

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

11488 *Resolución de 7 de mayo 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 Almería n.º 5, por la que se suspende una instancia por la que se solicita la cancelación, rectificación de una inmatriculación e inicio de un expediente de doble inmatriculación.*

En el recurso interpuesto por don J. F. R. S., en nombre y representación de doña M. C. P. G., contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Almería número 5, don Juan Cavallé Herrero, por la que se suspende una instancia por la que se solicita la cancelación, rectificación de una inmatriculación e inicio de un expediente de doble inmatriculación.

Hechos

I

Con fecha 14 de diciembre de 2022, don F. P. P. promovió la inmatriculación en el Registro de la Propiedad de Almería número 5 de la parcela catastral 24 polígono 79 de Las Marinas, dando lugar a la finca número 1.989 de Almería.

Mediante escrito, don J. F. R. S., en nombre y representación de doña M. C. P. G., solicitaba que se declarase la nulidad por doble inmatriculación de la finca número 1.989 con la registral 870, por entender que don F. P. P. era dueño únicamente del 20 % de la finca.

II

Presentada el día 13 de diciembre de 2024 dicha solicitud en el Registro de la Propiedad de Almería número 5, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Examinado el documento precedente, que fue presentado en este Registro el 13 de diciembre de 2024 a las 12:32 según el asiento de presentación número 1564 del diario de 2024, he resuelto suspender las actuaciones registrales solicitadas, con base en los siguientes hechos y Fundamentos de Derecho:

Hechos:

Se presenta en el Registro una instancia, suscrita el 12 de diciembre de 2024 por don J. F. R. S. en representación de doña M. C. P. G. (con DNI [...]), bajo la dirección letrada del abogado don C. M. F. En dicha instancia:

– Se explica que el 14 de diciembre de 2022 se inmatriculó en este Registro a favor de don F. P. P. la finca registral número 1989 del término municipal de Almería, coincidente con la parcela catastral número 24 del polígono 79. Sin embargo, según se afirma en la instancia, dicho señor solamente es titular en realidad del 20 % del pleno dominio de dicha porción de terreno, correspondiendo el 80 % restante a otros cotitulares, entre los que se encuentra doña M. C. P. G., que es titular de otro 20 %, según se afirma. Conviene aclarar a este respecto que en la fecha en que se practicó la inscripción de inmatriculación (14 de diciembre de 2022) don F. P. P. era el titular catastral del 100 % del pleno dominio de la parcela en cuestión; y desde 28 de

noviembre de 2023 los titulares catastrales de dicha parcela son don F. P. P. (en cuanto al 80 % del pleno dominio) y doña M. C. P. G. (en cuanto al 20 % restante).

– Se explica también en la instancia que esa misma porción de terreno, coincidente con la parcela catastral número 24 del polígono número 79, ya se encontraba inmatriculada con anterioridad en el Registro, por lo que se trata de un caso de doble inmatriculación: concretamente, según se afirma, esa porción de terreno es parte de la finca registral número 870 (actualmente, 870/bis) del término municipal de Almería, una de cuyos titulares registrales es doña M. C. P. G. (efectivamente, dicha señora es titular según el Registro de una treintava parte indivisa del pleno dominio de la finca número 870/bis). En apoyo de esta alegación se aporta una fotocopia de la escritura en cuya virtud se practicó la inscripción de esa participación indivisa a favor de doña M. C. P. G., en la que se afirma que esa finca registral número 870 (actualmente, 870/bis) se corresponde con la totalidad de las parcelas catastrales números 33 del polígono 79, 24 del polígono 79 (que es la parcela catastral en cuestión) y 8 del polígono 79 y con parte de la parcela catastral 36 del polígono 78; correspondencia entre la finca registral y las parcelas catastrales que no se hizo constar en la inscripción registral por resultar absolutamente inverosímil, como más adelante se explica.

– Se transcriben literalmente en la instancia, a modo de fundamentos jurídicos, los artículos 205 de la Ley Hipotecaria (relativo a la inmatriculación de fincas en el Registro en virtud de título público traslativo), 207 (que suprime de los efectos frente a terceros de las inscripciones practicadas conforme al artículo 205 durante los dos años siguientes a su fecha) y 209 (que regula el expediente registral que debe tramitarse en los casos de doble o múltiple inmatriculación de una finca).

– Y se solicita que se dicte “calificación estimándose este escrito y acordándose la nulidad, subsanación o cancelación del procedimiento de inmatriculación promovido por D. F. P. P. por no ser el titular del 100 % de la parcela catastral 24 del polígono 79, debiendo permanecer como titular registral del 20 % de la parcela catastral 24 del polígono 79 D.^a M. C. P. G. por ser su legítima propietaria”. Se solicita también que se practique una anotación preventiva u otro tipo de asiento registral con el fin de evitar que la finca acabe siendo adquirida por algún tercero del artículo 34 de la Ley Hipotecaria; y que se remita al solicitante toda la documentación en cuya virtud se practicó la inmatriculación de la finca registral número 1989 a favor de don F. P. P.

Fundamentos de Derecho:

Dados los términos en que está redactada la instancia, resulta difícil saber qué se solicita exactamente y por qué motivo. Expongo a continuación las distintas posibilidades y por qué cada una de ellas debe ser rechazada:

1) En primer lugar, interpreto que es posible que se me esté solicitando que cancele la inscripción de inmatriculación de la finca registral número 1989 del término municipal de Almería, coincidente con la parcela catastral número 24 del polígono 79, practicada a favor de don F. P. P., con el argumento de que dicho señor no es actualmente titular catastral del 100 % del pleno dominio de dicha parcela (que es lo que se ha inscrito a su favor en el Registro), sino solamente del 80 % (lo que, según la solicitante, ni siquiera es conforme con la realidad, pues afirman que dicho señor solo es titular del 20 % del pleno dominio de dicha parcela).

Esa cancelación resulta imposible por mi parte porque, una vez que se ha practicado una inscripción en el Registro de la Propiedad, incluso si se ha practicado por error, la misma solo puede ser rectificada con el consentimiento de la persona a cuyo favor se ha practicado (conforme al primer inciso del artículo 40 de la Ley Hipotecaria, que dispone que “La rectificación del Registro sólo podrá ser solicitada por el titular del dominio o derecho real que no esté inscrito, que lo esté erróneamente o que resulte lesionado por el asiento inexacto”) o en virtud de una resolución judicial obtenida frente a esa persona (conforme al último párrafo del mismo artículo, que dispone que “En los casos en que haya de solicitarse judicialmente la rectificación, se dirigirá la demanda contra todos

aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho, y se sustanciará por los trámites del juicio declarativo correspondiente"). Por ello, el artículo 1 de la misma ley establece que "Los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos doscientos treinta y ocho y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley" (en realidad, mientras su declaración judicial de inexactitud no acceda al Registro mediante el correspondiente asiento de cancelación, como se desprende del último párrafo del artículo 40, según el cual "En ningún caso la rectificación del Registro perjudicará los derechos adquiridos por tercero a título oneroso de buena fe durante la vigencia del asiento que se declare inexacto").

Pero es que, además, en el presente caso la inscripción de inmatriculación se practicó a favor de la persona que en el momento en que esa inscripción se practicó era titular del 100 % del pleno dominio de la finca según el Catastro, así que la inmatriculación se ajustó al párrafo segundo del apartado 1 del artículo 298 del Reglamento Hipotecario, que dispone que "el título público de adquisición habrá de expresar necesariamente la referencia catastral de la finca o fincas que se traten de inmatricular, y se incorporará o acompañará al mismo certificación catastral descriptiva y gráfica, de tales fincas, en términos totalmente coincidentes con la descripción de éstas en dicho título, de las que resulte además que la finca está catastrada a favor del transmitente o del adquirente". El hecho de que, después de haberse practicado la inmatriculación de la finca a favor de quien era titular catastral de la misma, haya cambiado en parte la titularidad según el Catastro (reconociéndose como titular catastral del 20 % del pleno dominio a doña M. C. P. G.) nada prueba en contra de la inscripción registral según la cual don F. P. P. es titular del 100 % del pleno dominio, pues el artículo 3.3 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario establece que "Salvo prueba en contrario y sin perjuicio del Registro de la Propiedad, cuyos pronunciamientos jurídicos prevalecerán, los datos contenidos en el Catastro Inmobiliario se presumen ciertos". Y, por supuesto, nada prueba en contra de esa inscripción registral la afirmación realizada en la instancia según la cual don F. P. P. ni siquiera es titular del 80 % del pleno dominio que le sigue atribuyendo el Catastro, sino solo de un 20 %.

2) En segundo lugar, interpreto que es posible que se me esté solicitando que rectifique la inscripción de inmatriculación de la finca registral número 1989 del término municipal de Almería, coincidente con la parcela catastral número 24 del polígono 79, en el sentido de hacer constar en ella que don F. P. P. solo es titular del 20 % del pleno dominio, en lugar del 100 %, y tal vez también en el sentido de hacer constar que doña M. C. P. G. es titular de otro 20 %. Esta rectificación también resulta imposible porque implica una cancelación parcial de la inscripción practicada a favor de don F. P. P., que, al igual que su cancelación total, requeriría el consentimiento de dicho señor o una resolución judicial obtenida frente a él, conforme a los preceptos anteriormente transcritos.

3) En tercer lugar, interpreto que es posible que se me esté solicitando que tramite un expediente registral con la finalidad de poner fin a la situación de doble inmatriculación de una misma porción de terreno, por coincidir la finca registral número 1989 del término municipal de Almería, inmatriculada a favor de don F. P. P., con una parte de la finca registral número 870/bis del mismo término municipal, inscrita en parte a favor de doña M. C. P. G. La apertura de dicho expediente por mi parte implicaría, además de convocar a una comparecencia a todas las personas que según los historiales registrales de ambas fincas son titulares de derechos sobre ellas, hacer constar la apertura de dicho expediente mediante nota al margen de la última inscripción de dominio de cada una de las dos fincas, según la regla tercera del artículo 209.1 de la Ley Hipotecaria; nota marginal que serviría, mientras estuviera vigente, para impedir que pudiera aparecer un tercero subadquirente de derechos protegido por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria.

Sin embargo, para que se pueda iniciar un expediente registral por doble inmatriculación de una finca es necesario que, efectivamente, una misma porción de terreno se encuentre doblemente inmatriculada en el Registro, pues la regla tercera del artículo 209.1 de la Ley Hipotecaria dispone que “Si el Registrador, una vez realizadas las investigaciones pertinentes en su propio archivo, incluido el examen de las representaciones gráficas de que disponga, y recabados los datos pertinentes del Catastro Inmobiliario, apreciara la coincidencia de las fincas y, en consecuencia, la posibilidad de doble inmatriculación, total o parcial, notificará tal circunstancia a los titulares de los derechos inscritos en cada una de las fincas registrales o a sus causahabientes, si fueren conocidos, en la forma prevenida en esta Ley, dejando constancia de ello mediante nota al margen de la última inscripción de dominio extendida en el folio de cada uno de los historiales coincidentes”. Y en el presente caso no existe doble inmatriculación de una misma porción de terreno o, al menos, no se ha aportado ninguna prueba de que exista:

– Que la parcela catastral número 24 del polígono 79 se corresponde con la finca registral número 1989 del término municipal de Almería, inmatriculada a favor de don F. P. P., no admite ninguna duda, pues la descripción registral de dicha finca es idéntica a la de dicha parcela catastral y en el Registro consta expresamente que esa finca se corresponde con esa parcela catastral.

– Pero que la finca registral número 870/bis del término municipal de Almería, inscrita en parte a favor de doña M. C. P. G., se corresponde también en parte con esa parcela catastral número 24 del polígono 79 es un dato que no consta en el Registro ni resulta de su descripción registral. Para acreditar dicha correspondencia (y, por tanto, que dicha parcela catastral se encuentra doblemente inmatriculada) se aporta una fotocopia de la escritura pública autorizada el 11 de julio de 2023 por el notario de Almería don Jesús María Reguero Martín con el número 976 de su protocolo en la que se formalizan la aceptación y adjudicación de la herencia de don J. P. P., que era titular de una treintava parte indivisa del pleno dominio de la finca registral número 870/bis, participación que se adjudica por título de herencia a doña M. C. P. P.: en dicha escritura, tras la descripción de la finca, se mencionan sus referencias catastrales, lo que equivale a declarar cuáles son las parcelas catastrales con las que esa finca se corresponde, declarando concretamente que se corresponde con la totalidad de las parcelas catastrales números 33 del polígono 79, 24 del polígono 79 y 8 del polígono 79 y con parte de la parcela catastral 36 del polígono 78; por lo que, según la citada escritura, la parcela catastral 24 del polígono 79 sí es una parte de la finca registral número 870/bis y, por tanto, sí se encuentra doblemente inmatriculada en el Registro (como finca registral número 1989 y como parte de la finca registral número 870/bis). Sin embargo, cuando dicha escritura se inscribió en el Registro no se hizo constar en la inscripción que la finca se correspondía con esas parcelas catastrales, porque resulta evidente que no es así, a la vista de la descripción registral de la finca y de la cartografía catastral:

- La finca registral número 870/bis se describe así en el Registro: “Rústica: Trozo de tierra de secano de inferior calidad, en el sitio de (...) término de Almería, de cabida una hectárea, cuarenta áreas, que linda: Norte, de L. P. y finca de todos los interesados en proindiviso; Sur, de doña C. P. P.; Levante, de A. M.; y Poniente, finca de todos los interesados en proindivisión y otra de doña C. P. P.”.

- Y las parcelas catastrales números 33 del polígono 79, 24 del polígono 79, 8 del polígono 79 y 36 del polígono 78 son las que señalo en el siguiente plano catastral: (...)

Como se puede observar, las cuatro parcelas catastrales con las que se corresponde la finca registral número 870/bis según la escritura aportada son cuatro caminos separados entre sí, cuya realidad física no tiene nada que ver con la descripción registral de dicha finca, que se refiere a una sola porción de terreno destinada a cultivo de secano. Por tanto, por más que en dicha escritura se declare que la finca registral

número 870/bis se corresponde con esas cuatro parcelas catastrales, esa afirmación resulta desmentida por la propia descripción registral de la finca.

Finalmente, no es posible remitir al solicitante la documentación en cuya virtud se practicó la inmatriculación de la finca registral número 1989 a favor de don F. P. P. (como se solicita en la instancia), porque dicha documentación no se conserva en el Registro, sino que fue devuelta a la persona que la presentó, en cumplimiento del artículo 434 del Reglamento Hipotecario, cuyo párrafo primero dispone que “Los títulos que se presenten en el Registro se devolverán a los interesados con la nota que proceda, según los casos, una vez hecho de ellos el uso que corresponda o cuando caduque el asiento de presentación”.

Prórroga del asiento de presentación (...)

La presente calificación negativa provoca la prórroga del asiento de presentación durante sesenta días, contados desde que se practique la última de las notificaciones de la misma exigidas por el artículo 322 de la Ley Hipotecaria (según su artículo 323 y el párrafo tercero de la regla séptima de su artículo 209.1). Dicha calificación podrá (...)

Almería, fecha de la firma electrónica. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Juan Cavallé Herrero registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Almería n.º 5 a día trece de enero del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. F. R. S., en nombre y representación de doña M. C. P. G., interpuso recurso el día 11 de febrero de 2025 alegando lo siguiente:

«Por medio del presente escrito venimos a interponer recurso gubernativo contra la calificación de fecha 08-01-2025 y notificada en fecha 13-01-2025 (arts. 40, 66, 324, 327 Y 328 LH), dentro del plazo de un mes legalmente establecido para ello, por considerarla contraria a derecho y lesiva a nuestros legítimos intereses, por todos los motivos que a continuación se dirán en este escrito, y, todo ello en base a los siguientes

I. Hechos:

Único. Por medio del presente escrito venimos a interponer Recurso gubernativo contra la Calificación de fecha 08-01-2025 del Registro de la Propiedad N.º 5 de Almería, que acordó denegar la solicitud de nulidad por doble inmatriculación debidamente planteada por esta parte recurrente, conforme a lo dispuesto en los arts. 205 y 209 LH y por la cual se solicitó la nulidad, subsanación o cancelación del procedimiento de inmatriculación promovido por D. F. P. P. por no ser el titular del 100 % de la parcela catastral 24 del polígono 79 que se inscribió a su nombre, cuando solo es titular del 20 %, motivo este y otros por el que debió permanecer como titular registral del 20 % de la parcela catastral 24 del polígono 79 D.ª M. C. P. G. por ser su legítima propietaria y con el fin de evitar una doble inmatriculación registral, como se acreditó mediante las pruebas documentales N.º 1, 2 y 3 que se adjuntaron al anterior escrito de solicitud de nulidad por doble inmatriculación, ni siquiera se inició por parte del Sr. Registrador el procedimiento de mediación entre los diferentes titulares de la Finca registral en cuestión, que consta en el art. 209 LH.

A los anteriores hechos resultan de aplicación lo siguientes

II. Fundamentos de Derecho:

Único. Vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva en su vertiente a la correcta valoración de los medios de prueba propuestos y al deber de motivar de las resoluciones administrativas (arts. 24.1 y 2, 103.1 y 120.3 CE).

Este Recurso gubernativo con denuncia por vulneración de derechos fundamentales se dirige contra la Calificación de fecha 08-01-2025 y notificada en fecha 13-01-2025 del

Sr. Registrador del Registro de la Propiedad N 5 de Almería. Habiendo sido interpuesto dentro del plazo de un mes legalmente establecido para ello, finalizando este plazo el próximo día 13-02-2025 (art. 326 LH). Por incurrir a juicio de estos recurrentes en infracción y/o vulneración de lo dispuesto en los arts. 9.1 y 3, 24, y 120.3 CE, 35 y 88.2 y 3 LPACAP, 41 y 47 CDFUE, 205 y 209 LH, 217.2, 299.2.º, 317 y 319 LEC y doctrina del Tribunal Constitucional y del Tribunal Supremo, de conformidad con lo dispuesto en los arts. 43 y 44.1 -c) LOTC, 323 a 327 LII.

En primer y único lugar, consideramos que la Calificación de fecha 08-01-2025 impugnada es contraria a la doctrina del Tribunal Constitucional y del Tribunal Supremo que se encuentra recogida en las SSTC 232/1992, de 14 de diciembre, FJ-2; 7/1998, de 13 de enero, FJ-6; 147/1999, de 4 de agosto, FJ-3; 25/2000, de 31 de enero, FJ-2; 87/2000, de 27 de marzo, FJ-3; 82/2001, de 26 de marzo, FJ-2; 221/2001, de 31 de octubre, FJ-6; 55/2003, de 24 de marzo, FJ-6; 223/2005 de 12 de septiembre, FJ-3, 325/2005, de 12 de diciembre, FJ-2; 236/2007, de 07 de noviembre, FJ-2; 17/2009, de 26 de enero, FFJJ-2 a 5; 70/2009, de 23 de marzo, FJ-4, 82/2009, de 23 de marzo, FJ-2, 0412010, de 18 de octubre, FJ-3; 3/2011, de 14 de febrero, FFJJ-3 y 5-, 31/2012, de 12 de marzo, FJ-2; 81/2018, de 16 de julio, FJ-2, 24/2019, de 25 de febrero, FJ-3; 25/2019, de 25 de febrero, FJ-2; 29/2019, de 28 de febrero, FJ-3, 30/2019, de 28 de febrero, FJ-3; 1/2020, de 14 de enero, FJ-9-, 42/2020, de 9 de marzo, FJ-2; 46/2020 de 15 de junio, FJ-3; 140/2020, de 6 de octubre, FJ-3; 8/2021, de 25 de enero, FJ-3-, 12/2021, de 25 de enero, FJ-3; 24/2021, de 15 de febrero, FFJJ-2 y 3; 88/2021, de 19 de abril, FJ-3; de 10 de mayo, FJ-3; SSTC de 22 de febrero de 2005, RC. 3055/2001, Sala 3.ª, FJ-4; 104/2019, de 31 de enero, RC. 1306/2016, Sala 3.ª, FJ-4; 1198/2019, de 19 de septiembre, RC. 2740/2017, Sala 3.ª, FFJJ-7 y 8, entre muchas otras, porque mediante el escrito de fecha 12-12-2024 esta parte recurrente formuló una solicitud de nulidad por doble inmatriculación, como consecuencia, de que D. F. P. P. inscribió a su nombre el 100 % de la parcela catastral 24 del polígono 79 (...) (Almería) con número de referencia catastral 04900A079000240000QB por el cauce del art. 205 LH, cuando solo es titular del 20 %, siendo esta parte recurrente titular del otro 20 % y siendo titulares del otro 60 % los herederos de D.ª R. P. P., D.ª M. P. P. y D.ª F. P. P.

En el escrito de solicitud de nulidad por doble inmatriculación se adjuntaron diversos medios de prueba documentales, consistentes en la Calificación registral de fecha 14-12-2022 promoviendo la inmatriculación de dicha parcela a nombre de D. F. P. P. y el documento de consulta descriptiva y gráfica de los datos catastrales de la parcela catastral 24 del polígono 79 (...), la escritura pública de aceptación y adjudicación de herencia de fecha 11-07-2023 con número de protocolo 976 autorizada por el Notario D. Jesús María Reguero Martín del Itre. Colegio de Notarios de Andalucía (...) y la Certificación catastral descriptiva y gráfica de fecha 15-12-2022 de la parcela catastral 24 del polígono 79 (...) (Almería) con número de referencia catastral 04900A079000240000QB (...) las pruebas documentales 2 y 3 confirman sin ningún lugar a dudas que esta parte recurrente es titular del 20 % de la parcela que D. F. P. P. se ha inscrito a su nombre como titular del 100 %, sin que dichas pruebas fueran debidamente valoradas mediante la Calificación impugnada que además contiene una motivación errónea por no haber valorado correctamente estos medios de prueba, o en su defecto, haber iniciado el procedimiento de mediación del art. 209 LH si el Registrador tenía dudas sobre la veracidad de estas pruebas, con el fin de llegar al fondo del asunto y comprobar que esta parte recurrente es el legítimo titular del 20 % de la Finca doblemente inmatriculada, cuando la citada doctrina dispone en contrapartida que las resoluciones administrativas deben ser ajustadas a Derecho, motivadas, congruentes con las peticiones formuladas por las partes, de conformidad con lo dispuesto en los arts. 35 y 88.2 y 3 LPACAP.

Existe una consolidada doctrina del Tribunal Constitucional que se encuentra recogida en las SSTC 66/1989, de 17 de abril, FJ-2; 233/1992, de 14 de diciembre, FJ-2; 351/1993, de 29 de noviembre, FJ-2; 131/1995, de 11 de septiembre, FJ-2; 35/1997, de 25 de febrero, FJ-5; 138/1999, de 22 de julio, FJ-4; 181/1999, de 11 de octubre, FJ-3;

236/1999, de 20 de diciembre, FJ-5; 237/1999, de 20 de diciembre, FJ-3; 45/2000, de 14 de febrero, FJ-2; 114/2000, de 5 de mayo, FJ-2; 78/2001, de 26 de marzo, FJ-3; 178/2001, de 17 de septiembre, FJ-3; 88/2004, de 10 de mayo, FJ-3; 307/2005, de 12 de diciembre, FJ-2; 64/2019, de 09 de mayo, FJ-6; 91/2021, de 22 de abril, FJ-7, entre muchas otras, que se pronuncia a favor de las pretensiones de esta parte recurrente en el sentido de que se vulnera el derecho a la tutela judicial efectiva de los litigantes en su vertiente a utilizar los medios de prueba pertinentes para la defensa, cuando por parte de los órganos no judiciales, o incluso de los órganos judiciales, no se valoran correctamente los medios de prueba propuestos o se rechazan inmotivadamente unos medios de prueba que no solamente son válidos en derecho, sino que además son absolutamente necesarios para la correcta resolución del procedimiento o recurso, conforme a lo dispuesto en el art. 281.1 LEC: “La prueba tendrá como objeto los hechos que guarden relación con la tutela que se pretenda obtener en el proceso”, los medios de prueba propuestos precisamente guardan relación con el procedimiento, porque confirman que D. F. P. P. se ha inmatriculado a su nombre el 100 % de una Finca de la que solo es titular del 20 % siendo esta parte recurrente titular del otro 20 % (arts. 299.20, 317 y 319 LEC), disponiendo la citada doctrina constitucional que los recurrentes tienen derecho a utilizar los medios de prueba que mejor estimen pertinentes para la defensa de sus legítimos intereses y derechos, habida cuenta que este derecho se integra en el poder jurídico que se reconoce a quien interviene como litigante en un procedimiento, con el fin de provocar la actividad procesal necesaria para lograr la convicción del órgano no judicial o del órgano judicial sobre la existencia o inexistencia de los hechos relevantes para la decisión del conflicto objeto del procedimiento, vulnerándose el derecho a la tutela judicial efectiva en su vertiente a utilizar los medios de prueba pertinentes para la defensa cuando se inadmiten a trámite de forma inmotivada los mismos o no se valoran correctamente, por suponer una infracción constitucional de lo dispuesto en los arts. 24.1 y 2 y 120.3 CE (AATC 263/1984, de 2 de mayo, FJ-1; 664/1984, de 7 de noviembre, FJ-1; 104/1990, de 9 de marzo, FJ-2; 399/2003, de 15 de diciembre, FJ-2; SSTC 26/1983, de 13 de abril, FJ-1; 197/1988, de 24 de octubre, FJ-3; 36/2000, de 14 de febrero, FJ-4; 243/2006, de 24 de julio, FJ-2; de 26 de enero, FJ-2; 208/2015, de 5 de octubre, FJ-5; 58/2016, de 17 de marzo, FJ-3; 77/2016, de 25 de abril, FJ-5).

Según constante y reiterada doctrina constitucional el art. 24 CE reconoce el derecho a la tutela judicial efectiva con interdicción de indefensión, a un procedimiento con todas las debidas garantías y a la defensa, consagrando, entre otros, con los principios de contradicción e igualdad de armas procesales, imponiendo la necesidad de que todo procedimiento esté presidido por la posibilidad de una efectiva y equilibrada contradicción entre las partes, con fin de que puedan defender sus legítimos intereses y derechos, así como que posean idénticas posibilidades de alegar o probar y, en definitiva, de ejercer su derecho de defensa en cada una de las instancias que componen el procedimiento en igualdad de condiciones (por todas, SSTC 138/1999, de 22 de julio, FJ-4; 114/2000, de 5 de mayo, FJ-2; 178/2001, de 17 de septiembre, FJ-3).

Poniendo de relieve las íntimas relaciones del derecho a la prueba con otros derechos garantizados en el art. 24 CE. Concretamente la doctrina constitucional ha hecho hincapié en la conexión de este específico derecho constitucional con el derecho a la tutela judicial efectiva (art. 24.1 CE), cuyo alcance incluye las cuestiones relativas a la prueba y con el derecho de defensa (art. 24.2 CE), del que es inseparable (por todas, SSTC 89/1986, de 1 de julio, FJ-2; 50/1988, de 22 de marzo, FJ-3; 110/1995, de 4 de julio, FJ-4; 131/1995, de 11 de septiembre, FJ-2; 1/1996, de 15 de enero, FJ-2; 189/1996, de 25 de noviembre, FJ-5; 221/1998, de 24 de noviembre, FJ-3; 26/2000, de 31 de enero, FJ-2; 19/2001, de 29 de enero, FJ-4; 133/2003, de 30 de junio, FJ-3; 88/2004, de 10 de mayo, FJ-3).

De lo expuesto, consideramos que la Calificación impugnada contiene una motivación contraria al ordenamiento jurídico, por infringir de forma directa lo dispuesto

en los arts. 205 y 209 LH, porque el Sr. Registrador en lugar de denegar la solicitud de nulidad por doble inmatriculación promovida por esta parte recurrente, debió valorar correctamente todos los medios de prueba que se adjuntaron a la misma, acordando la nulidad de la inmatriculación promovida por D. F. P. P. por no ser el titular del 100 % de la Finca inmatriculada a su nombre, o en su defecto, debió iniciar el procedimiento de mediación que se encuentra legalmente establecido en el art. 209 LH, bien para inmatricular a su nombre el 20 % de la Finca, o bien para recabar más pruebas si hubiera considerado que las aportadas eran insuficientes (por todas, SSTC 311/2005, de 12 de diciembre, FJ-4; 290/2006, de 9 de octubre, FJ-3 doctrina reiterada en las SSTC 90/1990, de 23 de mayo, FJ-4, 233/1991, de 10 de diciembre, FJ4, 55/1993, de 15 de febrero, FJ-5, 245/1993 de 19 de julio, FJ-5, 214/1999, de 29 de noviembre, FJ-4, 151/2001, de 2 de julio, FJ-5, 52/2003, de 17 de marzo, FJ-4; STC 61/2008 de 26 de mayo, FJ-4 doctrina reiterada en las SSTC 147/1999, de 4 de agosto, FJ-3, 25/2000, de 31 de enero, FJ-2, 87/2000, de 27 de marzo, FJ-3, 82/2001, de 26 de marzo, FJ-2, 221/2001, de 31 de octubre, FJ-6, 55/2003, de 24 de marzo, FJ-6, 325/2005, de 12 de diciembre, FJ-2, SSTC 26/2009, de 26 de enero, FJ-2, 61/2009, de 9 de marzo, FJ-4; 82/2009, de 23 de marzo, FJ-6, y 3/2011, de 14 de febrero, FFJJ-3 y 5).

Ciertamente ha dicho el Tribunal Supremo mediante la STS de 22 de febrero de 2005, RC. 3055/2001, Sala 3.^a, FJ-4 que el deber de motivación de las Administraciones Públicas que se encuentra legalmente establecido en los citados arts. 35 y 88.2 y 3 LPACAP, debe enmarcarse en el derecho de los ciudadanos a una buena Administración, que es consustancial de las tradiciones constitucionales comunes a los Estados miembros de la Unión Europea, que ha logrado su refrendo normativo como derecho fundamental en el artículo 41 de la Carta de Derechos Fundamentales de la Unión Europea, proclamada por el Consejo de Niza de 8/10 de diciembre de 2000, al enunciar que este derecho incluye en particular la obligación que incumbe a la Administración de motivar sus decisiones, que se ha incorporado al Tratado por el que se establece una Constitución para Europa en su artículo II, 101.2.c). Y, como ciertamente señala también el Tribunal Constitucional el deber de motivación de los actos administrativos es un mandato derivado de las normas que se mueven en el ámbito de la legalidad ordinaria, en determinados supuestos excepcionales, tal deber alcanza una dimensión constitucional que lo hace fiscalizable a través del recurso de amparo constitucional (arts. 53.2 y 162.1.b) CE), como así ocurre cuando se trata de actos que limitan o restringen el ejercicio de los derechos fundamentales (en este sentido se pronuncian las SSTC 232/1992, de 14 de diciembre, FJ-2-, 7/1998, de 13 de enero, FJ-6, 236/2007, de 07 de noviembre, FJ-2; 17/2009, de 26 de enero, FFJJ-2 a 5; 70/2009, de 23 de marzo, FJ-4; 82/2009, de 23 de marzo, FJ-2, SSTS 104/2019 de 31 de enero, RC. 1306/2016, Sala 3.^a, FJ-4; de 19 de septiembre, RC. 2740/2017, Sala 3.^a, FFJJ-3 y 4; STSJ de Madrid 202/2018, de 14 de marzo, RA. 585/2017, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 2.^a, FJ-9, entre otras).

En consecuencia, consideramos que la Calificación impugnada es contraria a lo dispuesto en los arts. 35 y 88.2 y 3 LPACAP, 205 y 209 LH, 217.2, 299.2.º, 317 y 319 LEC en relación con los arts. 9.1 y 3, 24, 103.1 y 120.3 CE, 41 y 47 CDFUE y citada doctrina, porque denegó erróneamente la solicitud de nulidad por doble inmatriculación promovida por esta parte recurrente a pesar de que se adjuntaron las pruebas necesarias que confirman sin ningún lugar a dudas, que D. F. P. P. no es el titular del 100 % de la Finca que se ha inmatriculado a su nombre, motivo por el que debemos considerar como infringidos los arts. 217.2, 299.20, 317 y 319 LEC, por no haberse valorado correctamente estos medios de prueba, debemos considerar como infringidos los arts. 205 y 209 LH, porque debió denegarse la doble inmatriculación del 100 % de la Finca registral promovida por D. F. P. P., o en su defecto, debió iniciarse un procedimiento de mediación entre los diferentes titulares para llegar a un acuerdo y debemos considerar como infringidos los arts. 35 y 88.2 y 3 LPACAP, porque la Calificación impugnada no es ajustada a Derecho, por vulnerar el derecho a la tutela judicial efectiva en su vertiente a valorar correctamente los medios de prueba pertinentes

para la y al deber de motivar de las resoluciones administrativas, encontrándose estos derechos fundamentales consagrados en los arts. 9.1 y 3, 24, 103.1 y 120.3 CE, 41 y 47 CDFUE y consolidada doctrina constitucional (por todas, SSTC 90/1990 de 23 de mayo, FJ-4; 233/1991, de 10 de diciembre, FJ4; 55/1993, de 15 de febrero, FJ-5; 245/1993, de 19 de julio, FJ-5; 311/2005, de 12 de diciembre, FJ-4, 290/2006, de 9 de octubre, FJ-3; 61/2008, de 26 de mayo, FJ-4; 24/2019, de 25 de febrero, FJ-3; 25/2019, de 25 de febrero, FJ-2; 29/2019, de 28 de febrero, FJ-3; 30/2019, de 28 de febrero, FJ-3; 1/2020, de 14 de enero, FJ-9; 42/2020, de 9 de marzo, FJ-2; 46/2020, de 15 de junio, FJ-3; 140/2020, de 6 de octubre, FJ-3; 8/2021, de 25 de enero, FJ-3-, 12/2021, de 25 de enero, FJ-3, 24/2021, de 15 de febrero, FFJJ-2 y 3; 88/2021, de 19 de abril, FJ-3; 95/2021, de 10 de mayo, FJ-3; 113/2021, de 31 de mayo, FJ-2; 141/2021, de 14 de noviembre, FJ-3; 144/2021, de 12 de julio, FJ-3; 12/2023, de 06 de marzo, FJ-6) motivos todos los expuestos por los que procede estimar este Recurso gubernativo revocándose la Calificación impugnada y acordándose la nulidad de la doble inmatriculación del 100 % de la Finca promovida por D. F. P. P., o en su defecto, debiéndose iniciar el procedimiento de mediación del art. 209 LH entre los diferentes titulares de la Finca registral afectada con el fin de recabar más pruebas si se consideran necesarias o llegar a un acuerdo entre todos los titulares.

El art. 299 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, dispone:

“1. Los medios de prueba de que se podrá hacer uso enjuicio son:

- 1.º Interrogatorio de las partes.
- 2.º Documentos públicos.
- 3.º Documentos privados.
- 4.º Dictamen de peritos.
- 5.º Reconocimiento judicial.
- 6.º Interrogatorio de testigos.

2. También se admitirán, confirme a lo dispuesto en esta Ley, los medios de reproducción de la palabra, el sonido y la imagen, así como los instrumentos que permiten archivar y conocer o reproducir palabras, datos, cifras y operaciones matemáticas llevadas a cabo con fines contables o de otra clase, relevantes para el proceso.

3. Cuando por cualquier otro medio no expresamente previsto en los apartados anteriores de este artículo pudiera obtenerse certeza sobre hechos relevantes, el tribunal, a instancia de parte, lo admitirá como prueba, adoptando las medidas que en cada caso resulten necesarias”.

El art. 317 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, dispone:

“A efectos de prueba en el proceso, se consideran documentos públicos:

- 1.º Las resoluciones y diligencias de actuaciones judiciales de toda especie y los testimonios que de las mismas expidan los Letrados de la Administración de Justicia.
- 2.º Los autorizados por notario con arreglo a derecho.
- 3.º Los intervenidos por Corredores de Comercio Colegiados y las certificaciones de las operaciones en que hubiesen intervenido, expedidas por ellos con referencia al Libro Registro que deben llevar conforme a derecho-
- 4.º Las certificaciones que expidan los Registradores de la Propiedad y Mercantiles de los asientos registrales.
- 5.º Los expedidos por funcionarios públicos legalmente facultados para dar fe en lo que se refiere al ejercicio de sus funciones.
- 6.º Los que, con referencia a archivos y registros de órganos del Estado, de las Administraciones públicas o de otras entidades de Derecho público, sean expedidos por funcionarios facultados para dar fe de disposiciones y actuaciones de aquellos órganos, Administraciones o entidades”.

El art. 319 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, dispone:

“1. Con los requisitos y en los casos de los artículos siguientes, los documentos públicos comprendidos en los números 1.º a 6.º del artículo 317 harán prueba plena del hecho, acto o estado de cosas que documenten, de la fecha en que se produce esa documentación y de la identidad de los fedatarios y demás personas que, en su caso, intervengan en ella.

La fuerza probatoria de los documentos administrativos no comprendidos en los números 5.º y 6.º del artículo 317 a los que las leyes otorguen el carácter de públicos, será la que establezcan las leyes que les reconozca tal carácter- En defecto de disposición expresa en tales leyes, los hechos, actos o estados de cosas que consten en los documentos se tendrán por ciertos, a los efectos de la sentencia que se dicte, salvo que otros medios de prueba desvirtúen la certeza de lo documentado.

3. En materia de usura, los tribunales resolverán en cada caso formando libremente su convicción sin vinculación a lo establecido en el apartado primero de este artículo”.

Por lo expuesto,

Solicito al Registro de la Propiedad, que, tras haber presentado este escrito, en tiempo y forma, se sirva admitirlo a trámite, y, tras los trámites legales oportunos se tenga por interpuesto recurso gubernativo frente a la calificación impugnada y, en mérito a este escrito, acuérdesse en principio la suspensión de la tramitación de este Recurso gubernativo, porque presentaremos más documentación consistente en diversas Sentencias firmes que confirman que esta parte recurrente es el titular de la Finca registral cuestionada, además de diversos informes periciales, no obstante, téngase por interpuesto en tiempo y forma este Recurso gubernativo y si tras ser presentada toda esta documentación, no se acordase la nulidad de la doble inmatriculación de la Finca registral promovida por D. F. P. P. o no se iniciase el procedimiento de mediación del art. 209 LH con el fin de recabar más pruebas incluidas las anunciadas o incluso alcanzar un acuerdo entre los diferentes titulares, remítase entonces este Recurso gubernativo a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública para su conocimiento y resolución.

Otrosí solicito al Registro de la Propiedad, que, tenga en cuenta que se ha solicitado al Juzgado de 1.ª Instancia N.º 5 de Almería la Sentencia de fecha 21-09-2017 recaída en el procedimiento de juicio verbal 848/2017 que confirma que esta parte recurrente es titular de la Finca registral cuestionada (...) motivo por el que solicitamos que se esté a la espera de que el Juzgado notifique dicha Sentencia a esta parte recurrente para que pueda ser aportada en este procedimiento, acordándose cuando sea, su momento procesal oportuno, la prórroga del asiento de presentación o cualquier otra medida cautelar de garantía sobre la Finca registral cuestionada.

Solicito a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, que, tras recibirse este escrito, más los documentos adjuntos al mismo, se tenga por interpuesto recurso gubernativo frente a la calificación impugnada y, en mérito a este escrito, díctese resolución por la cual se acuerde revocar la Calificación impugnada, acordándose la nulidad de la inmatriculación del 100 % de la Finca registral cuestionada a nombre de D. F. P. P., por ser esta parte recurrente titular del 20 % y ser titulares del otro 60 % de dicha Finca registral los herederos de D.ª R. P. P., D.ª M. P. P. y D.ª F. P. P.»

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.3.º, 20, 38, 97, 198 y 199 y 203 de la Ley Hipotecaria; 153 del Reglamento Notarial; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de mayo de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011, 5 y 20 de febrero y 27 de marzo de 2015, 14 de marzo, 3 de mayo, 20 de julio, 15 de septiembre y 22 de noviembre de 2016, 30 de junio de 2017, 13 de marzo, 17 de mayo, 5 de julio y 29 de noviembre de 2018, 22 y 28 de noviembre de 2019 y 9 de enero de 2020, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 5 y 16 de junio, 16 de septiembre y 26 de noviembre de 2020, 3 de febrero, 16 de junio y 22 de noviembre de 2021, 26 de abril de 2022, 11 de mayo de 2023 y 10 de diciembre de 2024.

1. La presente Resolución tiene por objeto la calificación negativa de una instancia por la que se solicita la cancelación, rectificación de una inmatriculación e inicio de un expediente de doble inmatriculación.

Resumidamente, el registrador señala como defectos: «en primer lugar, interpreto que es posible que se me esté solicitando que cancele la inscripción de inmatriculación de la finca registral número 1989», lo cual no es posible puesto que la rectificación debe realizarse conforme al artículo 40 de la Ley Hipotecaria; «en segundo lugar, interpreto que es posible que se me esté solicitando que rectifique la inscripción de inmatriculación (...) en el sentido de hacer constar en ella que don F. P. P. solo es titular del 20 % del pleno dominio, en lugar del 100 %», lo cual tampoco es posible conforme al citado artículo 40 de la Ley Hipotecaria, y, «en tercer lugar, interpreto que es posible que se me esté solicitando que tramite un expediente registral con la finalidad de poner fin a la situación de doble inmatriculación de una misma porción de terreno, por coincidir la finca registral número 1989 (...) con una parte de la finca registral número 870/bis». Las cuatro parcelas catastrales con las que dice el recurrente que se corresponde la finca registral número 870/bis según la escritura aportada son cuatro caminos separados entre sí, cuya realidad física no tiene nada que ver con la descripción registral de dicha finca, que se refiere a una sola porción de terreno destinada a cultivo de secano. Por tanto, por más que en la escritura se declare que la finca registral número 870/bis se corresponde con esas cuatro parcelas catastrales, esa afirmación resulta desmentida por la propia descripción registral de la finca.

El recurrente manifiesta, resumidamente, que se ha infringido el derecho de defensa, puesto que no se han practicado las pruebas oportunas, estando a la espera de obtener testimonio de sentencia, de fecha 21 de septiembre de 2017, del Juzgado de Primera Instancia número 5 de Almería recaída en el procedimiento de juicio verbal número 848/2017, que confirma que esta parte recurrente es titular de la finca registral cuestionada, y que aportará a este expediente.

2. Con carácter previo, debe señalarse, en relación con el anuncio que hace el recurrente de que aportará a este expediente la sentencia, de fecha 21 de septiembre de 2017, del Juzgado de Primera Instancia número 5 de Almería recaída en el procedimiento de juicio verbal número 848/2017, que ello no es posible, por cuanto el recurso contra la calificación negativa de los registradores de la Propiedad queda circunscrito única y exclusivamente a los documentos que se aportaron inicialmente en el momento de la calificación. Ello sin perjuicio, lógicamente, de que pueda presentarse nuevamente la documentación con la referida sentencia y obtener una nueva nota de calificación que podrá ser positiva o negativa.

Así se deduce del tenor literal del artículo 326 de la Ley Hipotecaria cuando dispone: «El recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma».

3. Los dos primeros motivos alegados por el registrador deben ser objeto de resolución conjunta.

El artículo 38 de la Ley Hipotecaria, en su primer apartado dispone: «A todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos».

Como consecuencia de ello, el artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria dispone: «Los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos doscientos treinta y ocho y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley».

Por ello, la rectificación del Registro debe realizarse por los cauces previstos en el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, al disponer: «La rectificación del Registro sólo podrá ser solicitada por el titular del dominio o derecho real que no esté inscrito, que lo esté erróneamente o que resulte lesionado por el asiento inexacto, y se practicará con arreglo a las siguientes normas:

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

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

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

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

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

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

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

La rectificación, en consecuencia, exige el consentimiento de todos los interesados o resolución judicial en procedimiento seguido contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho.

En consecuencia, estos defectos deben ser confirmados y el recurso desestimado.

4. Igualmente procede desestimar el recurso en cuanto al tercer motivo alegado por el registrador.

Del plano catastral aportado, se puede observar, que las cuatro parcelas catastrales con las que se corresponde la finca registral número 870/bis son cuatro caminos separados entre sí, cuya realidad física no tiene nada que ver con la descripción registral de la finca, que se refiere a una sola porción de terreno destinada a cultivo de secano.

Finalmente, como afirma el registrador, no es posible remitir al solicitante la documentación en cuya virtud se practicó la inmatriculación de la finca registral número 1.989 a favor de don F. P. P., porque dicha documentación no se conserva en el Registro, sino que fue devuelta a la persona que la presentó, en cumplimiento del

artículo 434 del Reglamento Hipotecario, cuyo párrafo primero dispone que «los títulos que se presenten en el Registro se devolverán a los interesados con la nota que proceda, según los casos, una vez hecho de ellos el uso que corresponda o cuando caduque el asiento de presentación».

No obstante, sí puede solicitarse certificación registral de la finca con la indicación de la escritura que motivó la inscripción, al objeto de obtener, en su caso, por los cauces legales, copia autorizada.

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

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, 7 de mayo de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.