

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**3602** *Resolución de 20 de febrero de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Palma de Mallorca n.º 1, por la que se deniega la práctica de determinados asientos.*

En el recurso interpuesto por doña M. T. F. P., en nombre propio y en representación de doña R. M. y doña M. J. A. F., contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Palma de Mallorca número 1, doña Silvia Núñez Sánchez, por la que se deniega la práctica de determinados asientos solicitada en virtud de instancia privada.

#### Hechos

##### I

Mediante instancia, suscrita el día 16 de noviembre de 2018 por doña M. T. F. P., en nombre propio y en representación de doña R. M. y doña M. J. A. F., se solicitó la anulación de «todo registro y libro de actas» de la comunidad de propietarios de la finca registral número 8.906 del Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca número 1.

##### II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«D.<sup>a</sup> Silvia Núñez Sánchez, Registrador de la Propiedad, titular del Registro n.º 1 de Palma de Mallorca, emito de conformidad al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, la siguiente calificación registral:

#### A) Supuestos de hecho:

1. Con fecha nueve de noviembre del año en curso, se presentó en este Registro de la Propiedad, instancia privada y escrita a mano, por Doña M. J. A. F. y firmada por Doña M. t. F. P., Doña R. M. A. F. y la propia Doña M. J. A. F.

2. A dicha instancia privada se le dio el número 3.349 del libro de entrada de este Registro de la Propiedad.

3. En el citado escrito, se solicita a esta Registrador de la Propiedad que “a la vista de lo sucedido y de los hechos, suplico me den copia de todo el expediente administrativo...; suplico certificación de ustedes al respecto y suplico anulen todo registro y libro de actas de dicha comunidad de propietarios ilegal...”.

4. La historia registral de la finca registral número 8.906 es la siguiente:

– Según la inscripción 1.<sup>a</sup> “el solar señalado con el número noventa y seis del plano de parcelación de las fincas (...) y las (...), sito en el (...), en el término de Palma, de cabida trescientos treinta y tres metros, cuarenta y cinco decímetros cuadrados”.

Dicho solar era propiedad de Doña M. M. R. A., quien lo vendió a Don J., Don J. y Don G. A. N., quienes adquirieron el dominio por terceras partes indivisas, en virtud de escritura de 13 de enero de 1.969 ante el Notario Don Florencio de Villanueva Echeverría.

– Según la inscripción 2.<sup>a</sup>, los citados titulares registrales declararon la siguiente edificación: “Edificio de cuatro plantas superpuestas, señalada con el número (...)” y manifestaron que en la misma proporción en que eran titulares, el edificio construido y

sus partes determinadas, son susceptibles de aprovechamiento horizontal e independiente, declarando seis partes:

Número uno. Local comercial de planta baja, con una cuota de 8,63 %. Finca registral 24.110.

Número dos. Local comercial de planta baja, con una cuota de 8,62 %. Finca registral 24.112.

Número tres. Local comercial de planta baja, con una cuota de 8,62%. Finca registral 24.114.

Número cuatro. Vivienda única del primer piso, con una cuota de 24,71%. Finca registral 24.116.

Número cinco. Vivienda única del piso segundo, con una cuota del 24,71%. Finca registral 24.118.

Número seis. Vivienda única del piso tercero, con una cuota del 24,71%. Finca registral 24.120.

Se estableció que la comunidad horizontal entre las partes determinadas que integran el total edificio de referencia se rige por la ley de 21 de julio de 1.960.

Dicha inscripción segunda se practicó a favor de Don J., Don J. y Don G. A. N. por terceras partes iguales e indivisas, sus títulos de accesión por obra nueva y constitución en régimen de propiedad horizontal, en virtud de escritura otorgada el 18 de octubre de 1.975, ante el Notario de Palma, Don Florencio de Villa nueva Echeverría.

5. Las partes del edificio números 1 y 6, números de fincas registrales 24.110 y 24.120, se adjudicaron a Don J. A. N.

Las partes del edificio números 2 y 5, fincas registrales 24.112 y 24.118 se adjudicaron a Don G. A. N.

Las partes del edificio 3 y 4, fincas registrales 24.114 y 24.115, se adjudicaron a Don J. A. N.

6. Las fincas registrales 24.110 (número uno de orden) y 24.120 (número seis de orden) constan inscritas dos terceras partes indivisas del dominio a favor de Doña M. T. F. P. y una tercera parte indivisa del dominio a favor de Doña M. J. A. F. y Doña R. M. A. F. por mitades indivisas, por título de herencia testada, en virtud de escritura otorgada el 21 de mayo del año 2.007 ante el Notario de Palma, Don Álvaro Delgado Truyols.

7. El 21 de marzo del 2.018, se presentó libro de Actas de la Comunidad de Propietarios en régimen de Propiedad Horizontal del edificio sito en la calle (...), inscrito en el Tomo 3.279, Libro 144, folio 33, finca 8.906, solicitando su legalización la Administradora de fincas Doña E. M. N.

Según consta por nota al margen de la inscripción 2.<sup>a</sup> de la finca 8.906, con fecha 22 de marzo se diligenció el primer libro de actas de la Comunidad de Propietarios del Edificio sito en la calle (...).

#### B) Supuestos de Derecho:

1. Sobre el solar adquirido por los señores J., J. y G. A. N., se declaró obra nueva y régimen de propiedad horizontal, rigiéndose por la Ley de 21 de julio de 1.960. No es necesario otorgar ningún título constitutivo del régimen de propiedad horizontal con intervención individualizada de todos y cada uno de los copropietarios, porque la propiedad horizontal, va figura inscrita en el Registro, constando así según la inscripción 2.<sup>a</sup>, y constando los diferentes pisos y locales inscritos como objeto de propiedad separada y con su respectiva cuota de participación en los elementos comunes, tal y como se establece en los artículos 2 y 5 de la Ley de Propiedad Horizontal.

2. De conformidad al artículo 8 de la Ley Hipotecaria se establece que: "se inscribirán como una sola finca bajo un mismo número:

4. Los edificios en régimen de propiedad por pisos cuya construcción esté concluida o, por la menos comenzada.

En la inscripción se describirán, con las circunstancias prescritas por la ley además del inmueble en su conjunto, sus distintos pisos o locales susceptibles de aprovechamiento independiente, asignando a éstos un número correlativo escrito en letra y la cuota de participación que a cada uno corresponde en relación con el inmueble”...

“Se incluirán, además, aquellas reglas contenidas en el título y en los estatutos que configuren el contenido y ejercicio de esta propiedad.”

3. El artículo 19 de la Ley de Propiedad Horizontal establece en su apartado 1.ª: “Los acuerdos de la Junta de propietarios se reflejarán en un libro de actos diligenciado por el Registrador de la Propiedad en la forma que reglamentariamente se disponga”.

De esta forma el artículo 415 del Reglamento Hipotecario tiene la siguiente redacción:

“En las comunidades y subcomunidades de propietarios de inmuebles o conjuntos inmobiliarios a que sea aplicable el artículo 17 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, los libros de actas de las juntas serán diligenciados con arreglo a las siguientes reglas:

1.ª Los libros deberán diligenciarse necesariamente antes de su utilización.

No podrá diligenciarse un nuevo libro mientras no se acredite la Integra utilización del anterior. En caso de pérdida o extravío del libro anterior, podrá diligenciarse un nuevo libro siempre que el Presidente o el Secretario de la comunidad afirme, bajo su responsabilidad, en acta notarial o ante el Registrador, que ha sido comunicada la desaparición o destrucción a los dueños que integran la comunidad o que ha sido denunciada la substracción.

2.ª Será competente para la diligencia el Registrador de la Propiedad en cuyo distrito radique el inmueble sujeto a la Ley de Propiedad Horizontal.

3.ª La solicitud de la diligencia se efectuará mediante instancia en la que se expresarán:

a) Las menciones de identidad del solicitante y la afirmación de que actúa por encargo del Presidente de la comunidad.

b) Las menciones que identifiquen a la respectiva comunidad de propietarios y, en su caso, los datos de su identificación registral.

c) Las fechas de la apertura y cierre del último libro de actas. No serán necesarias estas circunstancias si el solicitante afirma, bajo su responsabilidad, que no ha sido antes diligenciado ningún otro libro.

Todas las hojas del libro que se presente para diligenciar habrán de estar numeradas con caracteres indelebles. El libro podrá ser de hojas móviles.

4.ª Presentado la instancia y el libro, se practicará en el Diario en el correspondiente asiento. En el asiento se harán constar la fecha de la presentación y la identificación del solicitante y de la comunidad de propietarios.

5.ª La diligencia será extendida en la primera hoja con expresión de la fecha, datos de identificación de la comunidad -incluyendo, en su caso, los datos registrales-, número que cronológicamente corresponda al libro dentro de los diligenciados por el Registrador en favor de la comunidad, número de hojas de que se componga y que todas ellas tienen el sello del Registrador, indicándose el sistema de sellado. La diligencia será firmada por el Registrador. En el caso de que haya sido diligenciado un nuevo libro sin haberse presentado el libro anterior por alegarse que se ha extraviado o perdido, en la diligencia se expresará esta circunstancia y que en el anterior, aunque aparezca, no podrán extenderse nuevas actas.

El sello del Registrador se pondrá mediante impresión o estampillado, perforación mecánica o por cualquier otro procedimiento que garantice la autenticidad de la diligencia.

Si los libros se componen de hojas móviles habrá de hacerse constar con caracteres indelebles en todas ellas, además del sello, la fecha, a no ser que se emplee un procedimiento de sellado que garantice que cada una de las hojas pertenece al libro diligenciado.

6.<sup>a</sup> El Registrador practicará la diligencia dentro de los cinco días siguientes a la solicitud realizada en debida forma, o de los quince días si existiere justa causa.

Contra la denegación cabe recurso directamente durante quince días hábiles ante la Dirección General.

7.<sup>a</sup> Practicada la diligencia, se pondrá en el folio abierto en el Libro de inscripciones al edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, nota marginal expresiva del número de orden del libro diligenciado, hojas de que se compone y, en su caso, que se expide en sustitución de uno anterior desaparecido. De no estar inscrita la comunidad, se consignarán estos datos en un libro-fichero, que podrá llevarse por medios informáticos.

Practicada o denegada la diligencia, se extenderán seguidamente las oportunas notas de despacho al pie de la instancia y al margen del asiento de presentación.

Transcurridos seis meses desde la presentación del libro sin que fuera retirado, el Registrador procederá a su destrucción, haciéndolo constar así en el folio del edificio o conjunto o, en su defecto, en el libro-fichero y, además, al pie de la instancia y del asiento de presentación.”

En virtud de la legislación antes citada, esta Registrador se limitó a cumplir su obligación de legalizar el primer libro de actas de la Comunidad de Propietarios, del edificio sito en la calle (...).

4. En virtud de una instancia privada no es posible practicar ninguna cancelación ni rectificación de los asientos registrales (sea inscripción o nota marginal) tal y como se establece en los artículos 1, 3, 18 y 40 de la Ley Hipotecaria.

Es necesario escritura pública, ejecutoria o documento auténtico expedido por la autoridad judicial o por el Gobierno o sus agentes, en la forma que prescriban los reglamentos. Los asientos del Registro practicados en los libros, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la Ley Hipotecaria.

Se acompaña certificación registral literal de las inscripciones 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup> de la finca 8.906, constituida en propiedad horizontal, así como de las inscripciones 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup> de las fincas 24.110 y 24.120, partes determinadas número 1 y 6 de dicha propiedad horizontal.

Contra esta calificación registral (...)

En Palma de Mallorca, a 14 de noviembre de 2018. Silvia Núñez Sánchez (firma ilegible).»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. T. F. P., en nombre propio y en representación de doña R. M. y doña M. J. A. F., interpuso recurso el día 20 de noviembre de 2018 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Primero.—En aras a las brevedad me ratifico íntegramente en el escrito de la actora y propietarios del tercer piso y bajos a de la calle (...) presentado ante este Registro de la Propiedad número uno de Palma con registro de entrada número 3349 y lo dejo enteramente por reproducido dentro del presente escrito como documento número uno y debo manifestar que está registradora de la Propiedad número uno, no ha contestado todas las cuestiones planteadas en el escrito 3349. La Ley de Procedimiento Administrativo Común dice que todos los organismos públicos y privados deben

contestar todas las solicitudes y cuestiones presentadas por escrito ante sus respectivos escritos por tanto señora registradora ha hecho una infracción legislativa.

La actora en su escrito 3349 decía que no había ninguna comunidad de propietarios legalizada actualmente, dado que antes de que compraran el solar D. J., J. y G. A. N. se abolió y desapareció o sea prescribió y entro en carencia sin ningún efecto hipotecario constituido al respecto.

La Ley de propiedad horizontal para crear una comunidad de propietarios, con presidente, con abogado, administrador de fincas, libro registrado en Hacienda, "es necesario la unanimidad de todos y cada uno de los propietarios del edificio o sea de los propietarios tercer piso y bajos a, segundo piso y bajos b, primer piso y bajos c, consentimiento verbal o escrito si no cumple este requisito de unanimidad [sic] de propietarios no se puede dar ningún libro de comunidad de propietarios y no se puede obtener ningún NIF de Hacienda está claro que la administradora E. de fincas que actúa por orden del abogado Sr. G. ante Vds, no le pudo presentar la autorización ni verbal ni escrita de todos los propietarios del tercer piso y bajos a; porque no la tiene y porque no la hemos autorizado nunca y por ser ilegal las dos reuniones de propietarios interpusimos denuncias judiciales, ante Jefatura de Policía, ante los Juzgados de Instrucción números 3; 4; 6 y 10 de Palma de Mallorca todos ellos juzgados de Instrucción en Palma de Mallorca que aportamos como listado de los mismos (...)

Segundo.—En abril de este año 2018 la actora ha solicitado ante Vd en el Registro de la Propiedad número uno de Palma nota registral simple de todo el edificio; de los pisos tercero y bajos a; segundo y bajos b; primero y bajos c. En aras a la brevedad dejo enteramente por ratificado y reproducido dichas notas registrales simples (...) dentro del presente escrito en dichas notas registrales simples Sra registradora Vd dice que todo el edificio íntegramente se rige por la propiedad horizontal y que no hay en la actualidad ninguna comunidad de propietarios dado que se disolvió hace cincuenta años cuando D. J., J. y G. A. N. compraron el edificio de (...). Y D. J., J. y G. A. N. no formaron ninguna comunidad de propietarios. Asentado estos hechos que usted misma manifiesta en su escrito en fecha 14 de noviembre de 2018.

Y visto que para formar una nueva comunidad de propietarios actual se necesita el conceso por unanimidad de todos los propietarios, porque Vd le registró el libro de actas, dándoles un libro nuevo sin consentimiento de todos los vecinos y dado que el libro anterior había prescrito y los nuevos propietarios D. J., J. y G. A. AN. no habían formado ninguna comunidad de propietarios se regían por la Ley de propiedad horizontal en los casos de constituir una nueva comunidad de propietarios o por obra mayor del edificio y zonas comunes, se necesita la unanimidad de todos los propietarios y no basta la mayoría de algunos propietarios del edificio. A la vista de los hechos Sra. registradora usted ha cometido un grave error e infracción legal al registrar un libro de actas de una comunidad propietarios ilegal e inexistente [sic] dado que no tenían la mayoría absoluta de todos los propietarios. Vds. no podía registrarles el libro de actas a pesar de que lo hubieran comprado en algún estanco o punto de venta del mismo. Dado que es ilegal y denunciado por la actora ante la Policía, ante distintos juzgados de Instrucción y ante distintos juzgados civiles, ante Urbanismo, y ahora ante este propio Registro de la Propiedad número uno y ante Hacienda.

En nuestro anterior escrito registrado en el número 3349 le preguntamos; si había intervenido en la constitución del libro de actas y la constitución de la comunidad de propietarios ilegal dado que no tienen el principal y único requisito que es la unanimidad y autorización escrita de todos los propietarios dado que falta la autorización ni verbal ni escrita que no tienen del tercer piso y bajos a en la actualidad y en años atrás tampoco la tenían y anteriormente no había ninguna comunidad de propietarios creada se había disuelto y había prescrito. Por tanto no podían escribir ningún libro de actas nuevo y antiguo no lo había por tanto no se podía renovar. Tampoco se podía obtener el NIF de Hacienda en ningún libro ni renovar ningún libro de actas ni renovar ningún NIF anterior.

Sentado lo dicho anteriormente en la contestación de nuestro escrito 3349 Vd señora registradora nos dice que para anular dicho libro de actas inscrito debe tener una orden

judicial al respecto. Debemos discrepar ante esta observación, debería tener orden judicial si dicho libro de actas hubiera sido legal y constituido dentro de una comunidad de propietarios unánime pero eso no ha sucedido en el presente caso. Por tanto Vds señora registradora sin autorización judicial Vds puede anular dicho libro de actas registrado dado que es irregular y por tanto nulo de pleno derecho por infracción de las normas internas de propiedad horizontal y por las normas legislativas que regulan el requisito de unanimidad de propietarios para constituir una comunidad de propietarios dentro del edificio regulado por propiedad horizontal de la calle (...) que nos ocupa. Suplico a Vd que revise los papeles aportados por la administradora de finca Sra E. y vea que en ellos figura como abogado la firma del letrado Sr. J. G. L. con número de colegiado en Madrid (...). Repase este hecho y nos haga saber su observación a la vista de ello los responsables de llevar a registrar el libro de actas en este Registro de la Propiedad número uno de Palma de Mallorca don J. G. L. como abogado y E. como administradora de fincas la responsabilidad es de ambos junto con la responsabilidad de Vd, como registradora del Registro de la Propiedad número uno de Palma. Dado que Hacienda ha dicho que no le habían dado el NIF si Vd como resgistradora [sic] no hubiera registrado dicho libro de actas.

Por todo lo anteriormente expuesto y en su virtud suplico tenga por interpuesto en tiempo y forma recurso gubernativo de conformidad, con los artículos 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento; Ley de propiedad horizontal; Ley de Protección de Edificios de Urbanismo del Ayuntamiento de Palma; Ley de ITE 2018 del Ayuntamiento de Palma; y artículo 47 de la CE; múltiple doctrina del TS y TC aplicada al caso enjuiciado sobre la falta de oportunidad y demás artículos de aplicación al caso enjuiciado. Por infracción de ley y quebrantamiento de forma de las normas esenciales del procedimiento sobre la Ley de Procedimiento Administrativo Común; LEC; CC; LOTC; en base a ello suplico la anulación del libro de actas registrado y una certificación de Vd registradora de la Propiedad número uno dirigida a Hacienda que les obligué a anular el NIF dado al libro de actas por no haber ninguna comunidad de propietarios, creada de forma legal en base y como requisito exclusivo y único haber obtenido la mayoría absoluta por unanimidad de todos los propietarios del edificio, en vista de que el tercer piso y bajos a no ha dado en ningún momento ni en la actualidad ni en años anteriores atrás su consentimiento u autorización verbal o escrita de sus propietarios y copropietarios del tercer piso y bajos a de la calle (...) de Palma de Mallorca.

Suplico aclare que la responsabilidad en haberles llevado la inscripción del libro de actas ante este Registro de la Propiedad número uno ha sido de E. administradora de fincas por orden del abogado Sr. J. G. L. colegiado de Madrid número (...). Suplico anule dicho libro de actas y constitución de comunidad de propietarios retrotrayendo todo al estado inicial por nulidad de actuaciones y error humano y escriban a Hacienda para que anule el registro de libro de actas y el registro de dicha comunidad propietarios ilegal todo ello en el edificio de la calle (...) de Palma de Mallorca porque dicho edificio se rige por la Ley de propiedad horizontal sin haber sido creada nunca ninguna comunidad de propietarios por unanimidad.

Suplico a esta registradora de la Propiedad número uno me informe por escrito de que Juzgado Civil ha intervenido para registrar y autorizar la inscripción del libro de actas de la calle (...) de Palma de Mallorca sin existir ninguna comunidad de propietarios legalmente establecido por unanimidad de todo el edificio de la calle (...) de Palma de Mallorca. Suplico me expida certificación de Vds al respecto diciéndome si también ha intervenido algún notario o alguna gestoría al respecto.

Es justicia que solicito con exclusivo ánimo de defensa de los intereses de los propietarios que viven en el piso tercero y bajos a de la calle (...) que dicho error de Vds le produce actualmente daños y perjuicios y estado de indefensión, frente a los propietarios del primer piso, segundo piso, bajos b y c que por este hecho creen que tienen la mayoría sobre nosotros y no la tienen (...).»

## IV

La registradora emitió informe el día 26 de noviembre de 2018 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 Sentencia 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. Por el presente recurso se pretende anular todo el historial registral de una finca en régimen de propiedad horizontal por solicitarlo varios de los titulares registrales.

2. Respecto de tal cuestión debe recordarse la doctrina reiterada de esta Dirección General en relación con el objeto del recurso (vid., entre otras, muchas la Resolución de 6 de junio de 2017), según la cual (con base en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina del Tribunal Supremo, en Sentencia de 22 de mayo de 2000) el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente determinar si la calificación es o no ajustada a Derecho (cfr. artículos 18 y 19 bis de la Ley Hipotecaria). No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente la cancelación de un asiento ya practicado al entender aquél que se fundamenta en una calificación errónea, cuestión reservada al conocimiento de los tribunales (artículo 66 de la Ley Hipotecaria).

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, a la luz de esta doctrina es claro que el recurso no puede prosperar, pues practicados los asientos, los mismos se hallan bajo la salvaguardia judicial y no es posible, en el concreto ámbito de este expediente, revisar, como se pretende, la legalidad en la práctica de dicho asiento ni de la calificación positiva previa por la que se han practicado los asientos, con los consiguientes efectos de legitimación que los mismos generan.

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).

Por ello, ni el registrador es competente para declarar la nulidad solicitada ni el recurso procedimiento hábil para declararla, sino que dicha declaración compete a los tribunales, si se ejercita ante ellos la acción correspondiente y con la intervención de los titulares registrales.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada.

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, 20 de febrero de 2019.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.