

### III. OTRAS DISPOSICIONES

## MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

**5034** *Resolución de 14 de febrero de 2024, 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 Tías, por la que se suspende la inmatriculación de una finca por indicios de invasión de otras ya inmatriculadas.*

En el recurso interpuesto por don R. C. B., en nombre y representación de don J. C. M., contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Tías, don Francisco Javier Nieto González, por la que se suspende la inmatriculación de una finca por indicios de invasión de otras ya inmatriculadas, basando tales indicios en manifestaciones hechas por los interesados en un procedimiento registral anterior y ya extinguido.

#### Hechos

I

Mediante escritura pública autorizada el día 10 de octubre de 2023 por el notario de Tías, don Javier Jiménez Cerrajería, con el número 1.444 de protocolo, don J. F. y don J. C. M. elevaron a público un contrato privado por el que el primero vendía al segundo una porción de terreno en Mácher, parcela 404 del polígono 21, que manifestaban no figuraba inmatriculada, y que fue adquirida por compra a don P. G., sin que pudiera acreditarlo documentalmente.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Tías, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Datos del Documento.  
Asiento 1736 Diario 64 (NE 8639/ 2023).  
Fecha del documento: 10 de octubre de 2023.  
Autorizante: Javier Jiménez Cerrajería.  
Protocolo: 1444/2023.

Francisco Javier Nieto González, Registrador de la Propiedad del distrito hipotecario de Tías, he calificado negativamente el documento de referencia, al apreciar en el mismo la existencia de causas impositivas para su inscripción, sobre la base de los siguientes

#### Antecedentes de hecho:

Los que resultan del documento presentado, en cuya virtud Don J. F. y Don J. C. M. elevan a público un contrato privado por el que el primero vende al segundo una porción de terreno en (...) Mácher, término municipal de Tías, parcela 404 del polígono 21, que manifiesta no figura inmatriculada, y que fue adquirida por compra a Don P. G. sin que pueda acreditarlo documentalmente. No obstante lo expuesto, del examen de los Libros del Registro y de acuerdo con los protocolos de identificación gráfica, resulta que la localización de la finca cuya inmatriculación se pretende coincide parcialmente con la de otras, como son la número 14.445 de Tías, respecto de la cual se ha pretendido la inscripción de su base gráfica alternativa, en cuyo expediente, tramitado conforme al artículo 199 de la Ley

Hipotecaria compareció, además del ahora vendedor, don E. R. M. M. identificando su finca, registral 35382 de Tías, con la parcela catastral objeto de compraventa.

Fundamentos de Derecho:

Son de aplicación los artículos 18, 19, 19 bis, 198 y 205 de la Ley Hipotecaria y 105 y 298 del reglamento para su ejecución.

Primero.

Del examen de los Libros del Registro, resulta que la finca cuya inmatriculación se pretende coincide parcialmente con otras inscritas, respecto de las cuales se han producido manifestaciones en sede registral por parte de sus titulares sobre la coincidencia, total o parcial, con la que es objeto de compraventa, lo que plantea dudas sobre si pudiera figurar la finca de la que se certifica, total o parcialmente ya inscrita y corresponderse con todo o parte del resto de las mismas. Para la resolución de esta cuestión de hecho cabe aportar documentación que permita localizar la ya inscrita con el fin de diferenciarla de la que es objeto del documento presentado, o en su defecto acudir ante el Juzgado de Primera Instancia de Arrecife, para que se determine judicialmente, en su caso, la inscripción del documento. (vid. artículo 205 de la Ley Hipotecaria: “Serán inscribibles, sin necesidad de la previa inscripción y siempre que no estuvieren inscritos los mismos derechos a favor de otra persona,... El Registrador deberá verificar la falta de previa inscripción de la finca a favor de persona alguna y no habrá de tener dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras que hubiesen sido previamente inmatriculadas.”).

Segundo.

Prescindiendo de lo anterior, debe tenerse en cuenta que según el artículo 198.5 de la Ley Hipotecaria, “La concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad física y jurídica extrarregistral se podrá llevar a efecto mediante alguno de los siguientes procedimientos: ... 5.º La inmatriculación de fincas que no estén inscritas a favor de persona alguna.” De conformidad con el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, tras la redacción por la Ley 13/2015, “Serán inscribibles, sin necesidad de la previa inscripción y siempre que no estuvieren inscritos los mismos derechos a favor de otra persona, los títulos públicos traslativos otorgados por personas que acrediten haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento también mediante título público, siempre que exista identidad en la descripción de la finca contenida en ambos títulos a juicio del Registrador y, en todo caso, en la descripción contenida en el título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica que necesariamente debe ser aportada al efecto.” Por tanto, la inmatriculación por esta vía exige que el documento de adquisición por el transmitente sea igualmente público y documente una adquisición producida al menos un año antes, que el registrador pueda apreciar identidad en la descripción de la finca contenida en ambos títulos y que esta coincida además plenamente con el Catastro. En el presente caso el vendedor carece de titulación pública, por lo que no procede la inscripción.

Visto lo expuesto,

Acuerdo:

Suspender la inscripción del documento.

Contra lo resuelto en el presente acuerdo de calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Francisco Javier Nieto González registrador/a de Registro Propiedad de Tías a día seis de noviembre del dos mil veintitrés».

## III

Contra la anterior nota de calificación, don R. C. B., en nombre y representación de don J. C. M., interpuso recurso el día 7 de diciembre de 2023 mediante escrito en los siguientes términos:

«Consideraciones:

Primera.

El compareciente adquirió de don J. F. la finca rústica, parcela 404, del polígono 21, sita en (...), Mácher, término municipal de Tías. Dicha parcela figura catastrada a favor del transmitente desde hace más de veinte años. A mayor abundamiento, y dado que el compareciente tiene su vivienda habitual en la finca catastral 169, del mencionado polígono 21, la cual colinda por el Oeste de la parcela 404, objeto de la compraventa, el vendedor es conocido y tenido como propietario de la reseñada parcela 404 desde hace treinta años (...)

Segunda.

En cuanto a la realidad física de la finca 404, ésta se encuentra perfectamente identificada en su extensión, configuración y linderos en la planimetría catastral y en el Informe técnico, que figura unido al documento notarial.

Su descripción es "Rústica: parcela situada Mácher, término municipal de Tías, donde llaman (...) Tiene una superficie de cinco mil quinientos dieciséis metros cuadrados, es la parcela catastral número 404 del polígono 21, referencia catastral 35020A02104040000SQ. Linda: Norte: parcela catastral número 402 del polígono 2 1; Sur, Parcela catastral número 168 del polígono 21; Este o Naciente: Camino de Tierra; Oeste o Poniente, parcela catastral 169 del polígono 21.

Además, la finca 404 está amojonada y el vendedor, señor F. ha ostentado la quieta, pacífica e ininterrumpida posesión desde su adquisición, hace más de treinta años, sin que nadie le haya perturbado hasta febrero de 2023, cuando compareció en el Registro de la Propiedad para oponerse al Expte del art. 199 de la Ley Hipotecaria instado, por los propietarios de la registral 14.445 de Tías, coincidente con la catastral 402, del Polígono 21 (...)

El propio Sr. Registrador de la Propiedad de Tías emitió, el 1 de septiembre de 2023, Certificado que acredita que la parcela 404 "no figura inscrita...". Si bien no obstante, "resulta que la finca referida presenta coincidencias en su ubicación, paraje y linderos con las registrales número 13.772 y 14.445 de Tías,"

La registral 13.772 se corresponde con la catastral 168, lindero Sur de la parcela objeto de la compraventa, estando su situación física reflejada con exactitud en el plano catastral, sin que los propietarios tengan duda o controversia de clase alguna al respecto.

La registral 14.445, que se corresponde con la catastral 402, es el lindero Norte de la parcela 404. En el Certificado de 1 septiembre de 2023 se hace constar que sus titulares, doña S. M. G. T. y esposo, presentaron instancia el 22 de diciembre de 2022 solicitando "rectificación de la finca 14.445... al amparo del art. 199.2 de la L.H. para la coordinación de la finca por medio de la representación gráfica georreferenciada alternativa..."

"Finalizado el expediente por acuerdo dictado por el Registrador con fecha 7 de junio de 2023."

Por lo tanto, la finca 402 se mantiene tal y como se refleja en el plano catastral, con una extensión de cinco mil metros cuadrados, siendo sus colindantes, por el Norte parcelas 166 y 016 del polígono 21; Sur, parcela 404, del polígono 21; Este, parcela 166 y camino; Oeste, parcela 167 (...)

Tercera. *Calificación recurrida.*

El contenido de la calificación que aquí se recurre menciona por primera vez que en el Expediente del art. 199 L.H. instado por los propietarios de la registral 14.445 de Tías, “compareció, además del ahora vendedor, don E. R. M. M. identificando su finca, registral 35.382 de Tías, con la parcela catastral objeto de compraventa.” Sin embargo, dicha afirmación no se corresponde con la realidad puesto que, según acredita el Certificado de la finca 35.382 de Tías, ésta no consta coordinada con el Catastro y, además, su titular registral, señor M., no consta como titular catastral ni de la parcela 404 (objeto de la compraventa) ni de ninguna otra parcela con la que ésta colinde, números 4025 169, 168 y camino.

A mayor abundamiento, si se analiza la descripción de la registral 35.382.

“Urbana. Porción de terreno donde llaman (...) Linda: Norte. F. H. B.; Sur, camino: Oeste.

De la propia descripción se deduce que la registral 35382 de Tías no está ajusta a la descripción de la realidad física de la parcela 404, objeto de la compraventa. Incluso, si se considera que Don F. H. B. linda al Norte con la indicada registral, y considerando que este señor es titular catastral de la parcela 166, del polígono 21, resultaría que la parcela 402 (que se corresponde con la registral 14.445 de Tías) sería su lindero por el Sur y no la catastral 404, objeto de la compraventa.

El Sr. Registrador puede y debe comprobar que la finca en cuestión ni siquiera es colindante con la catastral 404, objeto de compraventa.

El Acuerdo de la calificación registral que aquí se recurre no especifica cuál es la verdadera causa para “suspender la inscripción del documento.” Si Suspende, que no deniega, se puede sobreentender que es por un defecto subsanable, pero al no concretarlo, se le genera indefensión al recurrente. Si el motivo de “suspender la inscripción” es por no haber aportado título público del vendedor, se ha de hacer constar para que el interesado pueda subsanarlo dentro del plazo legalmente conferido al efecto.

Si, por el contrario, el motivo de la suspensión es que el titular registral de la finca 35.382 de Tías “ha identificado su finca con la parcela catastral objeto de compraventa...” ello vulneraría la seguridad jurídica puesto que, como ya se ha detallado anteriormente, dicha registral 36.382 no está catastrada y no coincide ni su descripción, ni su ubicación, ni el tipo de finca. Y por lo tanto, no estaría justificada la suspensión.

Por todo ello,

Solicito de ese organismo que, seguidos que sean los trámites oportunos, resuelva el presente recurso gubernativo estimando las pretensiones de quien suscribe este escrito, de modo que se proceda a la práctica de la inscripción en el Registro de la Propiedad de Tías del documento notarial otorgado el 10 de octubre de 2023, ante el Notario de Puerto del Carmen, don Javier Jiménez Cerrajería, protocolo [sic] 1444. Subsidiariamente, para el supuesto caso que el motivo de la suspensión sea la falta de titulación pública del vendedor, se nos conceda un plazo para subsanarlo».

#### IV

Mediante escrito, el registrador de la Propiedad se ratificó en su calificación, emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198, 199 y 205 de la Ley Hipotecaria, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 20 de octubre de 2022.

1. El registrador suspende la inmatriculación de una finca que se corresponde con el inmueble catastral 35028A021004040000SQ, señalando que «(...) la localización de la finca cuya inmatriculación se pretende coincide parcialmente con la de otras, como son

la número 14.445 de Tías, respecto de la cual se ha pretendido la inscripción de su base gráfica alternativa, en cuyo expediente, tramitado conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria compareció, además del ahora vendedor, Don E. R. M. M. identificando su finca, registral 35382 de Tías, con la parcela catastral objeto de compraventa».

El solicitante de la inmatriculación recurre contra dicha calificación negativa alegando, en esencia, que no hay invasión de fincas ya inmatriculadas, porque «la registral 13.772 se corresponde con la catastral 168, lindero Sur de la parcela objeto de la compraventa», «la registral 14.445, que se corresponde con la catastral 402, es el lindero Norte de la parcela 404» y «la registral 36.382 no está catastrada y no coincide ni su descripción, ni su ubicación».

2. Según la cartografía catastral, la ubicación y delimitación de las parcelas aludidas es la siguiente:



La finca que se pide inmatricular coincide con la parcela 404, marcada con bordes resaltados en negrita, y según el recurrente, la finca ya inmatriculada 14.477 es la parcela 402, situada al norte de la anterior, y la finca ya inmatricuada 13.772 es la parcela 168 situada al sur y oeste.

3. La calificación registral afirma que respecto de la finca registral número 14.445 de Tías «se ha pretendido la inscripción de su base gráfica alternativa, en cuyo expediente, tramitado conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria compareció, además del ahora vendedor, Don E. R. M. M. identificando su finca, registral 35382 de Tías, con la parcela catastral objeto de compraventa».

Y en el informe emitido con motivo del presente recurso, aunque no en la propia nota de calificación, el registrador aclara los siguientes extremos:

Que «mediante escrito de fecha 22 de diciembre de 2022, los cónyuges Don F. R. J. y Doña S. M. G. T. solicitaron la inscripción de la base gráfica de una parcela de terreno de su propiedad en (...), término municipal de Tías, finca registral 14.445, que acreditan con estudio topográfico e informe de validación gráfica descargado de la Sede electrónica del Catastro con resultado positivo. Tramitado expediente para la inscripción de la base gráfica alternativa, se planteó oposición por colindante según Catastro (el ahora vendedor, Don J. F., titular de la parcela 404) y por colindante registral (Don E. R. M. M., titular de la finca registral 35382 de Tías). Por tanto, si el vendedor, Don J. F. se opuso a la inscripción de la base gráfica de la finca objeto del expediente por invasión de la que consideraba de su propiedad, está claro no sólo que, pese a lo que se afirma en el recurso, no están claros los límites entre las propiedades, si no que existen dudas de que parte del espacio de la catastral corresponda en realidad a la superficie de la ya inscrita. Por otro lado, Don E. R. M. M. se opuso en el citado expediente por invasión de la base física de su propiedad, la registral 35.382 (...) y que según el informe de validación gráfica que se aportó en su día (...) ocuparía gran parte de la parcela catastral 404 objeto de compraventa en el documento que motiva el recurso».

Y, del historial registral de la cita finca 14.445, aportado por el registrador junto con su informe, resulta que dicho procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria fue archivado y concluido por acuerdo del registrador de fecha 7 de junio de 2023, y que no culminó con la inscripción de la georreferenciación pretendida para dicha finca 14.445.

También consta que ninguna de las otras fincas invocadas por el registrador en su nota de calificación (fincas 13.772 y 35.382) tiene su georreferenciación inscrita.

Por tanto, el registrador no puede tener certeza de que la georreferenciación que ahora se pretende inmatricular, que es la de la parcela 404 del Catastro, invada otra georreferenciación ya inscrita, pues no la hay.

Y los indicios en los que la calificación registral negativa de fecha 6 de noviembre de 2023 intenta basar la posible coincidencia no constan en el folio real de finca alguna, pues ninguna de ellas tiene ni siquiera hecho constar registralmente su referencia catastral, sino que sólo resultan de las incidencias acaecida en un anterior procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria que culminó sin éxito el día 7 de junio de 2023, y que, por tanto, derivan de un asiento de presentación que, hay que suponer aunque el registrador no lo dice expresamente, ya caducado cuando se procede a emitir la nota de calificación de fecha 6 de noviembre de 2023.

Por tanto, como se ha indicado reiteradamente por este Centro Directivo, por ejemplo en su Resolución de 20 de octubre de 2022, y por los razonamientos jurídicos que en ella se contienen «(...) no sólo es perfectamente posible, sino altamente recomendable, que cuando el registrador tenga, no la certeza, pero sí dudas fundadas acerca de que la georreferenciación de la finca que se pretende inmatricular por la vía del artículo 205 pueda invadir, aunque sea parcialmente fincas ya inmatriculadas, puede y debe intentar disipar o confirmar tales dudas aplicando las previsiones del artículo 199».

4. En efecto, como se recoge en dicha Resolución, «el artículo 205 de la Ley Hipotecaria prevé que para que proceda inmatricular una finca “el Registrador deberá

verificar la falta de previa inscripción de la finca a favor de persona alguna y no habrá de tener dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras que hubiesen sido previamente inmatriculadas". De ello se deduce que, si tuviera dudas fundadas sobre esa posible coincidencia, aunque sea parcial, con fincas ya inmatriculadas, habrá de suspender la inmatriculación solicitada.

La cuestión que se plantea en tales casos es la de quién y a través de qué procedimiento podría disipar o confirmar esas dudas fundadas.

A este respecto, la doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado era que, siendo fundadas las dudas del registrador, la reclamación del interesado no puede ser decidida mediante recurso, sino que ha de ser planteada judicialmente, conforme a los artículos 300 y 306 del Reglamento Hipotecario.

Y así, el artículo 300 ordenaba que en tales casos "se aplicará lo dispuesto en el artículo 306". Y dicho artículo 306 señalaba que cuando la inmatriculación pretendida "se refiriese a fincas o derechos reales cuya descripción coincidiera en algunos detalles con la de fincas o derechos ya inscritos, los Registradores suspenderán la inscripción solicitada, extendiendo anotación preventiva si la pidiera el interesado, y remitirán copia de los asientos contradictorios" al solicitante de inmatriculación, el cual "si lo estimare procedente, comunicará al Juez de Primera Instancia del partido en que radique el inmueble, cuanto acerca de éste y de su titular arroje el expediente (...), acompañando la copia del asiento remitida por el Registrador". Y finalmente, que "el Juez de Primera Instancia dará vista de estos antecedentes a la persona que, según dicho asiento, pueda tener algún derecho sobre el inmueble, y, con su audiencia, dictará auto declarando o no inscribible el documento de que se trate".

Sin embargo, tras la entrada en vigor de la Ley 13/2015, acaecida el 1 de noviembre de 2015, la propia Dirección General de los Registros y del Notariado ha proclamado desde su Resolución de 17 de noviembre de 2015, y reiteradamente después, que hay que entender que el Título VI del Reglamento Hipotecario, dentro del cual se ubican los citados artículos 300 y 306, ha quedado íntegra y tácitamente derogado, "pues la nueva regulación legal en las materias en él recogidas es en sí misma suficientemente detallada, y basada en principios inspiradores totalmente diferentes de los que dieron cobertura en su día a los citados artículos reglamentarios".

Por ello, si tales dudas registrales sobre posible invasión de finca ya inmatriculada no pueden ser disipadas o confirmadas por la vía de recurso ante esta Dirección General (la Dirección General solo puede pronunciarse sobre si están suficientemente fundadas las dudas, pero no puede resolverlas), ni por la vía del ya derogado artículo 306 del Reglamento Hipotecario, hay que buscar la alternativa en la propia regulación legal introducida por la Ley 13/2015, que como bien dice la propia Dirección General, es en sí misma suficientemente detallada, y basada en el principio inspirador de la desjudicialización de procedimientos y de tutela registral efectiva.

Y aquí es donde puede entrar en juego la regulación del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, pues ofrece un procedimiento que tiene por finalidad, precisamente, tramitar un expediente registral, de "jurisdicción voluntaria" y por tanto desjudicializado, con notificación a los titulares de fincas potencialmente afectadas por la georreferenciación que se pretende inscribir, con concesión de plazo de alegaciones, para que finalmente, "a 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".

En consecuencia, no sólo es perfectamente posible, sino altamente recomendable, que cuando el registrador tenga, no la certeza, pero sí dudas fundadas acerca de que la georreferenciación de la finca que se pretende inmatricular por la vía del artículo 205 pueda invadir, aunque sea parcialmente fincas ya inmatriculadas, puede y debe intentar disipar o confirmar tales dudas aplicando las previsiones del artículo 199.

Ciertamente, dicho artículo, según su encabezado, está destinado a ser aplicado en el supuesto específico en que se pretenda inscribir de georreferenciación de una finca que consta inmatriculada sin ella, a fin de evitar la invasión de fincas ya inmatriculadas y conceder una tutela efectiva previa a dichos interesados. Pero puede y deber ser también aplicado, por estricta analogía, a un supuesto semejante, como es aquél en que se pretende inscribir la georreferenciación de una finca de modo simultáneo a su inmatriculación, y todo ello a fin de evitar la invasión de fincas ya inmatriculadas, pues existe identidad de razón entre ambos supuestos (aplicar el principio superior que proscribiera la doble inmatriculación, y el principio de tutela registral efectiva de titulares registrales potencialmente afectados).

No en vano, el artículo 4.1 del Código Civil ordena que “procederá la aplicación analógica de las normas cuando éstas no contemplen un supuesto específico, pero regulen otro semejante entre los que se aprecie identidad de razón”.

Además, esta misma conclusión lógica, a la que hemos llegado por puro razonamiento jurídico deductivo, es la que alcanza y proclama, con total claridad y racionalidad, la propia Ley Hipotecaria en su artículo 198, cuando dice que “los procedimientos contenidos en este Título podrán acumularse cuando su finalidad sea compatible y recaiga en el mismo funcionario la competencia para su tramitación, debiendo integrarse coetáneamente, si es posible, o sucesivamente en otro caso, la totalidad de los trámites exigidos para cada uno de ellos” (...)

Por último, no cabe tampoco olvidar que siendo el registrador la autoridad pública legalmente habilitada para tramitar el procedimiento para detectar y en su caso subsanar una situación ya consumada de doble inmatriculación entre dos fincas ya inmatriculadas, (conforme al artículo 209 de la Ley Hipotecaria), no debe sorprender en modo alguno que el registrador tenga también plena competencia para aplicar el procedimiento del artículo 199 en combinación con el del artículo 205, como expresamente prevé y permite el artículo 198, para detectar preventivamente y evitar la consumación de un supuesto de doble inmatriculación».

5. Por todo ello, procede confirmar la calificación registral en cuanto que suspende la inmatriculación pretendida por apreciar indicios fundados de posible invasión de otras fincas ya inmatriculadas sin georreferenciación inscrita.

Todo ello sin perjuicio de que, conforme a la doctrina consolidada de este Centro Directivo, dentro de la vigencia y al amparo del mismo asiento de presentación, para confirmar o disipar tales dudas, procede la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, con notificación y concesión de plazo de alegaciones a los titulares de las fincas cuya posible invasión intuye el registrador, para decidir finalmente en consecuencia.

Y todo ello sin que las manifestaciones que tales interesados pudieran haber efectuado en otros procedimientos distintos o anteriores y ya extinguidos vinculen a tales interesados, que pueden en el nuevo procedimiento adoptar la actitud activa o pasiva que a su derecho convenga.

6. Tampoco sería procedente, que, en caso de omisión de alegaciones en el nuevo procedimiento, el registrador pudiera, cuando tome su decisión final en el presente procedimiento, utilizar o «rescatar» alegaciones que se hubieran formulado en otros procedimientos distintos, anteriores, y ya extinguidos, como único fundamento de una hipotética calificación negativa.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso en los términos expresados.

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, 14 de febrero de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.