

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

12246 *Resolución de 2 de febrero 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 interina de San Lorenzo de El Escorial n.º 2, por la que se deniega el asiento de presentación de un escrito por el que se solicita la rectificación de una inmatriculación, por invadir su finca.*

En el recurso interpuesto por don A. L. M., en nombre y representación de doña A. M. G., contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad interina de San Lorenzo de El Escorial número 2, doña Jimena Campuzano Gómez-Acebo, por la que se deniega el asiento de presentación de un escrito por el que se solicita la rectificación de una inmatriculación, por invadir su finca.

Hechos

I

En el Registro de la Propiedad de San Lorenzo de El Escorial número 2 tuvo entrada un escrito suscrito por doña A. M. G. en el que exponía, resumidamente, lo siguiente:

«Primero. El pasado 25 de noviembre de 2025 me notificaron como colindante, la inmatriculación de la finca registral número 8.190 del término municipal de Colmenarejo con el código CRU: 28131000764954, conforme al artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

Segundo. Soy propietaria, junto a mis hermanos: E., C., E., E. y F. M. G., de una sexta parte de la finca registral 3.140 de Colmenarejo, parcela 159, polígono 8 del sitio de (...) con referencia catastral 28044A008001590000GF; según consta en la escritura pública de fecha 5 de mayo de 1990 con número de protocolo 708 del notario don José Luis Núñez-Lagos Roglá de aprobación y protocolización de operaciones particionales (página 9 de dicha escritura, finca número 1 del inventario de bienes).

Al realizar la consulta en la página web que consta en la comunicación expuesta, esto es, <https://geoportal.registradores.org/geoportal/idufir/28131000764954>, nos dimos cuenta de que el perímetro catastral de nuestra finca no coincide con la realidad y que el perímetro catastral de la finca 8.190 invade nuestra finca. Tanto nuestra finca como la finca que ha sido inmatriculada, tienen una valla con vigas de carga colocadas en vertical, alambre, somieres (...) a lo largo de todo el lindero que compartimos; según se detalla en las fotografías que se muestran a continuación: (...)

Quinto. Se aporta toda la documentación presentada en Catastro, incluido el archivo GML correspondiente.

De esta forma, se estaría demostrando que la finca que ha sido inmatriculada está invadiendo parte de nuestra finca.

Solicitamos que admitan estas alegaciones y que, una vez estudiadas, se estimen las mismas.»

II

Presentado dicho escrito en el Registro de la Propiedad de San Lorenzo de El Escorial número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Datos Entrada.
N.º Entrada: 10068.
Fecha: 23/12/2025. Hora: 19:12:35.
Naturaleza: Documento Privado.
N.º Protocolo: corrección linderos/
Notario:

Presentante: A. L. M.

Vistos los artículos 246.3 y 258.4 de la Ley Hipotecaria y 420 de su Reglamento acuerdo no practicar asiento de presentación, y dar por no iniciado el procedimiento registral del documento que ha tenido entrada en este Registro por los siguientes Hechos y fundamentos de Derecho.

En relación con escrito dirigido a esta Registradora que suscribe suscrito electrónicamente por don A. L. M., (...) en representación de doña A. M. G., con NIF. (...), de fecha 19 de diciembre de 2025, y recibido en este Registro de la Propiedad, pongo en su conocimiento que lo que se realizó este Registro fue la comunicación a dicha señora, como colindante de la finca registral 8190 de Colmenarejo, en cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

Que dicho asiento firmado por este Registro está bajo la salvaguardia de los tribunales, Art.º 1 párrafo 3.ª Ley Hipotecaria, y que por tanto si se pretendieran en su caso cualquier rectificación del mismo ha de practicarse con consentimiento de los interesados titulares o en su defecto mediante resolución judicial.

Lo que pongo en conocimiento a los efectos que procedan.

Contra la presente nota de calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Jimena Campuzano Gómez-Acebo registrador/a interino/a de San Lorenzo de El Escorial n.º 2 a día veinticuatro de diciembre del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don A. L. M., en nombre y representación de doña A. M. G. interpuso recurso alegando, resumidamente, lo siguiente:

«Primero. El pasado 7 de enero de 2026 el Registro de la Propiedad de San Lorenzo de El Escorial, número 2 notificó la denegación del asiento de presentación del escrito de alegaciones y de la documentación adjunta con número de entrada 10.068 en fecha 23 de diciembre de 2025 (...)

El 23 de diciembre de 2025, se presentó escrito de alegaciones mediante el que se solicitó al R.P. número 2 de San Lorenzo de El Escorial la suspensión por controversia con Catastro de la inmatriculación de la finca 8.190 del término municipal de Colmenarejo con CRU: 28131000764954, debido a que la representación gráfica catastral en la que se sustenta dicha inmatriculación, antes de que se realizase dicha inscripción registral, ya mostraba inexactitud originaria con los linderos reales e invasión de nuestra finca, según se expuso en el escrito de alegaciones presentado.

Segundo. Según consta en el escrito de alegaciones presentado el 23 de diciembre de 2025, objeto de la denegación de la presentación que origina este recurso, soy propietaria, junto a mis hermanos: E., C., E., E. y F. M. G., de una sexta parte de la finca registral 3.140 de Colmenarejo, parcela 159, polígono 8 del sitio de Los Conjuros con referencia catastral 28044A008001590000GF; según consta en la escritura pública de fecha 5 de mayo de 1990 con número de protocolo 708 del

notario don José Luis Núñez-Lagos Roglá de aprobación y protocolización de operaciones particionales (página 9 de dicha escritura, finca número 1 del inventario de bienes).

En virtud del artículo 39 de la Ley Hipotecaria, (en adelante LH), “Por inexactitud del Registro se entiende todo desacuerdo que, en orden a los derechos inscribibles, exista entre el Registro y la realidad jurídica extrarregistral”.

Asimismo, el artículo 30 de la LH establece que “Las inscripciones de los títulos expresados en los artículos 2 y 4 serán nulas si en ellas se omite o se expresa, con inexactitud sustancial, alguna de las circunstancias comprendidas en el artículo 9 sin perjuicio de lo establecido en esta Ley sobre rectificación de errores”.

Por su parte, el artículo 9 de la LH determina las circunstancias que debe contener el folio real de cada finca, entre ellas los linderos y que siempre se apliquen los requisitos establecidos en el artículo 199 de la LH, mandato que no se ha cumplido en esta inmatriculación:

“El folio real de cada finca incorporará necesariamente el código registral único de aquélla. Los asientos del Registro contendrán la expresión de las circunstancias relativas al sujeto, objeto y contenido de los derechos inscribibles según resulten del título y los asientos del registro, previa calificación del Registrador. A tal fin, la inscripción contendrá las circunstancias siguientes:

a) Descripción de la finca objeto de inscripción, con su situación física detallada, los datos relativos a su naturaleza, linderos, superficie y, tratándose de edificaciones, expresión del archivo registral del libro del edificio, salvo que por su antigüedad no les fuera exigible. Igualmente se incluirá la referencia catastral del inmueble o inmuebles que la integren y el hecho de estar o no la finca coordinada gráficamente con el Catastro en los términos del artículo 10.

Cuando conste acreditada, se expresará por nota al margen la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente, con expresión de la fecha a la que se refiera.

b) Siempre que se inmatricule una finca, o se realicen operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices.

Asimismo, dicha representación podrá incorporarse con carácter potestativo al tiempo de formalizarse cualquier acto inscribible, o como operación registral específica. En ambos casos se aplicarán los requisitos establecidos en el artículo 199.

Para la incorporación de la representación gráfica de la finca al folio real, deberá aportarse junto con el título inscribible la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, salvo que se trate de uno de los supuestos en los que la ley admita otra representación gráfica georreferenciada alternativa.

En todo caso, la representación gráfica alternativa habrá de respetar la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulte de la cartografía catastral. Si la representación gráfica alternativa afectara a parte de parcelas catastrales, deberá precisar la delimitación de las partes afectadas y no afectadas, y el conjunto de ellas habrá de respetar la delimitación que conste en la cartografía catastral. Dicha representación gráfica deberá cumplir con los requisitos técnicos que permitan su incorporación al Catastro una vez practicada la operación registral.

La representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público.

Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes.

Una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria. El Registrador notificará el hecho de haberse practicado tal rectificación a los titulares de derechos inscritos, salvo que del título presentado o de los trámites del artículo 199 ya constare su notificación.

A efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, en los supuestos de falta o insuficiencia de los documentos suministrados, el Registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, otras representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación.

Todos los Registradores dispondrán, como elemento auxiliar de calificación, de una única aplicación informática suministrada y diseñada por el Colegio de Registradores e integrada en su sistema informático único, bajo el principio de neutralidad tecnológica, para el tratamiento de representaciones gráficas, que permita relacionarlas con las descripciones de las fincas contenidas en el folio real, previniendo además la invasión del dominio público, así como la consulta de las limitaciones al dominio que puedan derivarse de la clasificación y calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente. Dicha aplicación y sus diferentes actualizaciones habrán de ser homologadas por la Dirección General de los Registros y del Notariado, para establecer el cumplimiento de los requisitos de protección y seguridad adecuados a la calidad de los datos.

Los Registradores de la Propiedad no expedirán más publicidad gráfica que la que resulte de la representación gráfica catastral, sin que pueda ser objeto de tal publicidad la información gráfica contenida en la referida aplicación, en cuanto elemento auxiliar de calificación. Solo en los supuestos en los que la ley admita otra representación gráfica georreferenciada alternativa, ésta podrá ser objeto de publicidad registral hasta el momento en que el Registrador haga constar que la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro. Hasta entonces, se hará constar en esta publicidad el hecho de no haber sido validada la representación gráfica por el Catastro. Asimismo, podrá ser objeto de publicidad registral la información procedente de otras bases de datos, relativa a las fincas cuya representación gráfica catastral haya quedado o vaya a quedar incorporada al folio real.

c) La naturaleza, extensión y condiciones, suspensivas o resolutorias, si las hubiere, del derecho que se inscriba, y su valor cuando constare en el título.

d) El derecho sobre el cual se constituya el que sea objeto de la inscripción.

e) La persona natural o jurídica a cuyo favor se haga la inscripción o, cuando sea el caso, el patrimonio separado a cuyo favor deba practicarse aquélla, cuando éste sea susceptible legalmente de ser titular de derechos u obligaciones. Los bienes inmuebles y derechos reales de las uniones temporales de empresas serán inscribibles en el Registro de la Propiedad siempre que se acredite, conforme al artículo 3, la composición de las mismas y el régimen de administración y disposición sobre tales bienes, practicándose la inscripción a favor de los socios o miembros que las integran con sujeción al régimen de administración y disposición antes referido. También podrán practicarse anotaciones preventivas de demanda y embargo a favor de las comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal.

En cualquier momento, el titular inscrito podrá instar directamente del Registrador que por nota marginal se hagan constar las circunstancias de un domicilio, dirección electrónica a efectos de recibir comunicaciones y notificaciones electrónicas y telemáticas relativas al derecho inscrito. Las comunicaciones a través de medios electrónicos y telemáticos serán válidas siempre que exista constancia de la transmisión

y recepción, de sus fechas y del contenido íntegro de las comunicaciones, y se identifique de forma auténtica o fehaciente al remitente y al destinatario de las mismas.

f) La persona de quien procedan inmediatamente los bienes o derechos que deban inscribirse.

g) El título que se inscriba, su fecha, y el Tribunal, Juzgado, Notario o funcionario que lo autorice.

h) La fecha de presentación del título en el Registro y la de la inscripción.

i) El acta de inscripción y la firma del Registrador, que supondrá la conformidad del mismo al texto íntegro del asiento practicado.

Lo dispuesto en este artículo se entiende sin perjuicio de lo especialmente regulado para determinadas inscripciones.”

Como se expuso en el escrito de alegaciones, presentado el 23 de diciembre de 2025, en la representación gráfica catastral que consta en esta zona, se aprecia, nada más visualizar la cartografía catastral en la página web de Catastro, que existen vallados que delimitan los linderos y que las fincas catastrales no se corresponden con dichos linderos y, en consecuencia, no están coordinados con la realidad, observándose cuando se aumenta la resolución que la finca registral 8.190 del término municipal de Colmenarejo con CRU: 28131000764954 invade la finca de mi propiedad.

Lindero compartido entre nuestra finca: finca registral 3.140 (parcela 159 del polígono 8, sitio [...] de Colmenarejo) y la finca registral inmatriculada con número 8.190 (parcela 23 del polígono 8 de Colmenarejo):

[se insertan imágenes]

Asimismo, tanto en la página web <https://sigpac.mapa.es/feqa/visor>, como en la sede de Catastro y en el levantamiento topográfico encargado al efecto, se observa que el lindero real no coincide con el perímetro de nuestra finca:

[se insertan imágenes]

Como se puede observar, la finca registral 8.190 (parcela 23 del polígono 8 de Colmenarejo) está invadiendo parte de nuestra finca.

Tercero. También se expuso en el escrito de alegaciones al RP de San Lorenzo de El Escorial, número 2 que, debido a lo detallado anteriormente, hemos procedido a solicitar un levantamiento topográfico de nuestra finca y, en consecuencia, el 15 de diciembre de 2025 he presentado ante la Dirección General de Catastro solicitud de modificación de los linderos catastrales por no ajustarse a la realidad junto con la siguiente documentación:

1. Levantamiento topográfico “Binder 1” que incluye escritura de propiedad.
2. Archivo GML.
3. Archivo “Estado actual.dwg”.
4. Representación otorgada a don F G. R. (topógrafo, autor del estudio).

El expediente catastral tiene el siguiente número: 47154236.97/25 y con fecha 5 de enero de 2026 la Gerencia Regional de Catastro notificó a mi representante en el procedimiento catastral: el topógrafo don F. G. R., el inicio del procedimiento de subsanación de discrepancias (...)

De esta forma, se estaría demostrando que la finca que ha sido inmatriculada está invadiendo parte de nuestra finca.

Solicitamos que se admita este recurso y que sea suspendida por controversia con Catastro la inmatriculación de la finca registral la finca 8.190 del término municipal de Colmenarejo con CRU: 28131000764954.»

IV

El registrador de la Propiedad interino de San Lorenzo de El Escorial número 2, don Enrique Amérgo Alonso, emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 36.11 de la Ley 11/2023, de 8 de mayo, de trasposición de Directivas de la Unión Europea en materia de accesibilidad de determinados productos y servicios, migración de personas altamente cualificadas, tributaria y digitalización de actuaciones notariales y registrales; y por la que se modifica la Ley 12/2011, de 27 de mayo, sobre responsabilidad civil por daños nucleares o producidos por materiales radiactivos; 246 de la Ley Hipotecaria; 248 de la Ley Hipotecaria en su redacción anterior a la efectuada por la Ley 11/2023, de 8 de mayo, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 y 22 de julio, 2 y 14 de agosto, 31 de octubre y 5 y 28 de noviembre de 2024 y 10 de octubre de 2025.

1. La presente Resolución tiene por objeto la negativa de la registradora de la Propiedad a practicar un asiento de presentación de una instancia por la que se solicita que se rectifique una inmatriculación de finca, por entender, según la recurrente, que invade su finca.

La registradora califica negativamente, señalando, resumidamente: «Que dicho asiento firmado por este Registro está bajo la salvaguardia de los tribunales, Art.º 1 párrafo 3.ª Ley Hipotecaria, y que por tanto si se pretendieran en su caso cualquier rectificación del mismo ha de practicarse con consentimiento de los interesados titulares o en su defecto mediante resolución judicial».

El recurrente manifiesta, resumidamente: «(...) la finca que ha sido inmatriculada está invadiendo parte de nuestra finca (...)».

2. La prioridad es uno de los principios fundamentales sobre los que se sustenta nuestro sistema hipotecario.

Los importantes efectos que se desprenden de la inscripción en el Registro de la Propiedad exigen que el orden de acceso de los títulos esté fijado de forma clara e indubitada. Lo anterior también explica que exista una regulación detallada sobre las formas de presentación en el Registro, así como de la práctica del asiento de presentación.

Hasta ahora, ante la negativa del registrador a la extensión del asiento de presentación se podía interponer el mismo recurso que para el caso de calificación negativa de documentos ya presentados.

Con la Ley 11/2023, de 8 de mayo, se da nueva redacción al artículo 246 de la Ley Hipotecaria, que en su apartado 3, introduce un recurso especial, «exprés», contra la denegación de la práctica del asiento de presentación, habida cuenta de la importancia de éste, con unos plazos reducidos para su interposición y resolución, corriendo esta última a cargo exclusivamente de esta Dirección General, sin que haya posibilidad de calificación sustitutoria ni recurso judicial.

Dice el artículo 246.3 de la Ley Hipotecaria: «Solo podrá denegarse el asiento de presentación del documento mediante causa motivada cuando el documento no sea título inscribible, resulte incompleto su contenido para extender el asiento o se refiriera a una finca para la que el Registro fuera manifiestamente incompetente. La denegación del asiento de presentación deberá notificarse en el mismo día. Contra la denegación del asiento de presentación cabrá recurso ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, que habrá de tener entrada en el Registro en el plazo de tres días hábiles desde la notificación de la denegación y deberá ser resuelto de forma expresa en los cinco días hábiles siguientes. La Dirección General notificará telemáticamente su resolución al Registro correspondiente en el mismo día en que se produzca».

No contiene el citado artículo regulación alguna sobre cómo debe tramitarse este recurso exprés, pero es indudable que la aplicación del artículo 325 y siguientes de la

Ley Hipotecaria, relativos al recurso ordinario, solo serán de aplicación en cuanto no impidan la tramitación de este nuevo recurso en los plazos fijados, pues de otro modo quedaría estéril la finalidad perseguida con la introducción de este nuevo recurso que no es otra que procurar que la prioridad registral, que se sustenta en el asiento de presentación, quede claramente determinada en el menor tiempo posible mediante la resolución del recurso y evitar una interrupción temporal excesiva del procedimiento registral, con los perjuicios que pudieran derivarse tanto para el propio interesado como para presentantes posteriores o terceros adquirentes cuyas expectativas dependerán de la definitiva situación registral.

Esta misma motivación ha reducido, como resulta del artículo transcrito, los plazos de calificación, que debe ser prácticamente inmediata, y su notificación.

Además, debe recordarse que la negativa a la presentación de un documento es una nota de calificación y como tal debe estar redactada con la claridad y motivación suficiente y especificar los recursos que caben contra la misma.

La consecuencia lógica de lo anterior es que, interpuesto el recurso, el registrador deberá remitir la documentación pertinente el mismo día o el siguiente hábil a aquel en que haya tenido su entrada en el Registro, ya que solo así podrá garantizarse su resolución en los cinco días hábiles siguientes.

3. El recurso debe ser desestimado.

El artículo 246 de la Ley Hipotecaria dispone que «solo podrá denegarse el asiento de presentación del documento mediante causa motivada cuando el documento no sea título inscribible (...)».

Por su parte el artículo 420 del Reglamento Hipotecario señala:

«Los Registradores no extenderán asiento de presentación de los siguientes documentos:

1. Los documentos privados, salvo en los supuestos en que las disposiciones legales les atribuyan eficacia registral.
2. Los documentos relativos a fincas radicantes en otros distritos hipotecarios.
3. Los demás documentos que por su naturaleza, contenido o finalidad no puedan provocar operación registral alguna».
4. El recurrente señala que la finca inmatriculada invade una finca de su propiedad.

En relación con este concreto punto, debe recordarse que conforme al artículo 1 de la Ley Hipotecaria «los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos doscientos treinta y ocho y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, 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.»

Estos «(...) términos establecidos en la Ley» no son otros que los regulados en el artículo 40 de la Ley Hipotecaria cuando dispone:

«La rectificación del Registro sólo podrá ser solicitada por el titular del dominio o derecho real que no esté inscrito, que lo esté erróneamente o que resulte lesionado por el asiento inexacto, y se practicará con arreglo a las siguientes normas:

a) Cuando la inexactitud proviniera de no haber tenido acceso al Registro alguna relación jurídica inmobiliaria, la rectificación tendrá lugar: primero, por la toma de razón del título correspondiente, si hubiere lugar a ello; segundo, por la reanudación del tracto sucesivo, con arreglo a lo dispuesto en el Título VI de esta Ley, y tercero, por resolución judicial, ordenando la rectificación.

b) Cuando la inexactitud debiera su origen a la extinción de algún derecho inscrito o anotado, la rectificación se hará mediante la correspondiente cancelación, efectuada conforme a lo dispuesto en el Título IV o en virtud del procedimiento de liberación que establece el Título VI.

c) Cuando la inexactitud tuviere lugar por nulidad o error de algún asiento, se rectificará el Registro en la forma que determina el Título VII.

d) Cuando la inexactitud procediere de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y, en general, de cualquier otra causa de las no especificadas anteriormente, la rectificación precisará el consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial.

En los casos en que haya de solicitarse judicialmente la rectificación, se dirigirá la demanda contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho, y se sustanciará por los trámites del juicio declarativo correspondiente. Si se deniega totalmente la acción de rectificación ejercitada, se impondrán las costas al actor; si sólo se deniega en parte, decidirá el Juez a su prudente arbitrio.

La acción de rectificación será inseparable del dominio o derecho real de que se derive.

En ningún caso la rectificación del Registro perjudicará los derechos adquiridos por tercero a título oneroso de buena fe durante la vigencia del asiento que se declare inexacto.»

Consecuentemente, la rectificación, en su caso, precisa la concurrencia del consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial, por lo que ha sido correcta la actuación de la registradora de denegar la práctica del asiento de presentación.

Por todo ello, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

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, 2 de febrero de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.