

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

14051 *Resolución de 17 de junio de 2025, 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 Lepe, por la que se deniega el inicio del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria que un Ayuntamiento había solicitado respecto de dos fincas.*

En el recurso interpuesto por doña Paloma Ogáyar Lechuga, teniente de alcalde del Ayuntamiento de Ayamonte, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Lepe, don José Carlos Roca García-Valdecasas, por la que se deniega el inicio del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria que el Ayuntamiento había solicitado respecto de dos fincas.

Hechos

I

Mediante resolución de Alcaldía del Ayuntamiento de Ayamonte, firmada electrónicamente el día 9 de enero de 2025 por su alcalde-presidente, don Manuel Alberto Fernández Rodríguez, se solicitaba la inscripción de la base gráfica de las fincas registrales número 2.117 y 2.118 de Isla Cristina y La Redondela, propiedad del Ayuntamiento de Ayamonte, conforme a Catastro, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

II

Presentada dicha resolución en el Registro de la Propiedad de Lepe, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«De conformidad con lo dispuesto en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, le notifico que la Resolución de Alcaldía firmada electrónicamente por el Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Ayamonte, don Alberto Fernández Rodríguez, el 9 de enero de 2025, a la que acompaña Acta firmada electrónicamente el 26 de junio de 2024 por doña M. C. A. B., Oficial Mayor del Ayuntamiento de Ayamonte y por doña G. P. R., Arquitecto Técnico, y el día 27 de junio de 2024 por don S. M. M., Técnico, que ha tenido entrada en este Registro por vía telemática el día 13/01/2025, habiéndosele asignado el número de entrada 295/2025, causando el asiento de presentación 128 del Diario 2025, obteniéndose por mí el 27 de enero de 2025 de la Sede Electrónica del Catastro certificaciones catastrales relativas a las fincas objeto del expediente, ha sido calificada negativamente, conforme a la siguiente nota:

Registro de la Propiedad de Lepe.

El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación de la precedente escritura, de conformidad con los artículos 18 y 19 Bis de la Ley Hipotecaria, hace constar:

Hechos.

Se presenta Resolución de Alcaldía del Ayuntamiento de Ayamonte que solicita la inscripción de la base gráfica de las fincas registrales 2117 y 2118 de Isla Cristina y La

Redondela, propiedad del Ayuntamiento de Ayamonte, conforme a catastro, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, y la cancelación de las cargas que gravan las citadas fincas registrales 2117 y 2118 de Isla Cristina y La Redondela, conforme a lo dispuesto en el artículo 210.8 de la Ley Hipotecaria, observándose los siguientes defectos:

A) En cuanto a la finca 2117:

En el acta presentada se recogen las siguientes alegaciones:

“Don A. G. M., con DNI (...), encargado de la explotación agrícola de Bionest, empresa propietario de una finca colindante y además ocupante sin título de una parte de la finca municipal 2117 nombrada (...) Alegación: afirma que una parte de la explotación es de la empresa Bionest y la otra que queda al otro lado del camino por el que discurría la antigua vía férrea, la ocupan sin título alguno unos vecinos de Pozo del Camino.”

“Doña M. P. C., con DNI (...) y don J. P. C., con DNI (...), como ocupantes sin título de otra parte de la finca municipal 2117, nombrada (...) Alegación: afirman que la finca la ocupan sin título, puesto que el contrato de arrendamiento que mantenía su padre con el Ayuntamiento de Ayamonte finalizó hace muchos años y que estarían interesados en comprar esta parte de la finca ocupada si el Ayuntamiento decidiera enajenarlas.”

Vistas dichas alegaciones y examinada la web de catastro, resulta de la ortofoto que la parcela catastral entra dentro de otra zona de cultivo.

[se inserta imagen]

Además, la finca 2117 se corresponde con la parcela 32 del polígono 5 y con la parcela 70 del polígono 6, constando en la documentación presentada la siguiente manifestación “excluyéndose de la parcela 70 la superficie que se hallaba dentro de la zona de dominio público marítimo-terrestre”, y consultada la Sede Electrónica de Catastro y examinados la aplicación gráfica auxiliar homologada a la que se refiere el artículo 10 de la Ley Hipotecaria y el visor del dominio público marítimo-terrestre del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, dicha parcela 70 del polígono 6 se sitúa casi en su totalidad sobre zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre, y en parte, en zona de dominio público.

B) En cuanto a la finca 2118:

De la certificación para el inicio del expediente resulta que la finca objeto del expediente, con referencia catastral 21042A007002590000JE, coincide con la finca registral 27.966 de Isla Cristina y La Redondela, que ya tiene incorporada la misma referencia catastral, inscrita a favor de la entidad “Martín Máximo, SL”, que tiene la siguiente descripción: “Rústica: Suerte de tierra, en su mayor parte de regadío, al sitio (...) en el término municipal de Isla Cristina. Tiene una cabida de tres hectáreas, diecinueve áreas, y veintiuna centiáreas. Linda: Norte, Camino (...); Sur, Camino (...); Este, con la parcela doscientos sesenta, propiedad de don J. I. C.; y Oeste, con las parcelas doscientos cincuenta y dos, doscientos cincuenta y seis, y doscientos cincuenta y ocho, propiedad de don J. A. F. G., don R. R. R. y don J. A. P. Constituye la parcela doscientos cincuenta y nueve del polígono siete del Catastro de Rústicas de Isla Cristina. Indivisible por debajo de la unidad mínima de cultivo.”, por lo que tampoco procede tramitar el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, dada la evidente identidad entre la finca objeto del expediente y la finca 27.966 de Isla Cristina y La Redondela.

Fundamentos de Derecho.

Artículo 199 de la Ley Hipotecaria, Alegaciones recogidas en la documentación calificada, Resoluciones de la Dirección General de los Registros y el Notariado –hoy Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública– de 9 de junio de 2017, 16 de enero de 2018, 15 de octubre y 20 de noviembre de 2019, entre otras.

Sobre posible invasión de dominio público: Artículo 132.2 de la Constitución, artículos 7, 8 y 9 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, Artículos 15 y siguientes de la Ley 22/1988, de 28 de Julio, de Costas, en su redacción dada por la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, Artículo 36 del Reglamento General de Costas, aprobado por Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre.

En su virtud, acuerda I. Denegar la iniciación del procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, en cuanto a la fincas 2117 y 2118 de Isla Cristina y La Redondela, comunicando esta actuación al Servicio Periférico de Costas en cuanto a la finca 2117.

II. Practicar la cancelación de censo solicitada mediante notas extendidas al margen de las inscripciones 2.^a de las citadas fincas.

Contra la nota de calificación negativa puede (...)

Lepe, en la fecha de firma electrónica que consta al pie de este documento. El registrador Fdo: José Carlos Roca García-Valdecasas.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña Paloma Ogáyar Lechuga, teniente de alcalde del Ayuntamiento de Ayamonte, interpuso recurso el día 20 de marzo de 2025 mediante escrito en los siguientes términos:

«Vista la calificación negativa de registrador de la Propiedad de Lepe de la inscripción de la base gráfica de las fincas registrales 2.117 y 2.118 de Isla Cristina y La Redondela, propiedad del Ayuntamiento de Ayamonte, conforme a Catastro, así como la actualización de su descripción y superficie según lo que resulta de las certificaciones catastrales que se acompañan a esta resolución, conforme a lo dispuesto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Visto el informe de Oficialía Mayor y de la Arquitecta Técnica Municipal de fecha 18/03/2025.

En virtud de las competencias que otorga a esta Alcaldía tanto el artículo 21 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local,

He resuelto:

1.º) Rechazar la calificación negativa de registrador de la Propiedad de Lepe por los siguientes motivos:

A) En relación a la finca 2117:

Se transcriben las manifestaciones realizadas en el Acta de Visita realizada el pasado 19 de noviembre de 2021:

“Don A. G. M., con DNI (...), encargado de la explotación agrícola Bionest, empresa propietario de la finca colindante y además ocupante sin título de una parte de la finca municipal 2117 (...) Alegación: afirma que una parte de la explotación es la empresa Bionest y la otra que queda al otro lado del camino por el que discurría la antigua vía férrea, la ocupan sin título alguno unos vecinos de Pozo del Camino.”

El interesado manifiesta la ocupación sin título de una parte de la finca municipal.

[se inserta imagen]

En base a esa afirmación, se admite, erróneamente, por parte del Registro de la Propiedad que la parcela catastral está dentro de la zona de cultivo. Efectivamente, la empresa Bionest viene ocupando una parte de la finca municipal desde 2019 (...) Sin embargo, la empresa Bionest nunca ha discutido al Ayuntamiento de Ayamonte la propiedad de la finca 2117 sino más bien al contrario, Bionest solicitó una reunión con el

Ayuntamiento para informarse del expediente de investigación que se tramitaba dado su interés en participar en el futuro procedimiento de enajenación que se convocase (...)

2. Se ha comprobado el histórico del Visor del PNOA del Instituto Geográfico Nacional del Ministerio de Transporte y Movilidad sostenible (https://visualizadores.ign.es/comparador_pnoa/).

Se puede comprobar que los cultivos se han mantenido históricamente, respetando las propiedades. Sin embargo, a partir del año 2019, por los cultivos implantados se modifica físicamente el lindero de la FR 2117 y parcela catastral Polígono 5 Parcela 32, interpretamos que lo realizan simplemente por facilidad y rentabilidad de la distribución de los cultivos, ocupando parcialmente parte de la finca de titularidad municipal (...)

A partir del año 2019 modifican los cultivos invadiendo la parcela municipal (Parcela 5 Polígono 32-FR 2117), con los cultivos cubiertos de plástico oscuro. Desaparece el camino interior de servicio situado entre ambas propiedades y desaparecen los límites de propiedad, no coincide la superficie cultivada de Bionest con las titularidades registrales ni catastrales.

Por todo ello la Finca Registral 2117, se encuentra perfectamente identificada históricamente desde el año 1956, como se ha constatado en los informes emitidos con anterioridad y recogida en el Acta de Visita realizada. Si superponemos las ortofotos antiguas desde 1956 se comprueba que los linderos de la FR 2117 y la cartografía catastral es coincidente.

Se ha coordinado en su borde Sur con el Servicio Periférico de Costas la zona que ocupaba parcialmente el Dominio Público Marítimo Terrestre y ha resultado que dicha coordinación y modificación del DPMT, se modificó con la rectificación catastral.

La superficie total de la FR 2117 es la siguiente:

Parcela catastral superficie.
Sup-parcela 32: 73.793 m².
Sup-parcela 70: 21.191 m².
Total: 94,984,00 2.

Se concluye que son los cultivos de la empresa Bionest, los que han modificado el lindero coincidente con la FR 2117 y con la parcela catastral Polígono 5 Parcela 32, para obtener un mayor rendimiento de la zona de cultivos, ocupando y alterando la realidad de la propiedad colindante sin título y sin existir coordinación del Registro de la Propiedad y el Catastro, poniendo de manifiesto una situación de invasión de la finca colindante.

B) En relación a la finca 2118:

Partiendo de los datos facilitados por el Ayuntamiento de Isla Cristina y la información del Catastro Histórico, resulta que la finca registral 2118, de la que es titular el Ayuntamiento de Ayamonte, no coincide con los linderos principales ni con la cabida de la finca 27.966 (...)

En virtud de lo expuesto, los datos comprobados son los siguientes:

– Plano Parcelario Catastral 1927, se constata que la finca se ubica por los datos registrales entre los caminos de (...)

– Por los datos reflejados en las escrituras, el colindante por el lindero Este es D. J. R. P. (Parcela 32 del Polígono 19. Según la información catastral [sic] la FR 2118, se ubica en la Parcela 5 del Polígono 19 (nos remitimos a las anotaciones del plano catastral reflejadas en el plano antiguo [...]) según informe de la Arquitecta técnica Municipal [...]).

– Los titulares catastrales de rústica de 1927 han sido r [sic]“(...)” y el Ayuntamiento de Ayamonte y se corresponde [sic] con la Parcela 5 del Polígono 19. (informe de la Arquitecta técnica Municipal [...]).

– el Plano Parcelario de 1927 comparado con el plano parcelario de 1989, resulta que la parcela se correspondería con la actual Parcela 259 del Polígono 7. La parcela 5

aparece en las cédulas catastrales correspondientes a dicho polígono a nombre de Ayuntamiento de Ayamonte a partir de 1959 con una superficie de 3,2160.

– Conforme al Plano topográfico parcelario de fecha 1999, polígono 7 parcela 259, en la actualidad la parcela catastral es la 21042A007002590000JE, con una superficie de 3,0338 ha.

En conclusión, se demuestra de manera inequívoca, que la finca 2118 sufrió una incorporación inapropiada a la finca 27966.

Por todo lo expuesto, y en virtud de lo dispuesto en los artículos 326 y 327 de la Ley Hipotecaria, se emite el siguiente

He resuelto:

1.º) Solicitar a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública que se tenga por presentado este recurso junto con los documentos adjuntos y se admita a trámite.

2.º) Que se requiera al Registrador de la Propiedad de Lepe, para que emita el informe correspondiente sobre la cuestión planteada en este recurso.

3.º) Que, tras la tramitación oportuna, se dicte resolución en la que se revoque la calificación negativa emitida por el Registrador de la Propiedad de Lepe y se ordene la inscripción de la rectificación superficial y base gráfica alternativa conforme al artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria respecto de las fincas registrales número 2117 y 2118.»

IV

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 y 199 de la Ley Hipotecaria.

1. El registrador deniega iniciar siquiera la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria solicitada por el Ayuntamiento de Ayamonte para inscribir la georreferenciación de dos fincas registrales de su titularidad.

En la primera de ellas, finca registral 2.117, el registrador funda su negativa en que «resulta de la ortofoto que la parcela catastral entra dentro de otra zona de cultivo» y en que además «se sitúa casi en su totalidad sobre zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre, y en parte, en zona de dominio público».

Y en la segunda, finca registral 2.118, en que «la finca objeto del expediente, con referencia catastral 21042A007002590000JE, coincide con la finca registral 27.966 de Isla Cristina y La Redondela, que ya tiene incorporada la misma referencia catastral, inscrita a favor de la entidad «Martín Máximo, SL»».

El Ayuntamiento recurre alegando, en esencia, que «la Finca Registral 2117, se encuentra perfectamente identificada históricamente desde el año 1956» y que «se ha coordinado en su borde Sur con el Servicio Periférico de Costas la zona que ocupaba parcialmente el Dominio Público Marítimo Terrestre y ha resultado que dicha coordinación y modificación del DPMT, se modificó con la rectificación catastral».

En cuanto a la otra finca alega «que la finca registral 2118, de la que es titular el Ayuntamiento de Ayamonte, no coincide con los linderos principales ni con la cabida de la finca 27.966» y «que la finca 2118 sufrió una incorporación inapropiada a la finca 27966».

2. Con carácter general, el artículo 9 de la Ley Hipotecaria proclama que «la representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera

parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público».

Congruentemente con ello, y conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, «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». El mismo precepto también proclama que el registrador denegará la inscripción cuando aprecie que con la georreferenciación aportada unilateralmente, o con los acuerdos alcanzados entre propietarios colindantes, «se encubran actos o negocios jurídicos no formalizados e inscritos debidamente».

Por tanto, el inicio del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, que tiene por finalidad inscribir la georreferenciación de las fincas registrales, la cual a su vez determina la ubicación, delimitación y superficie precisa de cada finca, solo se puede denegar de raíz en aquellos casos en los que claramente se aprecie desde el principio, por ejemplo mediante el empleo de la aplicación gráfica registral homologada, que su tramitación estaría condenada al fracaso.

Concretamente, ello puede apreciarse en los siguientes supuestos:

- a) que la georreferenciación aportada por el promotor y cuya inscripción solicita invada otra georreferenciación que ya conste inscrita para otra finca registral.
- b) que invada la delimitación del dominio público deslindado, incluso aunque dicho dominio público no estuviera debidamente inmatriculado.
- c) que claramente altere la identidad de la finca inscrita. Por ejemplo, cuando la finca se inscribió en virtud de un negocio jurídico que tenía por objeto una finca con representación gráfica más o menos precisa, aunque no estuviera georreferenciada (como ha venido ocurriendo, por ejemplo, en inmatriculaciones con certificación catastral desde el año 1996, o en reparcelaciones urbanísticas o concentraciones parcelarias acompañadas de los planos de las fincas resultantes, o con remisión a la cartografía catastral, etc.), y ahora claramente se aprecie que la georreferenciación aportada encubre la pretensión de alteración sustancial de la ubicación o delimitación de la finca.

En estos tres supuestos no tendría sentido tramitar siquiera el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, pues no se trataría de completar o precisar la descripción literaria inscrita, sino de rectificar sustancialmente la delimitación gráfica que fue objeto del derecho inscrito, y por tanto, lo que procede es rectificar, con los consentimientos que en su día lo otorgaron, el supuesto error padecido en el título que motivó la inscripción con aquella delimitación gráfica.

En esos tres supuestos, si concurren, el registrador puede hablar de certezas y no de simples dudas y, por lo tanto, denegar el inicio del procedimiento del artículo 199. En los demás supuestos, el registrador tendrá simples dudas, más o menos fundadas, por lo que se debe iniciar el procedimiento del 199 para confirmarlas o disiparlas. Y al final de su tramitación, si procede calificación negativa, en principio debe ser de suspensión, salvo que el registrador haya alcanzado el mismo grado de certeza que antes hemos visto y le permita fundamentar una denegación en alguna de las mismas tres causas que hemos visto.

Y tanto si suspende, como si deniega la pretensión inicial, siempre es posible que el promotor pida la inscripción parcial reducida, es decir, de un recinto recortado o más pequeño (nunca más grande), que el que se contenía en su pretensión inicial, que fue el que motivó asiento de presentación, y por el que tiene ganada la prioridad mientras dure el asiento de presentación. Como también ha dicho este Centro Directivo que es posible, jurídicamente, aunque ello presente dificultades técnicas de procesamiento en la aplicación gráfica homologada, que pida la inscripción parcial del perímetro, sin cerrarlo en el lado donde haya controversia. Ello equivale a un deslinde o georreferenciación parcial de algunos, pero no todos, los límites de la finca.

Y todos estos supuestos de inscripción parcial, tanto si resultan de una simple petición del promotor, como de un acuerdo con el opositor, podrán ser inscritos retrotrayendo sus efectos a la fecha de asiento de presentación, si sigue vigente.

3. En el caso que nos ocupa, los motivos en los que el registrador funda su negativa a iniciar siquiera el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria son tres:

- a) que respecto de la finca 2.117 «resulta de la ortofoto que la parcela catastral entra dentro de otra zona de cultivo».
- b) que además «se sitúa casi en su totalidad sobre zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre, y en parte, en zona de dominio público».
- c) que la finca 2.118 tiene la misma referencia catastral que consta ya en el folio de otra finca registral.

De esos tres motivos, el primero y el último han de ser revocados por no ajustarse a los criterios que se acaban de razonar en el fundamento jurídico anterior, ya que sólo son determinantes de posibles dudas, pero no de certezas que permitan denegar el inicio del procedimiento del artículo 199, destinado, precisamente, a que con las notificaciones y posibles alegaciones de colindantes y terceros puedan ser finalmente confirmadas o disipadas tales dudas.

Y, en cuanto al segundo motivo, la posibilidad de que la georreferenciación de una finca pueda intersectar con una zona de servidumbre de protección no es de por sí impedimento alguno para inscribir tal georreferenciación, pues, conceptualmente, por el propio concepto de servidumbre, las limitaciones legales derivadas de tal servidumbre pública afectarán, en su caso, a los usos, o a las facultades edificatorias, o de vallado o cerramiento de fincas, pero nunca a la titularidad dominical de la porción afectada por esa zona de servidumbre. En consecuencia, este primer inciso del concreto defecto señalado por el registrador ha de ser también revocado.

4. Por ello, sólo la alusión a que la georreferenciación pretendida pueda invadir, en parte, el dominio público marítimo-terrestre, tendría enjundia suficiente para motivar la denegación del inicio del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

En concreto, el registrador afirma en su calificación negativa que «la finca 2117 se corresponde con la parcela 32 del polígono 5 y con la parcela 70 del polígono 6, constando en la documentación presentada la siguiente manifestación «excluyéndose de la parcela 70 la superficie que se hallaba dentro de la zona de dominio público marítimo-terrestre», y consultada la Sede Electrónica de Catastro y examinados la aplicación gráfica auxiliar homologada a la que se refiere el artículo 10 de la Ley Hipotecaria y el visor del dominio público marítimo-terrestre del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, dicha parcela 70 del polígono 6 se sitúa, en parte, en zona de dominio público».

Por su parte, el Ayuntamiento recurrente sostiene que «se ha coordinado en su borde Sur con el Servicio Periférico de Costas la zona que ocupaba parcialmente el Dominio Público Marítimo Terrestre y ha resultado que dicha coordinación y modificación del DPMT, se modificó con la rectificación catastral. La superficie total de la FR 2117 es la siguiente: Parcela catastral superficie Sup-parcela 32: 73.793 m² Sup-parcela 70: 21.191 m² Total: 94,984,00».

Lo cierto es que el registrador no expresa en su nota de calificación en qué medida ni ubicación y superficie concreta se produzca esa supuesta invasión del dominio público, omisión ésta que ya de por sí causa indefensión al recurrente, y por ello motivaría la revocación de este concreto defecto tal como está redactado, por falta de la concreción y motivación suficiente.

Aun así, para tratar de solventar tal omisión, consultando la citada parcela 70 tanto el geoportal registral como el visor público oficial del dominio público marítimo-terrestre, resulta con claridad que el lindero sur de la citada parcela 70, como sostiene el recurrente, se ajusta perfectamente, sin sobrepasarlo, al límite del dominio público marítimo-terrestre aprobado.

En consecuencia, también este concreto motivo señalado por el registrador sobre supuesta invasión parcial del dominio público marítimo-terrestre como causa para

denegar el inicio del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, ha de ser revocado, pues no sólo no concretaba el registrador gráficamente cuál fuera la zona o porción de tal invasión parcial, incurriendo en motivación insuficiente y causando con ello indefensión al recurrente, sino que de la información disponible y a la que se ha acudido para tratar de subsanar tal omisión, no resulta invasión alguna.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 17 de junio de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.