

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

- 12266** *Resolución de 6 de febrero de 2026, 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 Las Palmas de Gran Canaria n.º 2, por la que se deniega la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por dudas en la identidad de la finca, la posible invasión de dominio público y la existencia de un procedimiento judicial por doble inmatriculación, cuya tramitación consta por nota al margen en el folio registral.*

En el recurso interpuesto por doña M. P. B. G. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 2, don Miguel Ángel Jiménez Barbero, por la que se deniega la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por dudas en la identidad de la finca, la posible invasión de dominio público y la existencia de un procedimiento judicial por doble inmatriculación, cuya tramitación consta por nota al margen en el folio registral.

Hechos

I

Mediante instancia privada suscrita el día 1 de julio de 2025 por doña M. P. B. G., debidamente ratificada ante el registrador de la Propiedad, en nombre y representación de los hermanos B. G., tras exponer diversos hechos relativos al historial de la finca registral número 25.821, antes 6.147-bis, y de dos de las fincas segregadas de ésta, fincas registrales número 24.498 y 24.949 del Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 2, y requerir de ese Registro una explicación detallada de los motivos por los que dos resoluciones judiciales nunca tuvieron acceso al mismo, solicitaba la inscripción de la rectificación de la superficie y de la base gráfica de las fincas registrales 24.498, 24.949 y 25.821. Se acompañaba a dicha instancia un levantamiento planimétrico elaborado con fecha 29 de mayo de 2025 por don A. G. B. P., ingeniero técnico en topografía, que contenía las tres georreferenciaciones alternativas de las citadas fincas, con sendos informes de validación gráfica de resultado positivo, emitidos por la Sede Electrónica del Catastro.

II

Presentada el día 1 de julio de 2025 dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada: 6155/ 2025. Comunicación n.º: 422.

Presentante: F. S., V. M.

Hora de entrada: diez horas y cuarenta y seis minutos. Fecha de entrada: uno de julio del año dos mil veinticinco. Hora en que se practica el asiento: 10:46. Modo de ingreso: persona. Título: Instancia suscrita por doña M. P. B. G. en Las Palmas de G.C., el uno de julio del año dos mil veinticinco, debidamente ratificada ante el Registrador que suscribe la presente en la misma fecha.

Presentada en esta oficina la instancia a la que se refiere el párrafo precedente, causando el asiento 3135 del diario 2025, al que se acompaña Levantamiento

Planimétrico elaborado por don A. G. B. P., Ingeniero Técnico en Topografía, Colegiado n.º (...), con fecha 29 de mayo de 2025; tras su calificación, el Registrador que suscribe la presente, ha acordado suspender la inscripción solicitada con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Hechos:

En virtud de dicha instancia la señora B. G., manifestando actuar en nombre y representación de los hermanos B. G., tras exponer diversos hechos relativos al historial de la registral 25.821 antes 6147-bis, y de dos de las fincas segregadas de ésta, registrales 24.498 y 24.949, y requerir de este Registro, una explicación detallada de los motivos por los que dos Resoluciones Judiciales, nunca tuvieron acceso al mismo, solicita, la inscripción de la modificación de cabida y la correspondiente inscripción de base gráfica de las indicadas fincas, registrales 25.821, 24.498 y 24.949.

No describe la señora B. G. tales fincas, remitiéndose en cuanto a este extremo al Levantamiento Planimétrico que se acompaña.

Dicho Levantamiento refleja lo siguiente:

En referencia a la finca registral 25.821, que actualmente es una finca discontinua, integrada por tres parcelas:

La parcela a), con una superficie de 147.339,60 metros cuadrados, cuyos linderos son los siguientes:

Norte, camino (...), referencia catastral 35017A01409004 y con camino, referencia catastral 35017A01509020; Sur: con los titulares catastrales referencias, 35017A01500111 y 35017A01500129; Naciente: con borde exterior Poniente de acequia, referencia catastral 35017A01500129 y con camino, referencia catastral 35017A01509020; Poniente: con los titulares de la referencia catastral 35017A01500111.

La parcela b), con una superficie de 93.927,00 metros cuadrados, cuyos linderos son los siguientes:

Norte: con los titulares de la referencia catastral 35017A01400419; Sur: con los titulares de la referencia Catastral 35017A01400406, con el camino (...) referencia catastral 35017A01409038 y con la calle (...), sin referencia catastral; Naciente: con (...), calle (...) ambas sin referencia catastral y con la finca registral 24.949 que es parte de la referencia catastral 35017A01400411; Poniente: con los titulares de la referencia catastral 35017A01400412 y con el camino (...) referencia catastral 35017A01409038.

Y la parcela c), con una superficie de 10.027,80 metros cuadrados, cuyos linderos son los siguientes:

Norte: camino (...) referencia catastral 35017A01409038; Sur: con los titulares de la referencia catastral 35017A01400407; Naciente: camino (...) referencia catastral 35017A01409038; Poniente: con los titulares de la referencia catastral 35017A01400407.

Se incorporan a dicho Levantamiento los archivos GML relativos al contorno de cada parcela y los correspondientes Informes de Validación Gráfica frente al Parcelario Catastral con resultado Positivo, si bien los referentes a las dos primeras parcelas lo son con dominio público afectado.

En referencia a la finca 24.948, que es una finca discontinua al estar separada aproximadamente por la parte central, por las calles (...) y (...), terrenos propiedad en su día de D. J. M., formando dos parcelas.

La primera parcela situada al Norte de la calle (...) se denomina "Registral 24.948 Norte" y la parcela situada al Sur de la calle (...), se denomina "Registral 24.948-Sur",

manifestándose seguidamente que la totalidad de la superficie de la finca registral 24.948 es "Suelo Urbano Consolidado", y que la casi totalidad de la misma está ocupada por edificaciones, viales, espacios libres, señalándose en relación a éstos últimos, que existen dos, designados como Parcela "V", destinado a zona verde en la actualidad, y Parcela "K", destinado en la actualidad a parque, iglesia y Asociación de Vecinos, describiéndose seguidamente cada una de dichas fincas.

La superficie total de la finca, -suma de las asignadas por el técnico a cada una de las parcelas que la integran-, resulta ser de 36.258,10 metros cuadrados.

Se incorporan a dicho Levantamiento los archivos GML relativos al contorno de cada una de las parcelas indicadas, y sendos Informes de Validación Gráfica frente al Parcelario Catastral con resultado Positivo con dominio público afectado, con relación a las denominadas parcelas "V" y "K".

Y, por último, en referencia a la finca 24.949, se describe la misma con los siguientes linderos:

Norte: vallado que la separa de la antigua Batería de Costa del siglo XIX, referencia catastral 3202101DS5130S, parcela "K" de la finca registral 24.948 y con los titulares de las referencias catastrales 35017A01400419, 35017A01400420 y 35017A01400656; Sur: calle (...) y parcela "K" de la finca registral 24.948; Naciente: Vía 8010, parcela "K" de la finca registral 24.948 y antiguo camino (...); Poniente: finca registral 25.821 referencia catastral 35017A01400411; asignándosele una superficie de 10.941,00 metros cuadrados.

En relación a dicha finca se incorporan al Levantamiento el archivo GML relativo al contorno de la parcela y un Informe de Validación Gráfica frente al Parcelario Catastral con resultado Positivo con dominio público afectado.

Calificada la documentación presentada, el Registrador que suscribe la presente, ha acordado suspender la inscripción solicitada con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Examinado el historial registral de las fincas objeto de la presente instancia, observamos que las fincas 24.948 y 24.949, provienen por segregación de 25.821, finca está que a su vez proviene por traslado de la registral 6147-bis, la cual, a su vez, proviene por división material de la 6137.

Ha de tenerse en cuenta, que al margen de la inscripción primera de la referida registral 6147-bis, aparece extendida una nota, vigente al día de la fecha, cuyo tenor literal es el siguiente: "En el procedimiento 423 V/1.984 seguido en el Juzgado de Primera Instancia Número Dos de esta Ciudad, por Don N. D. B. G. y otros contra Los Giles, Promotora Plan Parcial y Edificaciones Residenciales S.A., sobre doble inmatriculación de fincas, por providencia de fecha 13 de febrero último, se ordena la extensión de nota suficiente de la doble inmatriculación sobre esta finca y la finca 62.078, -hoy 26.336 -, conforme el artículo 313 de la L.H. Así resulta de un mandamiento expedido por Don Rafael Puya Jiménez, Magistrado Juez de dicho Juzgado, el 18 de febrero de 1.984."

Entre las segregaciones efectuadas de dicha finca 6147-bis, figuran las registrales 24.948 y 24.949, siendo la superficie de las mismas en el momento de la segregación las siguientes: en cuanto a la registral 24.948, diecinueve mil ochenta y siete metros y setenta y ocho decímetros cuadrados, y en cuanto a la registral 24.949, diez mil novecientos cuarenta y un metros cuadrados.

Tras dichas segregaciones se procedió a la determinación del resto en dicha finca matriz, registral 25.821, con la siguiente descripción registral: "Rústica: Trozada de tierra sita en (...), término municipal de Las Palmas de Gran Canaria, atravesada por el camino público (...) Mide después de sucesivas segregaciones veinticuatro hectáreas, noventa y un áreas y cuarenta y ocho centiáreas y cuatro decímetros cuadrados. Linda, al Norte, en parte con finca rústica segregada, en parte con la calle (...) y (...), y en parte con

terrenos que se adjudican en la hijuela tercera en iguales partes indivisas a los hermanos B. C., en línea que sigue el camino público que enlaza los públicos (...); al Poniente, con terrenos de los señores G.; al Sur, con terrenos de Doña F. M., de los G., de los señores P., camino público (...) y tierras de Don P. M.; y al Naciente, dichos terrenos de Don P. M. y los citados que se adjudican en la hijuela tercera, en una línea quebrada compuesta de dos rectas, la primera de las cuales se inicia en el Barranquillo (...) y va de sur a norte, y la segunda de este a oeste, concluye en el Camino (...) Dentro de los mencionados linderos, pero no de la cabida, está enclavada una parcela que consiste en una piconera y que se conserva mancomunada entre todos los interesados.”

Las diferencias entre la descripción registral y la actualizada, según el Levantamiento aportado, son evidentes, pues la nueva descripción refleja la existencia de caminos públicos que no resultan de la descripción registral e ignora la existencia en el interior de la finca de “una parcela que consiste en una piconera y que se conserva mancomunada entre todos los interesados”, la cual ha desaparecido en la actualización.

Tal y como se ha indicado, se acompañan con relación a esta finca tres informes de Validación Gráfica frente al Parcelario Catastral con resultado Positivo con dominio público afectado.

La normativa obliga a la presentación de un único informe de Validación Gráfica frente al Parcelario Catastral con resultado Positivo por cada finca registral, no siendo posible operar con tres respecto de la misma parcela.

La vigencia de la nota de relativa al procedimiento de doble inmatriculación, las dudas fundadas en la diferencia entre la representación gráfica aportada y la finca inscrita, así como la posible invasión del dominio público derivados de los informes de Validación aportados, argumentan la suspensión de la base gráfica solicitada con relación a dicha finca.

Art. 9 de la Ley Hipotecaria, Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo; Resolución de 29 de octubre de 2015, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad; Resolución de 26 de octubre de 2015, de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para dar cumplimiento a las obligaciones de suministro de información por los notarios establecidas en el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario; y Resolución de 7 de octubre de 2020, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro, por la que se aprueban especificaciones técnicas complementarias para la representación gráfica de las fincas sobre la cartografía catastral y otros requisitos para el intercambio de información entre el Catastro y el Registro de la Propiedad Ley 13/2015 de 24 de junio.

Ha de tenerse en cuenta, además, la existencia de una base gráfica, aportada como documentación complementaria a la escritura presentada bajo el asiento 1121 del diario 2025 de la que resulta la doble inmatriculación de gran parte de la ahora descrita como parcela “b” de la registral 25.821, con la finca 62.078 hoy 26.336.

En lo relativo a la registral 24.948 de los antecedentes registrales se desprende lo siguiente:

Dicha finca fue segregada con una superficie de diecinueve mil ochenta y siete metros y setenta y ocho decímetros cuadrados, viéndose reducida su cabida en la actualidad a catorce mil cincuenta y cuatro metros y cuatro decímetros cuadrados, como consecuencia de diversas segregaciones efectuadas de la misma.

Cabe destacar que gran parte de las segregaciones efectuadas de dicha finca fueron formalizadas en virtud de la escritura autorizada en esta Ciudad el día 9 de noviembre de 2.007, ante el notario don Lesmes Gutiérrez Rodríguez Moldes, n.º 3.060 P, a la cual

se incorporaron los planos del Proyecto de Parcelación y Segregación de dicha finca aprobado por el Excelentísimo Ayuntamiento de esta Ciudad.

El Levantamiento Planimétrico presentado asigna a dicha finca una superficie de treinta y seis doscientos cincuenta y ocho metros y diez decímetros cuadrados, obviando todas y cada de las segregaciones efectuadas, y, además, el informe de Validación Gráfica presentado relativo a la misma indica la afectación del dominio público.

Asimismo, de los antecedentes registrales de esta oficina consta la existencia de tres bases gráficas inscritas, concretamente las relativas a las fincas registrales números 37.834, 4.468-bis y 51.273, todas ellas procedentes por segregación de una finca de mayor cabida, registral 62.078, hoy 26.336, que quedarían invadidas por la base gráfica que ahora se pretende inscribir.

Por tanto, la inscripción de la base gráfica solicitada, supondría, con relación a superficie segregada de dicha finca 24.198, una doble inmatriculación, y además conllevaría la invasión de las bases gráficas ya inscritas de las fincas antes señaladas, lo cual es incompatible con lo establecido en los arts. 9 y 199 de la Ley Hipotecaria.

En lo relativo a la registral 24.949, de los antecedentes registrales se desprende lo siguiente:

Dicha finca fue segregada con una superficie de diez mil novecientos cuarenta y un metros cuadrados, coincidente con la señalada en el Levantamiento Planimétrico, y el informe de Validación Gráfica presentado indica la afectación del dominio público.

La extrema dificultad planteada para la inscripción de las bases gráficas solicitadas de las otras dos fincas registrales dada su colindancia con dicha finca 24.949, la posible existencia de una doble inmatriculación y la invasión del dominio público, conllevan la suspensión de la inscripción de la base gráfica solicitada, con arreglo a lo dispuesto en los arts. 9 y 199 de la Ley Hipotecaria.

Por último, con relación a la solicitud de una explicación detallada de los motivos por los que dos Resoluciones Judiciales nunca tuvieron acceso al Registro, nada puede indicarse al respecto, ya que de los archivos registrales de esta oficina no ha sido posible localizar información alguna respecto a dichas resoluciones.

La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323.1.º de la Ley Hipotecaria.

No se toma anotación preventiva de suspensión por defecto subsanable por no haberse solicitado por el presentante, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria.

Contra la calificación efectuada (...)

Las Palmas de Gran Canaria, a la fecha de la firma electrónica. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Miguel Ángel Jiménez Barbero registrador/a titular de Registro de Las Palmas de Gran Canaria n.º 2 a día veintitrés de septiembre del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. B. P. G. interpuso recurso el día 22 de octubre de 2025 mediante escrito con base en los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

«Antecedentes de hecho

Primero. Que quien suscribe este recurso y sus hermanos son propietarios de las fincas registrales 25.821, 24.948 y 24.949, tal y como ya consta acreditado en el presente expediente ante el Registro de la Propiedad n.º 2 de Las Palmas de Gran Canaria.

Así las cosas, las fincas registrales 24.948 y 24.949 provienen por segregación de la finca registral 25.821, finca ésta que a su vez proviene por traslado de la registral 6.147-

bis, la cual a su vez proviene por división material de la 6.137. A su vez, de la finca registral 24.948 se han producido múltiples segregaciones, al ser un suelo urbano.

Segundo. Que, mediante escritura pública otorgada el 10 de febrero de 1982, la mercantil "Promotora Los Giles S.A." procedió a agrupar las fincas 59.645 y 37.688, una agrupación que excedió en mucho la cabida de la suma de las superficies de esta. Con todo, y de manera inaudita, dicha agrupación fue inscrita en el Registro de la Propiedad n.º 2 de Las Palmas de GC en fecha de 22 de julio de 1982, formalizándose así desde el punto de vista registral la ampliación ilegal de la propiedad de "Promotora Los Giles S.A".

A partir de 1982 y hasta su condena mediante sentencia del Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Las Palmas de GG, de fecha 13 de diciembre de 1995 (PO 874-B/1984), sentencia dictada en el juicio declarativo de dominio de mayor cuantía (acción reivindicatoria y nulidad de asientos registrales), "Promotora Los Giles S.A" procedió a vender parcelas a la Diócesis de Canarias y a muchos vecinos, que las adquirieron de buena fe y que posteriormente construirían en ellas sus viviendas (...)

Tercero. Que, a partir de dicho año de 1982 y hasta el año 2009, la familia B. G. no ha dejado de reclamar ante los juzgados y tribunales de justicia unos suelos respecto de los cuales constituye la legítima propietaria.

Cuarto. Que, con fecha 1 de julio de 2025, se presentó de manera presencial en el Registro de la Propiedad de Las Palmas n.º 2 instancia suscrita por esta parte (con número de entrada 6155/2025), acompañada de levantamiento planimétrico e informes GML validados frente al parcelario catastral, con resultado positivo, solicitando la inscripción de modificación de cabida y de las bases gráficas correspondientes a las fincas registrales 25.821, 24.948 y 24.949 (...)

Quinto. Que, mediante nota de calificación de 23 de septiembre de 2025, notificada a quien suscribe el 24 de septiembre de 2025, el Registrador acordó suspender la inscripción solicitada por los siguientes motivos esenciales:

- Vigencia de una nota de doble inmatriculación, relativa al procedimiento 423 V/1984, seguido en el Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Las Palmas de GC por D. N. D. B. G. y otros contra Promotora Los Giles S.A.
- Dudas sobre la correspondencia entre descripciones registrales y representaciones gráficas, al existir diferencias entre la descripción registral de las fincas y la actualizada según el levantamiento planimétrico aportado. Posible invasión de bases gráficas ya inscritas.
- Presunta afectación a dominio público en la nueva descripción aportada.
- Multiplicidad de informes de Validación Gráfica frente al Parcelario Catastral con resultado positivo por cada finca registral (GNIL).

Asimismo, la calificación registral ahora recurrida ponía de manifiesto que: "Por último, en relación a la solicitud de una explicación detallada de los motivos por los que dos Resoluciones Judiciales nunca tuvieron acceso al Registro, nada puede indicarse al respecto, ya que de los archivos registrales de esta oficina no ha sido posible localizar información alguna respecto a dichas resoluciones". (...)

Sexto. Que quien suscribe, parte recurrente, no está conforme con la citada calificación por entender que los defectos apreciados no son impeditivos de la inscripción solicitada, y que la resolución recurrida no se ajusta a Derecho por las razones que se exponen a continuación.

Séptimo. Que, respecto de la finca registral 25.821 (que ha sufrido dos segregaciones que han dado lugar a las fincas registrales 24.948 y 24.949), ya recayó una sentencia judicial firme, dictada por el Juzgado de Primera Instancia no 12 de Las Palmas de GC de fecha 19 de marzo de 2009 (...) y dictada en juicio declarativo del dominio, donde, entre otras cuestiones, se falló expresamente "la nulidad e ineficacia de todos los asientos registrales practicados en favor de los demandados, en cuanto comprenden las parcelas a que se refiere la letra B, acordando la cancelación de los asientos y notas marginales en cuanto les afecten".

Asimismo, en dicha sentencia el juez ordenó librar mandamiento al Registro de la Propiedad para la práctica de tales cancelaciones. Sin embargo, inexplicablemente, dicha sentencia nunca tuvo acceso al Registro. El propio Registrador actual, en la calificación que se recurre, admite no poder ofrecer explicación alguna sobre este hecho, lo que consideramos que evidencia una grave negligencia e incumplimiento de su deber de custodia y de cumplimiento de mandamientos judiciales firmes.

Octavo. Que, a la vista de la calificación negativa ahora notificada y de los propios antecedentes de hecho enumerados, mediante el presente escrito vengo a interponer recurso gubernativo ante esta Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública. Y ello de acuerdo con los siguientes

Fundamentos de Derecho

Primero. Competencia y procedimiento.

Este recurso se formula conforme a los artículos 324 a 328 de la Ley Hipotecaria y los artículos 419 a 436 del Reglamento Hipotecario.

Segundo. sobre la actual vigencia de la nota marginal de doble inmatriculación practicada en 1984.

En relación con este fundamento de la calificación registral ahora notificada, son dos las razones que nos llevan a su impugnación:

– Por un lado, la responsabilidad del propio Registrador en la no inscripción de la cancelación de los asientos y notas marginales que afectaban a la finca registral 25.821, ordenada por el juez mediante sentencia firme de 1995.

– Por otro lado, el hecho de que la mera existencia de una nota marginal extendida conforme al artículo 313 LH no impida siempre y en todo caso la inscripción de la base gráfica ahora solicitada (con fecha 1 de junio de 2025).

Por sentencia firme de fecha 13 de diciembre de 1995, dictada por el Juzgado de Primera Instancia no 2 de Las Palmas de GC en los autos seguidos con el número 874-B/1984 (...), se declaró la nulidad e ineficacia de todos los asientos registrales practicados en favor de los demandados (Promotora Los Giles S.A.), en cuanto comprendían las parcelas descritas en el fallo, acordando la cancelación de los asientos y notas marginales en cuanto les afectaran.

Al objeto de dar cumplimiento al referido fallo judicial, el propio Sr. Magistrado-Juez D. Juan José Cobo Plana dispuso asimismo en dicha sentencia (letra f del fallo) que: “Debo acordar y acuerdo, en relación a los apartados D, D y E, se libre el oportuno mandamiento al Sr. Registrador de la Propiedad”, para la práctica de las cancelaciones correspondientes, en cumplimiento del fallo judicial.

Años después, por sentencia firme de fecha 19 de marzo de 2009, dictada por el Juzgado de Primera Instancia n.º 12 de Las Palmas de GC en los autos seguidos con el número 1736/2007 y siendo Magistrado Juez D. Miguel Palomino Cerro, se dispuso que:

a) Debo declarar p declaro que la finca inscrita en el Registro de la Propiedad número Dos de los de esta ciudad con el número 25.821 -antes 6.147 bis- es propiedad de la comunidad de bienes formada por la actora y sus hermanos y cuya configuración es la que se documenta en la pericia elaborada por don R. R. L., entendiéndose incluidas en sus linderos las fincas catastrales identificadas con los números 142 y 147,

b) Debo declarar y declaro nulos los actos y negocios jurídicos incluidos en las escrituras otorgadas el 10 de febrero de 1999 ante el notario don Juan Carlos Carnicero Íñiguez (número 418 de su protocolo) y el 17 de mayo de 2001 ante la notaria doña Amalia Isabel Jiménez Almeida (número 1733 de su protocolo) en lo que concierne al aumento de cabida y rectificación de linderos de la finca ubicada en la zona (...)

c) Debo cancelar y cancelo las inscripciones registrales correspondientes a las fincas 22.990 y 28.792 del Registro de la Propiedad Número Dos de los de esta ciudad capital en lo que proceda de las escrituras antes declaradas nulas.

Que estimando parcialmente la ampliación de demanda interpuesta contra don J. R. F. V. y contra Gestur, debo declarar y declaro que las parcelas castradas con los números 108, 109 y 110 se hallan ubicadas dentro de la finca registral 25.821 antes mencionada. (...)"

Pues bien, pese a la firmeza de ambas resoluciones y al mandato judicial expreso acordando que se libre el oportuno mandamiento al Sr. Registrador de la Propiedad al objeto de cancelar los asientos (cabe recordar la inscripción practicada el 22 de julio de 1982 a solicitud de Promotora Los Giles S.A.) y notas marginales en cuanto afectaran a la finca 25.821, y por motivos que han permanecido siempre desconocidos para los legítimos propietarios, dichas cancelaciones ordenadas judicialmente nunca se practicaron, ni consta asiento alguno que refleje su ejecución.

Tampoco el Registro de la Propiedad n.º 2 que ahora emite calificación negativa a nuestra solicitud de inscripción del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, presentada el 1 de julio de 2025, parece dispuesto a aclarar este punto. Así las cosas, en la calificación ahora recurrida expresa cuanto sigue (...):

Por último, en relación a la solicitud de una explicación detallada de los motivos por los que dos Resoluciones Judiciales nunca tuvieron acceso al Registro, nada puede indicarse al respecto, ya que de los archivos registrales de esta oficina no ha sido posible localizar información alguna respecto a dichas resoluciones".

Consideramos que la anterior manifestación revela una grave irregularidad en el funcionamiento de la oficina registral, pues de conformidad con los artículos 3, 18, 40, 82, 313 y 386 de la Ley y Reglamento Hipotecarios, los Registradores están obligados a:

- Cumplir las resoluciones judiciales firmes que ordenen inscripciones o cancelaciones.
- Conservar los documentos y mandamientos que sirvan de base a los asientos.
- Mantener la integridad y exactitud del contenido del Registro.

Y es que no cabe duda de que la desaparición o falta de constancia de mandamientos judiciales de ejecución constituye un incumplimiento grave de los deberes de custodia y ejecución de resoluciones judiciales, pudiendo dar lugar a responsabilidad disciplinaria, patrimonial e incluso penal.

Más aún; disponen el artículo 118 de la Constitución Española (CE) y el artículo 521 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC), que constituye una obligación legal el cumplir las sentencias y resoluciones firmes de los jueces y tribunales. En este sentido, el Registrador no puede negarse a su cumplimiento ni alegar desconocimiento de estas.

Por lo que se refiere al segundo de los motivos que esgrimimos al objeto de impugnar la actual vigencia de la nota marginal de doble inmatriculación practicada en 1984 esgrimida por el Registrador en su calificación negativa, deseamos poner de manifiesto que la mera existencia de una nota marginal de 1984 extendida conforme al artículo 313 LH no impide, per se o en sí misma, la inscripción de la base gráfica ahora solicitada, máxime cuando una sentencia firme posterior ya declaró la nulidad e ineficacia de los asientos contradictorios.

En efecto, la calificación negativa ahora recurrida parece obviar que ya esta Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (DGSJFP) ha sostenido reiteradamente que la mera existencia de una nota de posible doble inmatriculación no impide necesariamente la inscripción, pues para ello deberá acreditarse la correspondencia material efectiva (Resoluciones de 11 de mayo de 2018, 8 de julio de 2020 y 9 de marzo de 2021). Algo que desde nuestro punto de vista no tiene lugar en la calificación recurrida.

Por último, aunque entendemos que se trate de una cláusula de cierre con un pie de recurso normalizado para calificaciones registrales (máxime cuando son negativas como en este caso), quien suscribe desea expresar su malestar con la referencia siguiente:

“Sin perjuicio de ello, podrán también acudir, si quieren, a los Tribunales de Justicia para ventilar y contender entre sí acerca de la validez o nulidad de los títulos”.

La validez de los títulos de la familia B. G. respecto de la finca registral 25.821 (y, por extensión de las fincas 24.948 y 24.949, segregadas de aquella en 2007) ya fue resuelta a su favor o favorablemente por los Tribunales de Justicia en las sentencias (sobre todo la de 1995) que, precisamente y por razones del todo inexplicables, no han tenido acceso al Registro de la Propiedad n.º 2 de Las Palmas de Gran Canaria. ¿Cuántos pleitos más tendrá que sostener la familia B. G. para que el Registro de la Propiedad cumpla con los mandatos judiciales?

Tercero. Sobre las dudas fundadas de correspondencia entre descripciones registrales y representaciones gráficas, al existir diferencias entre la descripción registral de las fincas y la actualizada según levantamiento planimétrico aportado. Posible de bases gráficas ya inscritas.

En primer lugar, esta parte entiende que las dudas fundadas que afirma el registrador en la calificación negativa ahora recurrida no están justificadas para no iniciar el procedimiento del art. 199 LH. Lo contrario sería admitir la negativa a la iniciación de dicho procedimiento en todos aquellos casos en que los linderos o superficie no coincidieran en parte o en todo con la finca registral objeto del mismo.

En efecto, consideramos que conforme al propio tenor literal del artículo 199 LH, las “dudas fundadas” de correspondencia a las que se refiere la calificación registral negativa ahora recurrida deben ser resueltas mediante la tramitación del expediente con notificación a colindantes.

Así lo ha puesto de manifiesto por lo demás esta misma DGSJFP en su Resolución de 10 de junio de 2022, 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 Alicante n.º 4, por la que se deniega el inicio del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria (..), que dispone que (Fundamento de Derecho 4, pág. 9 [...]):

“(…) En cambio, dicha negativa registral a la iniciación del procedimiento ha de ser revocada, por contraria a Derecho, en lo que se refiere a las restantes fincas, que sí son fincas inmatriculadas pues, como se ha señalado, la disparidad descriptiva y de superficies entre lo que consta en el folio real y lo que se pretende inscribir ahora no es, por sí mismo, un impedimento para la tramitación del procedimiento. Antes a la inversa, precisamente el procedimiento del artículo 199 tiene por objeto, tras los trámites, notificaciones, alegaciones y calificación registral final, decidir si procede o no la inscripción de tales rectificaciones descriptivas.

Como se ha proclamado reiteradamente, este procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria ‘puede ser utilizado para inscribir la representación geográfica de una finca previamente inmatriculada, tanto si la descripción, superficie y linderos que consten en su descripción literaria fueran inicialmente coincidentes con la representación geográfica cuya inscripción se pretende, como si necesitaran ser rectificadas para acomodarse a ella, y ello incluso cuando la magnitud de la rectificación superficial excediera del diez por ciento de la superficie inscrita o se tratase de una alteración de linderos fijos, pues, por una parte, la redacción legal no introduce ninguna restricción cuantitativa ni cualitativa al respecto, y por otra, los importantes requisitos, trámites y garantías de que está dotado tal procedimiento justifican plenamente esta interpretación sobre su ámbito de aplicación”.

O, dicho de otra forma: las dudas fundadas de correspondencia del registrador, derivadas de la disparidad descriptiva y de superficies entre lo que consta en el folio real y lo que se pretende inscribir, no resultan por sí mismo un impedimento para la tramitación del procedimiento del artículo 199 LH, o pudiendo por ello el registrador suspender la inscripción solicitada sin tramitar dicho procedimiento del art. 199 LH.

En segundo lugar, señala el artículo 199.1 LH que (se ofrece un extracto [...]):

Artículo 199.

1. El titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica.

El Registrador sólo incorporará al folio real la representación gráfica catastral tras ser notificada a los titulares registrales del dominio de la finca si no hubieran iniciado éstos el procedimiento, así como a los de las fincas registrales colindantes afectadas. La notificación se hará de forma personal (...) Los así convocados o notificados podrán comparecer en el plazo de los veinte días siguientes ante el Registrador para alegar lo que a su derecho convenga (...).

La certificación gráfica aportada, junto con el acto o negocio cuya inscripción se solicite, o como operación específica, será objeto de calificación registral conforme a lo dispuesto en el artículo 9.

El Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado. En los demás casos, y la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción. La calificación negativa podrá ser recurrida conforme a las normas generales.

Si la incorporación de la certificación catastral descriptiva y gráfica fuera denegada por la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, el promotor podrá instar el deslinde conforme al artículo siguiente, salvo que los colindantes registrales afectados hayan prestado su consentimiento a la rectificación solicitada, bien en documento público, bien por comparecencia en el propio expediente y ratificación ante el Registrador, que dejará constancia documental de tal circunstancia, siempre que con ello no se encubran actos o negocios jurídicos no formalizados e inscritos debidamente (...).

Esto es, como puede observarse, únicamente para los casos en que la identificación gráfica de la finca aportada coincida “en todo o en parte” con otra base gráfica ya inscrita, podrá el registrador denegar la inscripción de la identificación gráfica de la finca. Pero la denegación por parte del Registrador de la inscripción de la identificación gráfica de la finca no debe de estar fundada en la mera duda de una “posible invasión” de bases gráficas ya inscritas (como ocurre en nuestro caso), sino en la coincidencia entre ellas.

Por lo demás, como se desprende asimismo del artículo 199 LH, se encuentra fuera de toda duda el hecho de que, para el caso de que la incorporación de la certificación catastral descriptiva y gráfica fuera denegada por la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas (como ha ocurrido en nuestro supuesto), el promotor podrá instar el deslinde. Un deslinde que no será necesario, según este mismo artículo, si “los colindantes registrales afectados han prestado su consentimiento a la rectificación solicitada”

Pues bien, al no existir en nuestro caso tramitación del expediente con notificación a los colindantes, resulta imposible conocer si estos han prestado o no ese consentimiento.

Por otra parte, el artículo 9 LH al que alude este artículo 199 LH es también claro al respecto. Tanto es así que recoge una “presunción de existencia de correspondencia” al objeto de que la duda del registrador, por pequeña que sea, no prime siempre y necesariamente sobre la inscripción solicitada.

Más aún, puede decirse que este artículo 9 LH aporta un criterio objetivo que ayuda a relativizar la importancia de las dudas que pueda albergar el registrador ante la ausencia de correspondencia entre dicha representación gráfica y la base descriptiva y

gráfica de la finca inscrita (una ausencia de correspondencia parcial que, en este caso concreto, vaya por delante, no negamos):

“(…) 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”.

En cualquier caso, y dicho con todo el respeto posible, esas “dudas fundadas” expresadas por el señor registrador como consecuencia de la presunta existencia de diferencias entre la descripción registral de las fincas y la actualizada según levantamiento planimétrico aportado, nos parece hasta cierto punto poco sólidas. Y ello por lo que diremos a continuación.

Dispone la nota de calificación ahora recurrida (pág. 3, párrafo 40) que: “(…) Las diferencias entre la descripción registral y la actualizada, según el Levantamiento aportado, son evidentes, pues la nueva descripción refleja la existencia de caminos públicos que no resultan de la descripción registral e ignora la existencia en el interior de la finca de ‘una parcela que consiste en una piconera y que se conserva mancomunada entre todos los interesados’, la cual ha desaparecido en la actualización”.

No obstante, lo cierto es que en la finca registral 6.147 bis (finca de la que proviene por traslado registral la 25.821 -de la que posteriormente se segregaron a su vez las fincas 24.948 y 24.949) nunca existió una parcela con una piconera. Y ello por varias razones jurídicamente relevantes:

a) Porque la descripción registral existente se refiere expresamente a que: “Dentro de los mencionados linderos, pero no de la cabida, está enclavada una parcela que consiste en una piconera y que se conserva mancomunada entre todos los interesados”. Siendo ello así, aunque físicamente la piconera se encontrara en el interior del perímetro delimitado por los linderos de la finca 25.821 (algo que a continuación acreditaremos que no es así), no se considera parte integrante de la superficie registral. Ello significa que, aunque el terreno que ocupa la piconera se encontrara (que, insistimos, tampoco es el caso) dentro del perímetro físico de la finca, no se computa ni se inscribe como parte de su superficie registral, por ser un enclave comunal. Por ello parece evidente sostener que el registrador, en cualquier caso, no puede inscribir como parte de la finca una zona que no está incluida en la cabida reconocida o que pertenece a otros titulares.

b) Porque, de hecho, la piconera no se encuentra dentro de los linderos de la finca registral 25.821 propiedad de la familia B. G. Así se desprende claramente, en nuestra opinión, de los siguientes elementos probatorios:

– De la propia descripción registral que aporta la calificación negativa ahora recurrida, donde se señala que la piconera se encuentra dentro de los linderos de los terrenos que se adjudican en la hijuela tercera a los hermanos B. C. (y no a los hermanos B. G.).

– De la propia escritura pública de 1964, otorgada ante el notario de Las Palmas de GC D. Juan Zabaleta Corta, con núm. de protocolo 6.661, donde consta la “Aprobación y Protocolización de Operaciones Divisorias o Particionales y Complementarias de ellas” (…) En sus páginas 2 y 7 se puede ver cómo dicha piconera se encuentra asimismo dentro de los terrenos de la hijuela tercera (colindante con los terrenos de la familia B. G.) y no de la hijuela primera.

– De las propias certificaciones catastrales (...), donde no figuran suelos con uso industrial como el de una piconera, sólo suelos rústicos destinados a pastos e improductivos.

Cuarto. Sobre la presunta afectación al dominio público en la nueva descripción aportada.

Sobre esta cuestión, deseamos en primer lugar poner de manifiesto que la calificación negativa ahora recurrida ha ignorado la reiterada y consolidada doctrina de esta Dirección General en el sentido de que, en caso de dudas de invasión del dominio público (como así expresa albergar el registrador), resulta esencial la comunicación a la Administración titular del inmueble afectado a efectos de valorar si efectivamente se produce dicha invasión. Una intervención que sólo puede producirse durante la tramitación del procedimiento correspondiente, tramitación que el registrado ha preferido obviar.

Así es, la propia Resolución de 10 de junio de 2022, 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 Alicante n.º 4, por la que se deniega el inicio del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria (...), dispone lo siguiente sobre este punto de la invasión o afectación del dominio público (tres últimos párrafos de la pág. 6 y primero de la página 7 [...]):

“(...) Respecto a las dudas de invasión de dominio público, es reiterada y consolidada la doctrina de esta Dirección General en el sentido de que, en caso de dudas de invasión del dominio público, resulta esencial la comunicación a la Administración titular del inmueble afectado a efectos de valorar si efectivamente se produce dicha invasión, y tal intervención sólo puede producirse durante la tramitación del procedimiento correspondiente.

El mero indicio o sospecha del registrador acerca de la afectación al dominio público no puede ser determinante para mantener la calificación sin que la Administración y los titulares de fincas colindantes hayan tenido la oportunidad de pronunciarse en el procedimiento correspondiente. Más aún cuando la representación gráfica que pretende inscribirse respeta este dominio público según resulta representado en una cartografía oficial como es la Catastral que goza de presunción de veracidad (cfr. artículo 3.3 Ley del Catastro).

En efecto, dispone el párrafo cuarto del apartado 1 del artículo 199 de la Ley Hipotecaria que ‘el Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado’. Sin embargo, esta previsión de notificación una vez denegada la inscripción se refiere al supuesto en que, tras la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, haya resultado que existe una efectiva invasión o no se llapan disipado las dudas existentes al respecto. Tal circunstancia no concurre en el caso que nos ocupa, en el que la mera manifestación de indicios o sospechas en la calificación no se ve refrendada con un pronunciamiento de la administración que pueda verse afectada en el curso de dicho procedimiento.

Por tanto, tal y como se ha indicado, será una vez tramitado el procedimiento cuando, a la vista de la intervención de la Administración supuestamente titular de lo que a juicio del registrador constituye dominio público que pudiera resultar perjudicado, pueda calificarse si efectivamente existe invasión de dicho dominio público”.

En segundo lugar, y con independencia de lo alegado en los anteriores párrafos, estimamos que los informes de validación gráfica positivos aportados por quien suscribe no acreditan invasión real del dominio público, sino mera colindancia, al menos en lo que respecta al “camino público que enlaza los públicos (...)”.

Es cierto que en la validación gráfica positiva referente a la finca rústica 25.821 se señala que, tras su segregación en las fincas 24.948 y 24.949, queda “atravesada por el camino público (...)”. Pero esto en realidad no se ajusta a la realidad fáctica, pues dicho camino público (hoy la carretera [...]) hace realmente de lindero de la finca registral 25.821, por lo que en realidad no se encuentra atravesada por el camino público, ni existe siquiera “coincidencia parcial” con el dominio público. Una coincidencia

parcial que en todo caso tampoco impediría per se la inscripción solicitada. Y esto es lo verdaderamente relevante.

Por tanto, no cabe duda de que la anterior circunstancia refuerza, precisamente, la necesidad de tramitar el expediente del artículo 199 LH y no la posición adoptada por el registrador de calificar negativamente la solicitud de inscripción, directamente.

Quinto. Sobre la multiplicidad de informes de validación gráfica (IVG) frente al parcelario catastral con resultado positivo.

En relación con esta cuestión, creemos que el Registrador de la Propiedad no ha tenido suficientemente en cuenta que la finca registral 25.821 es una finca discontinua. Siendo ello así, esta DGSJFP ha admitido la posibilidad de representarla mediante varios informes de validación gráfica (IVG) vinculados (por ejemplo, en su Resolución de 5 de octubre de 2021), siempre que todos ellos se refieran a la misma realidad física.

Otro supuesto en el que varios IVG son aceptables se refiere precisamente a fincas con modificaciones lícitas o rectificaciones descriptivas (de cabida, etc.). Consideramos que nos encontramos precisamente ante este caso y entendemos que los nuevos IVG recogen esos ajustes y procedimiento justifique el cambio.

La doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (DGSJFP) también resulta clara en este sentido e [sic], por ejemplo, las resoluciones de 26 de septiembre de 2019, 14 de febrero de 2020, y 9 de marzo de 2021, donde ha señalado que: “No es aceptable la existencia de varios informes de validación gráfica para una misma finca si las geometrías difieren entre sí, pues ello impide al registrador apreciar la identidad entre la finca registral y su representación gráfica”. Y añade algo más: “Nada impide que se aporten varios informes sucesivos sobre la misma geometría, siempre que quede clara la correspondencia y se trate de versiones mejoradas o actualizadas del mismo fichero GML”.

En definitiva; al contrario de lo manifestado por el Registrador en su nota de calificación, varios informes de validación gráfica (IVG) sobre una misma finca (en este caso, además, de naturaleza discontinua -la 25.821-) son aceptables solo si:

- Responden a la misma delimitación geométrica.
- No hay contradicción entre ellos ni con la descripción registral.
- Se aporta el último informe válido y vigente (no caducado).
- El expediente explica el motivo de su existencia (p. ej., rectificación o subsanación de descripción registral).

Finalmente, y por lo que respecta a las salvedades de la nota de calificación en relación a la finca 24.948, dispone el registrador que: “De los antecedentes registrales de esta oficina consta la existencia de tres bases gráficas ya inscritas, concretamente las relativas a las fincas registrales 37.834, 4.468-bis y 51.273, todas ellas procedentes por segregación de una finca de mayor cabida, registral 62.078, hoy 26336, que quedarían invadidas por la base gráfica que ahora se pretende inscribir”.

Sin embargo, además de que dichas bases gráficas inscritas proceden de finca distinta a la 24.948, tampoco se acredita el supuesto solapamiento o invasión. Por tanto, consideramos que también en este punto referido a las presuntas invasiones de dichas fincas registrales, la motivación dada por el registrador resulta insuficiente conforme al art. 18 LH. Algo que no hace más que justificar la necesaria tramitación del expediente del artículo 199 LH con notificación a los colindantes al objeto de que queden correctamente evidenciados estos extremos.

Por todo lo cual,

Suplico. Que, teniendo por presentado este recurso, se sirva admitirlo y, previos los trámites oportunos, revoque la calificación impugnada de fecha 23 de septiembre de 2025, dictada por el Registrador de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria n.º 2, declarando procedente la inscripción de las bases gráficas aportadas o, subsidiariamente, ordenando la tramitación del expediente del artículo 199 LH».

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe ratificando su nota de calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 609 del Código Civil; 222 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 15 de la Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria; 9, 10, 18, 20 y 199 de la Ley Hipotecaria, las Sentencias del Tribunal Supremo de 16 de diciembre de 1988 y 26 de noviembre de 2025; el punto séptimo de la Resolución de 26 de octubre de 2015, conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 1 de junio y 4 de noviembre de 2021, 19 de abril de 2022, 24 de octubre y 29 de noviembre de 2023, 10 de enero, 27 de febrero, 22 de marzo, 11 y 24 de abril y 10 de octubre de 2024 y 12 de junio de 2025.

1. En el presente caso, la recurrente solicita la inscripción de la rectificación de la descripción de las fincas registrales, 24.498, 24.949 y 25.821 del término de Las Palmas de Gran Canaria, y la inscripción de las respectivas georreferenciaciones alternativas de las mismas, que se aportan mediante informes de validación gráfica, emitido por la Sede Electrónica del Catastro, que se integran en el levantamiento planimétrico, que se acompaña a la instancia privada.

Respecto a la finca 25.821, declara el técnico que en la actualidad tiene un carácter discontinuo, al estar atravesada por el camino (...) y el de las (...), dividiéndola en tres parcelas y que tras sucesivas segregaciones queda con una superficie de 294.490,10 metros cuadrados. Se acompaña un fichero GML con el contorno total de la finca 25.821, sin acreditarse el cumplimiento de los requisitos técnicos y jurídicos exigidos por la legislación hipotecaria y la Resolución de 26 de octubre de 2015, conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, pues no se acompaña informe de validación gráfica de la total parcela, sino que se hace con respecto a cada una de las tres parcelas en las que subdivide la finca registral 25.821. Se acompaña, sin embargo, un plano en el que se superpone la geometría total de la finca sobre la ortofoto actual de GRAFCAN y las vigentes en los años 1977 y 1954.

La parcela a se corresponde con las parcelas catastrales con referencia: 35017A015001070000EJ, 35017A015001070000EJ, 35017A015001080000EE, 35017A015001090000ES, y 35017A01500111000000EJ. Tiene una superficie de 147.339,60 metros cuadrados, lindando norte: camino a (...), referencia Catastral 35017A01409004 y con camino, referencia Catastral 35017A01509020. Sur: con los titulares catastrales referencias, 35017A01500111 y 35017A01500129. Naciente: con borde exterior poniente de acequia, referencia catastral 35017A01500129 y con camino, referencia catastral 35017A01509020. Poniente: con los titulares de la referencia catastral 35017A01500111. Se acompaña georreferenciación alternativa individual de esa parcela a, mediante informe de validación gráfica de resultado positivo de fecha 23 de mayo de 2025, con código seguro de verificación.

La parcela b se corresponde con parte de la parcela con referencia catastral: 35017A014004110000EM. Tiene una superficie de 93.297,00 metros cuadrados, lindando: norte: con los titulares de la referencia catastral 35017A01400419. Sur: con los titulares de la referencia catastral 35017A01400406, con el camino (...) referencia catastral 35017A01409038 y con la calle (...), sin referencia catastral. Naciente: con (...), calle (...), ambas sin referencia catastral, y con la finca registral 24.949 que es parte de la referencia catastral 35017A01400411. Poniente: con los titulares de la referencia catastral 35017A01400412 y con el camino (...) referencia catastral 35017A01409038.

Se acompaña georreferenciación alternativa, mediante informe de validación gráfica de resultado positivo, de fecha 23 de mayo de 2025, con código seguro de verificación.

La parcela c se corresponde con parte de la parcela con referencia catastral 35017A014004100000EF. Tiene una superficie de 10.027,80 metros cuadrados, que lindan: norte: camino (...) referencia catastral 35017A01409038. Sur: con los titulares de la referencia catastral 35017A01400407. Naciente: camino (...) referencia Catastral 35017A01409038. Poniente: con los titulares de la referencia catastral 35017A01400407. Se acompaña georreferenciación alternativa, mediante informe de validación gráfica de resultado positivo, de fecha 23 de mayo de 2025, con código seguro de verificación.

Respecto a la finca 24.498, segregada de la anterior, es una finca discontinúa, separada en su parte central por las calles (...) y (...), que se integra de dos porciones, la 24.498 norte y la 24.498 sur. La totalidad de la superficie de la finca registral 24.948 es suelo urbano consolidado, la casi totalidad de la parcela está ocupada por edificaciones, viales y espacios libres. Dentro de los límites de la finca registral 24.948 existen dos espacios libres designados como parcela V, destinado a zona verde en la actualidad, y parcela K, destinado en la actualidad a parque, iglesia y asociación de vecinos. La cabida real y linderos registrales de la finca registral 24.948 difieren de la realidad existente.

La porción 24.498 sur tiene una superficie de 23.412 metros cuadrados, lindando: norte: Con la calle (...) Sur: Con los titulares de la referencia catastral 35017A01400406. Naciente: vía 8010. Poniente: finca registral 25.821 referencia catastral: 35017A01400411. En esta porción se ubica la parcela V no tiene asignada referencia catastral. Tiene una superficie de 3.978,70 metros cuadrados, es una de forma triangular situada dentro de la finca registral 24.948-sur, cuyos linderos actuales son los siguientes: norte: Con la calle (...) Sur: No existe lindero sur debido a la forma triangular de la parcela. Naciente: (...) Poniente: con la calle (...) Se acompaña georreferenciación alternativa de resultado positivo, de fecha 23 de mayo de 2025, con código seguro de verificación.

La porción 24.498 norte tiene una superficie de 23.412,00 metros cuadrados, lindando actualmente: norte: con la calle (...) Sur: con los titulares de la referencia catastral 35017A01400406. Naciente: vía 8010. Poniente: finca registral 25.821 referencia catastral 35017A01400411. En esta porción se ubica la parcela K, sin referencia catastral, de forma casi triangular, que mide una superficie de 1.594 metros cuadrados, cuyos linderos actuales son los siguientes: norte: Con la finca registral 24.949. Sur: Con la finca registral 24.948 y con la finca registral 24.949. Naciente: vía 8010. Poniente: Con la finca registral 24.949. Se acompaña georreferenciación alternativa, mediante informe de validación gráfica de resultado positivo, de fecha 23 de mayo de 2025, con código seguro de verificación.

Respecto a la finca registral 24.949, que se segrega de la 25.821, se corresponde con la parcela con referencia catastral 35017A014004110000EM y parte de las catastrales 3202301DS5130S y 3202303DS5130S. Tiene una superficie de 10.941 metros cuadrados, que lindan actualmente con: norte: vallado que la separa de la antigua batería de Costa del siglo XIX referencia catastral 3202101DS5130S, parcela K de la finca registral 24.948 y con los titulares de las referencias catastrales 35017A01400419, 35017A01400420 y 35017A01400656. Sur: calle (...) y parcela K de la finca registral 24.948. Naciente: vía 8010, parcela K de la finca registral 24.948 y antiguo camino (...) Poniente: finca registral 25.821 referencia catastral 35017A01400411. Se acompaña georreferenciación alternativa, mediante informe de validación del Catastro de resultado positivo, de fecha 28 de mayo de 2025, con código seguro de verificación.

2. El registrador, analizado el escenario de calificación registral gráfica y el contenido del Registro, deniega la tramitación del expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria por los siguientes defectos: en primer lugar, por dudas en la identidad de la finca, derivadas de obstáculos que derivan del contenido del Registro. Estos derivan del

hecho de que con relación a la finca 6.147 bis, de la que se segrega la 25.821, que a su vez es la finca matriz de la que se segregan la 24.948 y 24.949, consta por nota al margen de ella la existencia de un procedimiento judicial por existencia de posible doble inmatriculación, instada por el padre de los recurrentes contra la titular registral de una de las fincas colindantes. En segundo lugar, porque con relación a las fincas 25.821 y 24.938, se han aportado más de una georreferenciación alternativa, cuando lo procedente es la aportación de una georreferenciación alternativa por cada una de las fincas. Y, en tercer lugar, porque con relación a las fincas 25.821 y 24.938 existe posible afectación de georreferenciaciones inscritas de otras fincas registrales colindantes y del dominio público y con relación a las tres, procediendo todas de segregación, existen diferencias descriptivas tan grandes que llevan a dudar de la que la realidad física aportada al expediente se corresponda por aquella amparada por el folio registral, entre ellas que en la descripción actualizada de la finca no se hace referencia a una parcela destinada a piconera, mancomunada entre los interesados, que consta en la descripción registral.

3. La recurrente alega en primer lugar una serie de resoluciones judiciales por las que se resuelve la doble inmatriculación respecto de la finca 25.821, en favor del demandante y declara la nulidad de una serie de títulos y ordena la cancelación de los asientos registrales derivados de tales títulos, alegando que la falta de cumplimiento de la orden judicial, supone una actuación irregular del Registro de la Propiedad. Por otro lado, considera que la existencia de la nota marginal relativa al procedimiento judicial por doble inmatriculación no impide la inscripción de la base gráfica, como ha declarado la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública. En segundo lugar, alega que las dudas en la identidad de la finca deben resolverse, precisamente, mediante la tramitación del expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, cuya tramitación deniega la calificación recurrida. Respecto a la piconera declara que se contiene dentro de los linderos, pero no de la cabida de la finca, por lo que la misma no se describe, por no integrarse en la finca 25.821, la cual se asignó en una partición hereditaria a otra línea familiar distinta de los B. G., siendo además suelo industrial del que carece la finca registral 25.821. Respecto a la invasión de dominio público, entiende que tampoco impide la tramitación del expediente, puesto que lo que ha de hacer el registrador es notificar a las Administraciones Públicas para que emitan el correspondiente informe, como ha declarado la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública. Dicha invasión tampoco resulta acreditada con los informes de validación gráfica aportados. Respecto a la invasión de georreferenciaciones inscritas de fincas colindantes, resulta insuficiente la motivación del juicio registral de identidad. Respecto a la aportación de más de un archivo GML con relación a las fincas 25.821 y 24.948, siendo ambas fincas discontinuas, es una práctica que ha sido admitida por la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

4. Entrando en el fondo del asunto, procede determinar, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General en Resoluciones como las de 29 de noviembre de 2023, 22 de marzo de 2024 o 12 de junio de 2025, si la calificación registral negativa recurrida es o no ajustada a Derecho. Denegando el registrador la tramitación del expediente, debemos analizar si se ha aplicado correctamente la doctrina de esta Dirección General, formulada en Resoluciones como las de 11 y 25 de abril de 2024, por la cual para que las objeciones del registrador, expuestas al inicio del expediente, puedan impedir la continuación de éste, han de ser de tal entidad que, previsiblemente, no puedan solventarse durante la tramitación del propio expediente; de no ser así, el expediente ha de continuar; todo ello sin perjuicio de la calificación que finalmente proceda, a la vista de lo actuado. Por tanto, debe analizarse, con respecto a cada una de las fincas implicadas, si las dudas expresadas por el registrador en el expediente son de tal entidad que no van a poder resolverse con su tramitación.

5. Comenzando por la finca registral 25.821, esta se describe en el Registro como: «Rústica: Trozada de tierra sita en (...), término de Las Palmas de Gran Canaria, atravesada por el camino público (...) Mide después de sucesivas segregaciones

veinticuatro hectáreas, noventa y un áreas y cuarenta y ocho centiáreas y cuatro decímetros cuadrados. Linda, al Norte, en parte con finca rústica segregada, en parte con la calle (...) y la (...), y en parte con terrenos que se adjudican en la hijuela tercera en iguales partes indivisas a los hermanos B. C., en línea que sigue el camino público que enlaza los públicos de (...) y (...); al Poniente, con terrenos de los señores G.; al Sur, con terrenos de Doña F. M., de los G., de los señores P., camino público (...) y tierras de Don P. M.; y al Naciente, dichos terrenos de Don P. M. y los citados que se adjudican en la hijuela tercera, en una línea quebrada compuesta de dos rectas, la primera de las cuales se inicia en el Barranquillo (...) y va de sur a norte, y la segunda de este a oeste, concluye en el Camino (...) Dentro de los mencionados linderos, pero no de la cabida, está enclavada una parcela que consiste en una piconera y que se conserva mancomunada entre todos los interesados». La superficie que ahora se pretende inscribir es de 251.294,40 metros cuadrados, resultado de la suma de los tres GML de las parcelas a, b y c en que el técnico subdivide la finca.

Analizada la evolución de la geometría de la finca sobre las ortofotos de GRAFCAN de los años 1954 y 1977 y la actual, se observa que la realidad física ha evolucionado de forma distinta a la realidad jurídica, puesto que por el lindero este parece que la construcción de la urbanización se ha producido en parte sobre el territorio de la finca 25.821. Por ello, el padre de los recurrentes promovió procedimiento judicial de doble inmatriculación, cuyo inicio se hizo constar por nota al margen del historial registral de la finca matriz 6.147 bis. Dicha circunstancia mediatiza por completo la resolución del presente recurso, con respecto a las tres fincas.

6. Como ha declarado la Sentencia del Tribunal Supremo número 1727/2025, de 26 de noviembre, la doble inmatriculación es una situación patológica que se produce cuando una misma finca consta inmatriculada dos veces en el Registro de la Propiedad en folios diferentes y con distinto número, o cuando existe coincidencia parcial o superposición entre fincas registrales. Por ello, entiende la citada Sentencia, que la coexistencia de dos asientos registrales de igual rango y naturaleza, contradictorios e incompatibles entre sí, origina la quiebra de los principios rectores del mecanismo tabular, por lo que la protección a uno de los titulares supondría para el otro el desconocimiento de los mismos principios básicos de publicidad, legitimación y prioridad. Concluye la Sentencia que el conflicto debe resolverse conforme a las normas del Derecho civil puro, con exclusión de las normas de índole hipotecaria, dado que los principios registrales quedan neutralizados. Los criterios aplicables son, por este orden de preferencia: a) la prevalencia de la hoja registral de la finca cuyo dominio sea de mejor condición atendiendo al Derecho civil, es decir, abstracción hecha de las normas inmobiliarias registrales, debiendo buscarse la preferencia en el título civil originario de adquisición conforme al artículo 609 del Código Civil, y b) solo cuando no pueda determinarse la preferencia con arreglo a la norma de Derecho civil, se acudirá a los principios registrales como complemento o refuerzo de las titulaciones.

7. En el presente caso, la situación de doble inmatriculación a la que se refería la nota al margen del historial registral de la finca 6.147 bis, deriva según la recurrente, de una escritura de agrupación otorgada el 10 de febrero de 1982, por la que la mercantil demandada procedió a agrupar las fincas registrales 59.645 y 37.688, en la que se inscribió un gran exceso de cabida, a pesar de lo cual, fue inscrita en el Registro del a Propiedad. En el año 1984, el padre de la recurrente inició procedimiento judicial para subsanar la doble inmatriculación. El procedimiento culminó por sentencia del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Las Palmas de Gran Canaria de fecha 13 de diciembre de 1995, que declaró la improcedencia de la agrupación y ordenó la cancelación de su inscripción reconociendo el dominio del demandante sobre el exceso de cabida inscrito. Pero, como desde el año 1982 hasta el año 1995, la demandada había procedido a construir y vender fincas sobre la porción invadida, se volvió a instar otro procedimiento, que se resolvió mediante sentencia del Juzgado de Primera Instancia número 12 de Las Palmas de fecha 19 de marzo de 2009, dictada en juicio declarativo

de dominio, que declaró la nulidad de todos los asientos registrales practicados en favor de los demandados, ordenando la cancelación de los mismos.

8. Sin embargo, a pesar de los pronunciamientos judiciales y de los mandamientos para cancelar que ordenaba expedir las sentencias, nadie presentó estos documentos judiciales en el Registro de la Propiedad. La falta de cancelación de los asientos no responde, como entiende el recurrente, a una actuación irregular del Registro, sino a que quien debía presentarlos en su día, no lo hizo, pues la actuación del registrador es rogada y si no se presentan los correspondientes títulos judiciales en el Registro, no puede conocerlos ni proceder a su calificación y, en su caso, inscripción. Así lo reconoce el propio recurrente cuando declara en su escrito de interposición del recurso que, según el Registro ninguna constancia hay de la presentación en el mismo de las resoluciones judiciales. Ello solo puede deberse al hecho de que nunca se presentaron. Y, por tanto, no pudieron ser conocidos por el registrador al emitir la nota de calificación ahora recurrida.

9. Practicada la nota marginal del artículo 313 del Reglamento Hipotecario, debe recordarse, como declaró la Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de diciembre de 1988, que ello implica que la colisión debe resolverse por el procedimiento ordinario, cuyo inicio consta registralmente en el presente caso, y no por las presunciones del artículo 38 de la Ley Hipotecaria. Dicha nota marginal implica la neutralización, provisional (mientras se resuelve el contencioso), de los efectos hipotecarios de los asientos contradictorios, pero no supone la anulación de éstos, los cuales continúan vivos, entre otras razones porque el litigante que venza continuará apoyándose en ese mismo asiento al margen del cual se extendió la nota, mientras que la inscripción del vencido será cancelada al final del pleito, no al detectarse la doble inmatriculación, como declaró la Sentencia del Tribunal Supremo de 19 de julio de 1999. Lo que ocurre en el presente caso es que la resolución judicial que declaraba la doble inmatriculación y la cancelación de las inscripciones de las que derivaba su derecho el demandado no tuvieron acceso al Registro

10. Así las cosas, debemos recordar la doctrina de la Resolución de esta Dirección General de 24 de octubre de 2023, cuando declara que, si una sentencia dictada en juicio declarativo ha reconocido, a favor de un propietario, el dominio de una finca, lo que procede es inscribir la sentencia. Y ello por aplicación del principio de cosa juzgada, que impide plantear un expediente de jurisdicción voluntaria (como el del artículo 199 de la Ley Hipotecaria) cuando el asunto ya ha sido resuelto en un procedimiento contencioso (artículo 222 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), amén de que, conforme al artículo 15.3 de la Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria, los expedientes de jurisdicción voluntaria no son acumulable a ningún proceso jurisdiccional contencioso. Por ello, no puede atenderse a la reclamación de la recurrente sobre la cuestión relativa a que la nota marginal de la existencia del procedimiento judicial de doble inmatriculación no puede impedir la inscripción de la georreferenciación, pues ello es posible durante la pendencia del pleito, pero no una vez finalizado este, donde el juez ya ha fijado los criterios para resolverla, presentando las resoluciones judiciales citadas.

11. Aplicando esta doctrina, la denegación de la tramitación del expediente realizada por el registrador es ajustada a Derecho. Lo que procede es presentar las resoluciones judiciales para proceder a la práctica de los asientos ordenados por la resolución judicial, si no existen otros obstáculos del contenido del registro, tras la oportuna calificación registral. Y ello en cuanto a las tres fincas registrales, puesto que la nota marginal constaba en el historial registral de la finca de la que proceden las tres, como declara el registrador en su nota de calificación, fundando objetiva y jurídicamente su juicio registral de dudas de identidad de la finca. Por ello, es ajustada a Derecho la justificación del registrador cuando afirma en su nota de calificación recurrida: «La extrema dificultad planteada para la inscripción de las bases gráficas solicitadas de las otras dos fincas registrales dada su colindancia con dicha finca 24.949, la posible existencia de una doble inmatriculación y la invasión del dominio público, conllevan la suspensión de la inscripción de la base gráfica solicitada, con arreglo a lo dispuesto en

los art. 9 y 199 de la Ley Hipotecaria». Esta Dirección General entiende que lo procedente en el presente caso es primero la presentación de dichas resoluciones judiciales, puesto que lo que se pretende con la instancia calificada parece ser una ejecución de la sentencia que no ha sido presentada al Registro de la Propiedad, lo que excede del ámbito de aplicación del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

12. Analizada la cuestión esencial relativa a la existencia de una doble inmatriculación y que justifica la negativa a la tramitación del expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, al estar resuelta la pendencia del procedimiento, entrando en un posible supuesto de tracto sucesivo interrumpido, al no haberse presentado en el Registro los títulos judiciales pertinentes, conforme al artículo 20 de la Ley Hipotecaria, procede analizar otras cuestiones también recurridas.

13. En primer lugar, respecto a la circunstancia relativa a la aportación de más de un archivo GML por finca, este defecto de la nota debe ser revocado, pues hay que recordar que tanto la finca 25.841, como la 24.948 son fincas discontinuas y, como ha declarado la Resolución de 1 de junio de 2021, tratándose de finca formada por dos parcelas no colindantes (separadas por camino) es admisible la aportación de dos representaciones gráficas, una para cada porción, tal y como expresamente resulta del punto 7.2.c de la Resolución de 26 de octubre de 2015, conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro. Ello, añade la Dirección General, no es óbice para que también pueda practicarse la inscripción de la representación gráfica georreferenciada, aunque esté contenida en un único archivo GML en formato multi polígono, aun sin la aportación del informe de validación gráfica catastral (siempre que se dé cumplimiento a las prescripciones técnicas contenidas en la Resolución conjunta).

14. En segundo lugar, en cuanto a la posible invasión de dominio público, como declaró la Resolución de 27 de febrero de 2024, debe el registrador aclarar en su nota de calificación negativa si la invasión deriva del contraste, en la aplicación gráfica registral, entre la georreferenciación aportada y la capa gráfica que contenga el deslinde formalmente aprobado de tal dominio público, o si simplemente deriva de una apreciación visual al contrastar la georreferenciación aportada con la capa de la ortofotografía. De hallarnos ante este segundo supuesto, lo que debe hacer el registrador es iniciar el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, con la pertinente notificación a la Administración titular del terreno supuestamente invadido, para que con sus alegaciones puedan desvanecerse o confirmarse las dudas del registrador. En el presente caso, el registrador alude a que la invasión de dominio público resulta de los informes de validación gráfica aportados, por lo que en ese caso, no resultando la invasión del dominio público del contraste de la georreferenciación aportada con el contraste de la capa gráfica que contenga el deslinde formalmente aprobado del dominio público, que tampoco consta inscrito en el Registro de la Propiedad, a pesar de la obligatoriedad de la inscripción, lo procedente hubiera sido la tramitación del expediente con citación a la Administración Pública titular del dominio público, para que emitiera el correspondiente informe. De igual modo, la duda de identidad referente a la porción de terreno destinada a la piconera, también puede disiparse en la tramitación del expediente, mediante la notificación a todos los colindantes.

15. En tercer lugar, en cuanto a la invasión de georreferenciaciones inscritas de otras fincas colindantes, como han declarado las Resoluciones de 19 de abril de 2022 y 10 de enero de 2024 está justificada la negativa del registrador a iniciar la tramitación del procedimiento si la georreferenciación aportada invade otra previamente inscrita, como preceptúa el propio artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Tal denegación ha de ser automática y obligada, sin que sea preciso que el titular de la finca ya georreferenciada haya de ser notificado con concesión de un plazo para alegaciones y formulación por su parte de oposición expresa. Por tanto, es correcta la denegación de la tramitación del expediente, con respecto a la finca registral 24.948, cuando el registrador declara en su nota de calificación que la georreferenciación alternativa aportada de dicha finca no ha tenido en cuenta segregaciones previas inscritas y que la misma invade la

georreferenciación inscrita de las fincas 37.834, 4.468 bis y 41.273, todas ellas procedentes por segregación de una finca de mayor cabida, registral 62.078, hoy 26.336, que quedarían invadidas por la base gráfica que ahora se pretende inscribir. Por tanto, entiende el registrador que «la inscripción de la base gráfica solicitada, supondría, con relación a la superficie segregada de dicha finca 24.198, una doble inmatriculación y, además, conllevaría la invasión de las bases graficas ya inscritas de las fincas antes señaladas, lo cual es incompatible con lo establecido en los arts. 9 y 199 de la Ley Hipotecaria». Todo ello, siempre que dichas fincas con georreferenciación inscrita no resulten afectadas por la declaración judicial de doble inmatriculación.

A este respecto, cabe recordar la doctrina de la Resolución de 4 de noviembre de 2021 cuando declaró que las coordenadas de los límites de una finca registral no constituyen un simple dato de hecho, sino que son un pronunciamiento jurídico formal y solemne que, tras los procedimientos, trámites, garantías y alegaciones y calificación registral que procedan en cada caso, proclama y define con plenos efectos jurídicos, y bajo la salvaguardia de los tribunales, cuál es la delimitación del objeto jurídico sobre el que recae el derecho de propiedad inscrito. Por ello, la Dirección General ha reiterado en resoluciones, como la de 10 de octubre de 2024 que la georreferenciación inscrita de una finca registral está protegida por los principios registrales de prioridad, tracto sucesivo y legitimación.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación, en cuanto a que la existencia de la doble inmatriculación impide la tramitación del expediente, debiéndose proceder en primer lugar a la presentación de las resoluciones judiciales correspondientes, que determinen los asientos a cancelar, en su caso, y a la invasión de las fincas registrales colindantes con georreferenciación inscrita, que deberán respetarse con el nuevo archivo GML, a presentar, una vez obtenida la inscripción ordenada por las resoluciones judiciales, en su caso, si las mismas no resultan afectadas por dichas resoluciones judiciales. Debe revocarse, sin embargo, el defecto relativo a la utilización de varios archivos GML, por tratarse de fincas discontinuas y el relativo a la invasión de dominio público, pues al no derivar del contraste de la georreferenciación aportada con la del deslinde aprobado del dominio público, el cual tampoco está inscrito, puede disiparse con la tramitación del expediente, mediante la notificación a la Administración Pública titular y la relativa a la parcela destinada a piconera, puesto que esta duda puede subsanarse con la tramitación del expediente.

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