales, mientras no se declare su inexactitud.

No obstante, lo anterior, a modo de explicación tengo que señalar lo siguiente:

La finca registral número 3.189 de Fuentes de Oñoro, procede por división de la finca número 806, que dio lugar a tres fincas, una de ellas, la 3.189 que se adjudicó a doña M. B. O. U. A. Pues bien, después de la división, son fincas jurídicamente

independientes, con certificaciones catastrales independientes, y titular registral independiente (hasta entonces era una cotitularidad o comunidad, y a partir de ahí, sobre la finca registral número 3.189 surge una titularidad exclusiva para doña M. B.).

Para cancelar una mención, el registrador no necesita ningún consentimiento, sino únicamente tener en cuenta el artículo 353.3.º del Reglamento Hipotecario, y practicar de “oficio” la cancelación de la mención.

La esencia de todo este asunto, es que se trata de una simple mención y no de un derecho real de servidumbre de paso, perfectamente constituido.

Cuestión distinta es si se tratara de un derecho real perfectamente constituido (una servidumbre de paso), en cuyo caso si sería necesario el consentimiento del titular registral del predio dominante, es decir, el favorecido por la servidumbre (artículo 82 de la Ley Hipotecaria).

En el momento en que doña B. pidió la certificación que dio lugar a la cancelación de la mención, no existía en el Registro de la Propiedad ningún asiento registral (anotación preventiva, etc.) que indicara que existía una contienda judicial sobre la constitución de una servidumbre de paso, por lo tanto, el registrador no puede saber lo que está ocurriendo extrarregistralmente, y procede conforme al artículo 353.3.º del Reglamento Hipotecario.

Precisamente para que el Registro de la Propiedad publique solo derechos reales perfectamente delimitados, por eso el artículo 353.3.º del Reglamento Hipotecario ordena cancelar esas simples “menciones a derechos reales”, o “alusiones o referencias a derechos reales”.

Es importante señalar que la constancia en el Registro de la Propiedad de la mención (no servidumbre) lo fue, no en el año dos mil veintiuno, en virtud de un mandamiento del Juzgado número 1 de Ciudad-Rodrigo, sino desde hace casi noventa años, en concreto en el año mil novecientos treinta y cinco, sobre la finca registral 806, y ahora simplemente “se arrastra” a las tres fincas resultantes (entre ellas la 3.189, propiedad de doña B.).

Todo lo anterior se entiende sin perjuicio de lo siguiente: si en la práctica el interesado cree que existe una verdadera “servidumbre de paso”, puede conseguir el reconocimiento de la misma, de manera voluntaria (acudiendo a la notaría ambas partes, es decir, el dueño del predio dominante y el dueño del predio sirviente) o de manera forzosa (judicialmente) en un procedimiento dirigido contra la titular registral y recayendo sentencia firme. En ambos casos (notarial o judicialmente) la servidumbre de paso tiene que estar perfectamente constituida: longitud, anchura, punto por donde discurre, predio dominante favorecido por la servidumbre, predio sirviente gravado por la misma, etc. (es decir, los requisitos que exigen los artículos del Código Civil que regulan las servidumbres de paso y por exigencias del principio hipotecario de especialidad).

Contra la presente (...)

Ciudad Rodrigo a diecisiete de febrero del año dos mil veintitrés.–El Registrador de la Propiedad (firma ilegible).–Fdo. Mauricio Prieto Rodrigo.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. S. P. C., procuradora de los tribunales en nombre y representación de doña A. V. A., don J. y doña M. M. O. U. A., interpuso recurso el día 16 de marzo de 2023 en virtud de escrito en el que señalaba lo siguiente:

«Hechos:

Primero. Que mediante instancia suscrita el pasado día 9 de febrero de 2023 los arriba indicados solicitábamos que se anulara y/o suspendiera la cancelación de la servidumbre de paso que une Nave de Haver (Portugal) con Espeja (España) en los dos sentidos y que transcurre, entre otras, por la finca adjudicada por segregación entre los hermanos a Doña B. O. U. A. (...) Que presentado dicho documento en el Registro de la

Propiedad de Ciudad Rodrigo, es objeto de calificación negativa, denegación de la práctica del asiento solicitado, con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos jurídicos:

Que en fecha 17 de febrero de 2023 le ha sido notificado, denegación de la práctica del asiento solicitado por contener un defecto insubsanable que enuncia el Registrador como “No se puede “revivir” una mención que acaba de ser cancelada, porque precisamente el artículo 353.3.º del RH, ordena justamente la cancelación de la misma. Igualmente señala el artículo 98 de la LH. Además el artículo 1.º de la LH, señala que los asientos del Registro están bajo la protección de los Tribunales mientras no se declare su inexactitud”.

Segundo. Y precisamente estas apreciaciones del Sr. registrador es lo que impugnamos, y que constituyen la base de la calificación que deniega el asiento solicitado.

En primer lugar nos remitimos de forma íntegra a cuantas alegaciones y documentos fueron aportados por esta parte en el escrito presentado en el Registro de la Propiedad el pasado 9 de febrero de 2023, que reproducimos en este escrito y a efectos de evitar reiteraciones innecesarias (...)

Como parece inferirse del primer párrafo de las apreciaciones del Sr, Registrador: “no se puede ‘revivir’ una mención que acaba de ser cancelada”, parece querer indicar el Sr. Registrador la imposibilidad de ir contra sus propios actos, lo que en modo alguno esta parte considera fundamentado, máxime si ponemos esta expresión o frase en conexión con los párrafos posteriores que a modo de explicación agrega el Sr. Registrador a fin de proteger o “intentar fundamentar” a posteriori su decisión de cancelar o modificar un asiento registral, efectuándolo motu proprio o instado de forma unilateral por un titular registral, sin que resulte notificada tal posible modificación ni a quien decreta el asiento registral: Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Ciudad Rodrigo, cuya decisión ha de ser de obligado cumplimiento puesto que constituye una de las más importantes garantías para el funcionamiento y desarrollo del Estado de Derecho y como tal es enunciado en el artículo 118 de la CE; ni a los afectados, por la parte del asiento a cancelar que les incumbe, los beneficiados por la servidumbre que se cancela, entre otros, quienes suscriben el presente documento, configurado también como un derecho fundamental de carácter subjetivo incorporado al contenido del artículo 24 de la CE, cuya efectividad quedaría decididamente anulada si la satisfacción de las pretensiones reconocidas en un fallo judicial en favor de alguna de las partes se relegara por la voluntad caprichosa de la parte condenada o más en general este tuviera carácter meramente dispositivo (STS 15/1986 de 31 de enero), de ahí que los artículos 17 y 18 de la LOPJ insistan en la obligación de todas las Administraciones Públicas, entidades públicas y privadas y particulares, de respetar y cumplir las sentencias y demás resoluciones judiciales que hayan ganado firmeza, como es el caso, o sean ejecutables de acuerdo con las leyes. El artículo 118 de la CE remite al concepto procesal de cosa juzgada bajo la cual pueden agruparse los efectos del proceso, debiendo primar los principios constitucionales y de LO sobre los registrales o leyes hipotecarias ya que como es sabido, ostentan un superior rango jerárquico; a modo de ver de esta parte, la decisión de cancelar del Registrador es una decisión arbitraria, completamente discrecional y sin el respeto a las garantías legales y procesales establecidas en nuestro ordenamiento jurídico.

En párrafos posteriores refiere el Sr. Registrador en su “explicación” que cancelar una mención no necesita el registrador ningún consentimiento, sino únicamente tener en cuenta el artículo 353.3.º del RH y practicar “de oficio” la cancelación de la mención. Y con posterioridad refiere que fue Doña B. quien solicitó la cancelación de la mención que manifiesta.

Si como bien dice el Registrador en su calificación: “para cancelar una mención el registrador no necesita ningún consentimiento, sino... practicar de oficio la cancelación de la mención”, no alcanza a comprender esta parte cómo si se trataba de una simple mención, como viene manifestando el registrador y puede él cancelarla de oficio, no lo

hizo cuando se practicaron los asientos registrales de la segregación de la finca!, que, como bien sabe el Sr. Registrador, y constan en sus archivos, se trata de unas inscripciones recientes donde aparece inscrita la indicada servidumbre en virtud de Sentencia judicial y el consiguiente testimonio expedido por la LAJ en fecha 6 de octubre de 2021.

Tercero. Como pone de manifiesto el Sr. Registrador los asientos del Registro están bajo la salvaguarda de los Tribunales y a lo que añade esta parte que también lo está el asiento que se acaba de modificar sin el conocimiento del órgano judicial que expidió el mandamiento para la inscripción de las fincas segregadas y que es derivado de un procedimiento judicial en el que constaba la servidumbre y no fue cancelado en el indicado procedimiento, y sin el conocimiento, ni menos consentimiento ni de mis mandantes, ni de cualquier otra persona que se encontrara en posición de predio dominante, y estando inscrita en un asiento del Registro servidumbre de cuya calificación dice el Registrador que se trata de una simple mención, la misma está igualmente bajo la salvaguarda de los Tribunales, al igual que la practicada que impugnamos

Dicha inscripción deviene al menos como dice el Registrador del año 1975, y por tracto sucesivo (“se arrastra”, dice el registrador) y añadimos a esta expresión: que ha venido siendo mencionada en todas las inscripciones posteriores y la última en la inscripción de las fincas resultantes de la segregación de los hermanos O. U. en virtud de mandamiento judicial expedido por la LAJ en fecha 6 de octubre de 2021; si la finca se inscribe con esa servidumbre tal y como consta en las notas simples que a nuestro escrito inicial (...), consideramos que únicamente es la potestad de los Tribunales la que puede realizar tal modificación, como bien dice el Registrador que son quienes salvaguardan o protegen los asientos del Registro mientras no se declare su inexactitud, y que esta parte sepa o conozca, no ha sido declarada la inexactitud del asiento donde se efectuaba la segregación de la finca en virtud de un procedimiento judicial Ordinario 150/2018 del Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Ciudad Rodrigo y se consignaba la existencia de la servidumbre ahora cancelada unilateralmente por el Sr. Registrador de la Propiedad.

Cuarto. A mayor abundamiento, el Sr. Registrador refiere que no se trata de un derecho real de servidumbre de paso perfectamente constituido, en cuyo caso y si así fuera sí sería preciso el consentimiento del titular registral del predio dominante.

Ningún Tribunal ha calificado esa mención que refiere el Registrador de otra forma que no sea servidumbre de paso, y cuando Doña B. O. U. ha instado el procedimiento o expediente en el Registro de la Propiedad de Ciudad Rodrigo para cancelar la servidumbre de que tratamos, había interpuesto la misma un procedimiento judicial contra los aquí recurrentes para la denegación de servidumbre de pago (...), esto es, el asunto se encuentra “*sub iudice*” y si como dice el Registrador “no existía en el Registro de la Propiedad ningún asiento registral (anotación preventiva) que indicara que existía una contienda judicial... el registrador no puede saber lo que está ocurriendo extrarregistralmente”.

Dicho lo cual, no queda a esta parte sino poner de manifiesto:

Primero. La manipulación urdida por la parte que inició el expediente de cancelación y la mala fe en su actuar, así como el patente dolo con que actuado, cuando habiendo iniciado doña B. un procedimiento judicial de negatoria de servidumbre en el que aporta como documentos adjuntos las notas del registro de la propiedad donde aparece tras la segregación la inscripción de la servidumbre en las fincas segregadas, presentadas en un procedimiento judicial dichas notas simples por doña B. y encontrándose en trámite el procedimiento judicial por ella iniciado, como es de ver en el decreto de admisión de la demanda (...) inicia un expediente registral encontrándose el asunto bajo la competencia de los tribunales, actuando con mala fe y con la consiguiente ocultación al registrador de la existencia del indicado procedimiento, insistimos, procedimiento iniciado por ella misma, con lo cual alguna duda albergará sobre la existencia o no de la servidumbre, porque si tan clara tiene su inexistencia no se habría molestado en iniciar un procedimiento judicial!!.

La calificación de la forma de actuar de doña B. no es otra sino dolosa, y de realización arbitraria del derecho, puesto que estando pendiente de resolución judicial, y existiendo tanto un procedimiento civil en curso, como hemos indicado, y un procedimiento penal relativo al mismo asunto DPA n.º 128/22 del Juzgado de Instrucción n.º 2 de Ciudad Rodrigo, lo oculta y gestiona una modificación en el RP para la que en modo alguno es competente el Registrador.

Y así consignamos nuestra la segunda conclusión: esta parte entiende que es el seno del procedimiento judicial el cauce idóneo para resolver la cuestión planteada por Doña B. ante el Registro y ante los Tribunales y esta parte considera que aunque el Sr. Registrador manifiesta su desconocimiento de la realidad extrarregistral, lo cierto es que existen herramientas a disponibilidad del Registro de la Propiedad que permitirán averiguar la veracidad de las afirmaciones realizadas de contrario. la propia cartografía catastral o representaciones gráficas disponibles, siendo por tanto el Registro de la Propiedad el que mejor puede investigar todos aquellos extremos con mayor facilidad, al tener disponibilidad plena sobre toda la información registral tanto de la finca objeto, como del resto de fincas colindantes por los que entiende esta parte que es plenamente procedente la comunicación a las fincas afectadas por dicha cancelación. y al Tribunal que en su mandamiento indica la existencia de la servidumbre que ahora ha cancelado de forma unilateral y saltándose cuantos principios fundamentales del Derecho rigen en nuestro país, pues la comunicación o consulta a ambas partes, titulares de la servidumbre y Juzgado que instó en el Registro la inscripción de la misma, servirá para poder solventar las dudas sobre la inscripción de la cancelación de una servidumbre inscrita, gracias, entre otras cosas, a la intervención de los interesados, trámites que se han obviado en él presente expediente, aun conociendo el Sr. Registrador la procedencia de la inscripción de la servidumbre o mención o como quiera denominarse.

No se trata de desjudicializar este tipo de procedimientos, sino de no interferir en la competencia de los Tribunales respecto de estas cuestiones, porque se están vulnerando principios fundamentales del derecho y derechos constitucionales, lo que según entiende esta parte constituye una gravedad extrema.

Se viene indicando por el Sr. Registrador que “se trata de una simple mención y no de un derecho real de servidumbre perfectamente constituido”, invadiendo competencias judiciales, y manifiesta “que cuestión distinta es si se tratara de un derecho real perfectamente constituido”... entiende esta parte que las dudas que pudiera albergar el registrador de encontrarnos en uno u otro caso, debieron haber generado una calificación negativa a la solicitud de cancelación instada por doña B. O.

Se dice que la servidumbre de paso tiene que estar perfectamente constituida: longitud, anchura, punto por donde discurre, predio dominante favorecido por la servidumbre... a lo que hemos de indicar que antes, hace años, como bien sabe el Sr. Registrador, no había representaciones gráficas georeferenciadas, per lo que la ubicación, localización y delimitación física se limitaba a descripciones meramente genéricas como las que figuran inscritas en el Registro con anterioridad a esta modificación o cancelación tan sorpresiva, como arbitraria, y estas imprecisiones es lo que han conllevado a la descripción de la servidumbre que el Sr. Registrador califica como simple mención, no ha habido modificaciones con las sucesivas transmisiones de las fincas, lo que esta parte considera significativo, y debiera en cualquier caso haberse notificado a los interesados para que estos sean quienes confirmen o no tales extremos, y desde luego al Tribunal o Juzgado que ordena la inscripción de la segregación con las servidumbres con que se encuentran gravadas las parcelas resultantes de la división y adjudicación judicialmente realizada.

El hecho de haber denegado *ab initio* la solicitud de esta parte con los argumentos esgrimidos, carece de fundamentación objetiva alguna, los motivos esgrimidos por la Sr. Registrador no justifican en ningún caso su negativa a tramitar el expediente de anulación de la cancelación practicada sin ningún tipo de garantía legal y vulnerando legítimos y constitucionales derechos de los recurrentes y principios legal y

constitucionalmente consagrados, pudiendo el Sr. Registrador revocar la cancelación practicada incluso de oficio ante la clara nulidad de la misma.»

## IV

El registrador de la Propiedad suscribió informe el día 22 de marzo de 2023 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 1, 18, 19 bis, 20, 38, 40, 66, 82, 217 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; las Sentencias del Tribunal Supremo de 28 de febrero de 1999 y 22 de mayo de 2000, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de noviembre de 1970, 10 de marzo y 5 de mayo de 1978, 6 de noviembre de 1980, 7 de marzo de 1988, 7 de noviembre de 1991, 26 de noviembre de 1992, 3 de marzo y 18 de junio de 1993, 26 de agosto y 23 de noviembre de 1998, 17 de enero de 2001, 11 de noviembre de 2002, 8 de febrero y 29 de diciembre de 2004, 2 de enero y 5 de marzo de 2005, 5 de mayo de 2009, 3 y 7 de marzo, 15 de octubre y 2 de noviembre de 2011, 17, 18 y 20 de enero, 2 y 5 de marzo, 7 de julio, 4 de septiembre y 3 y 19 de octubre de 2012, 18 de enero y 8 de mayo de 2013, 28 de marzo, 28 de julio y 14 de octubre de 2014, 29 de julio de 2016, 9 de mayo, 6 y 12 de junio y 19 de septiembre de 2017 y 12 de enero, 23 de marzo, 18 de abril, 17 de mayo, 4 y 12 de junio y 3 y 24 de octubre de 2018, entre otras.

1. La presente Resolución tiene por objeto la calificación negativa del registrador de la Propiedad a cancelar una cancelación que se practicó de una mención, según el registrador, de una servidumbre.

Son hechos relevantes para resolver este expediente los siguientes:

– En la descripción de la finca registral 806, se hace constar que «atravesan esta finca constituyendo servidumbre de paso sobre ella: los caminos de Nava de Aver, a Espeja, de Fuentes de Oñoro a Alamedilla y de Ituero de Azaba y las Roderas del Campillo, Aldeanueva y de la Fuente de la Mira».

– Dicha finca fue objeto de división en tres fincas. Una de ellas, la 3.189, se adjudicó a doña B. O. U. A y solicitó certificación registral en la que se canceló la servidumbre de paso en virtud del artículo 353.3 del Reglamento Hipotecario al calificar dicha expresión como una mención.

La recurrente solicita la anulación de la cancelación de la servidumbre y dejarla en iguales términos que constan en el título judicial en virtud del cual se inscribieron las fincas resultantes de la segregación (mandamiento de fecha 6 de octubre de 2021, derivado del procedimiento ordinario número 150/2018 del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Ciudad Rodrigo).

El registrador de la Propiedad deniega la práctica del asiento solicitado, por adolecer del siguiente defecto insubsanable: «No se puede “revivir” una mención que acaba de ser cancelada, porque precisamente el artículo 353.3.º del Reglamento Hipotecario, ordena justamente la cancelación de la misma. Igualmente lo señala el artículo 98 de la Ley Hipotecaria. Además, el artículo 1.º de la Ley Hipotecaria, señala que los asientos del Registro están bajo la protección de los Tribunales, mientras no se declare su inexactitud».

2. Según la reiterada 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 (*vid.*, por todas, la Resolución de 18 de abril de 2018), 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, por lo que atañe al presente caso, valorar la cancelación de asientos ya practicados.

De acuerdo con lo anterior, es igualmente doctrina reiterada que, una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales, produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud, bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria), por tanto, conforme a esta reiterada doctrina, el recurso contra la calificación negativa del registrador no es cauce hábil para acordar la cancelación o anulación de asientos ya practicados.

Como afirmó la Resolución de este Centro Directivo de 18 de enero de 2012, el recurso es el cauce legalmente arbitrado para impugnar las calificaciones de los registradores cuando suspendan o denieguen el asiento solicitado. 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 tanto, la rectificación de los asientos registrales exige, bien el consentimiento del titular registral, y de todos aquellos a los que el asiento atribuya a algún derecho, o la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablada contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho. Y ello aun cuando se discrepe de la forma en que el acto o contrato a inscribir ha sido objeto de reflejo tabular y pese a las repercusiones que ello tenga en la forma en que se publica el derecho o situación jurídica inscrita, de indudable trascendencia a la vista de que la legitimación registral opera sobre la base de ese contenido del asiento (cfr. artículo 38 de la Ley Hipotecaria y Resolución de 29 de diciembre de 2004).

Así resulta igualmente de lo dispuesto por el artículo 40.c) de la Ley Hipotecaria, conforme al cual «cuando la inexactitud tuviere lugar por nulidad o error de algún asiento, se rectificará el Registro en la forma que determina el título VII», lo que en este caso remite a la regulación sobre la rectificación de los errores de concepto que se contiene en el artículo 217, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria, según el cual «los errores de concepto cometidos en inscripciones, anotaciones o cancelaciones, o en otros asientos referentes a ellas, cuando no resulten claramente de las mismas, no se rectificarán sin el acuerdo unánime de todos los interesados y del Registrador, o una providencia judicial que lo ordene», por lo que interpretado a «*sensu contrario*», si el error resulta claramente de la inscripción o de otros asientos registrales referidos a ella sería posible la rectificación por el registrador como señaló la Sentencia de 28 de febrero de 1999. Pero para ello es imprescindible 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 (cfr. Resoluciones de 10 de marzo y 5 de mayo de 1978, 6 de noviembre de 1980, 26 noviembre de 1992, 7 de marzo, 15 de octubre y 2 de diciembre de 2011 y 18 de enero y 3 de octubre de 2012).

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, 26 de mayo de 2023.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago