

### III. OTRAS DISPOSICIONES

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

**20535** *Resolución de 23 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Benalmádena n.º 1, por la que se deniega la inscripción de la georreferenciación alternativa de una finca.*

En el recurso interpuesto por don P. J. O. T., en nombre y representación de don K. H. y doña A. O. C., contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Benalmádena número 1, doña Lucía Boada Giménez, por la que se deniega la inscripción de la georreferenciación alternativa de una finca.

#### Hechos

I

Mediante escrito suscrito por don P. J. O. T., en nombre y representación de don K. H. y doña A. O. C., en unión de un informe de georreferenciación alternativa de la finca registral número 11.634 del Registro la Propiedad de Benalmádena número 1, propiedad de los relacionados don K. H. y de doña A. O. C., se solicitaba la inscripción de la georreferenciación alternativa de dicha finca con una superficie gráfica de 800 metros cuadrados.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Benalmádena número 1, y una vez tramitado el expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Visto por Lucía Boada Giménez, Registradora de la propiedad de Benalmádena n.º 1, Provincia de Málaga, el procedimiento registral identificado con el número de entrada 1510/2023, iniciado como consecuencia de presentación en el mismo Registro, de los documentos que se dirán, en virtud de solicitud de inscripción.

En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, obrantes en el procedimiento de referencia, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución, resultan los siguientes:

#### Hechos y fundamentos de Derecho

I. Don P. J. O. T. presentó instancia en nombre de don K. H. y de doña A. O. C. solicitando la coordinación prevista en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria de la finca registral 11.634, a las 11:30:48 horas del día 10 de agosto de 2023, causando el asiento 1311 del Diario 27.

II. En dicho documento se han observado las siguientes circunstancias que han sido objeto de calificación desfavorable, de conformidad con el art. 199 de la Ley Hipotecaria, la Resolución-Circular de 3-11-2015, Resolución-conjunta DGRN-Catastro de 26-10-2015, la Resolución conjunta DGC-DGSJFP de 23-9-2020 y resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (entre otras, R. 11-3-2020, R.

1-6-2020, R. 21-7-2021, R. 4-11-2021, R. 12-1-2022, R. 21-11-2022, R. 27-9-2022, R. 30-10023):

1. Se solicita la coordinación con arreglo a una base gráfica alternativa acreditada con informe técnico realizado por el Arquitecto don Jesús Ortiz Toro, del que resulta una superficie coincidente con la que consta inscrita de 800,00 metros cuadrados, difiriendo ambas con la superficie catastral que es de 793,00 metros cuadrados y con la delimitación gráfica publicada por dicho organismo.

2. Una vez tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, sin oposición de ningún colindante, y realizado el análisis preceptivo que ordena dicho precepto con arreglo a las herramientas registrales, catastrales y las correspondientes ortofotos de PNOA, se observan las circunstancias siguientes en las que se fundan las dudas sobre si la georreferencia cuya inscripción se pretende coincide realmente con la de la finca registral 11.634:

– El lindero este, que según el registro y la descripción ahora aportada se refiere a una parcela catastral, parece en realidad ser un arroyo.

– En la descripción propuesta se indica que al oeste linda con vial de la urbanización, cuando en el Registro y Catastro aparece como colindante igualmente una parcela.

– Que la base gráfica propuesta por el lindero sur, que según el informe, el Registro y Catastro está delimitada por la parcela colindante sita en Calle (...), queda alterada respecto de la publicada por Catastro, y además produce una clara invasión física, a la vista de las ortofotos analizadas, con dicha parcela colindante, llegando incluso a superponerse con la edificación existente sobre dicho solar colindante.

En su virtud acuerdo:

Denegar, la inscripción del documento objeto de la presente calificación, quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria.

No cabe, dado el carácter insubsanable de los defectos apreciados, solicitar que se practique la anotación preventiva prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria.

Contra la presente nota de calificación cabe (...).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Lucía Boada Giménez registrador/ a de Registro Propiedad de Benalmádena 1 a día diecinueve de marzo del dos mil veinticuatro.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don P. J. O. T., en nombre y representación de don K. H. y doña A. O. C., interpuso recurso el día 29 de abril de 2024 mediante escrito que de fecha en los siguientes términos:

«Alegaciones.

Primera, Dice la Sra. Registradora, en los fundamentos de Derecho que, una vez tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria no se ha producido oposición de ningún colindante. Por tanto, creo importante destacar que se ha procedido, tal y como establece el procedimiento regulado en el artículo 199 de la LH, notificando a todos los posibles colindantes y/o afectados en el expediente, tanto mediante notificación personal como en el BOE, sin haber recibido contestación ni oposición por ninguno de ellos,

Segunda. Continua la Sra. Registradora, en los fundamentos de Derecho que, ha realizado el análisis preceptivo mediante las herramientas registrales, catastrales y las

correspondientes ortofotos de PNOA, observando tres circunstancias sobre las que fundamenta las dudas sobre si la georreferencia cuya inscripción se pretende coincide realmente con la de la finca registral 11.634.

Tercera. Así pues, en primer lugar, voy a rebatir la primera de las tres circunstancias utilizadas para fundamentar las dudas de la Sra. Registradora.

“El lindero este, que según el registro y la descripción ahora aportada se refiere a una parcela catastral, parece en realidad ser un arroyo.”

El lindero Este, aparece descrito en el registro como: “con también propiedad de Don A. R.”, siendo por tanto imposible que sea una parcela catastral ya que se trata de un lindero personal.

El lindero Este, aparece descrito en la descripción aportada y propuesta a inscribir como: “con propiedad de Don A. R.”, siendo por tanto exactamente igual la descripción en el registro que la aportada (...).

Tal y como se aprecia en la imagen anterior en la cartografía, que supongo que es la que ha consultado la Sra. Registradora, no sólo no consta ninguna parcela catastral al este de la finca objeto de inscripción, sino que existe un denominado “blanco”, que no se corresponde con inmueble alguno.

Deducir que esa zona se corresponde con un arroyo, o más bien, afirmar que “parece en realidad ser un arroyo” no es precisamente parecer muy seguro de acreditar la cualidad de arroyo a esa zona. Y en el caso de que así fuera, podría la Sra. Registradora haber notificado a la administración competente en titularidad del dominio público hidráulico o el mismo ayuntamiento para aclarar esa duda, sin embargo, no acredita haber recibido oposición por ninguno de ellos.

Cuarta. En segundo lugar, voy a rebatir la segunda de las tres circunstancias utilizadas para fundamentar las dudas de la Sra. Registradora.

“En la descripción propuesta se indica que al oeste linda con vial de la urbanización, cuando en el Registro y Catastro aparece como colindante igualmente una parcela.” (...).

El lindero oeste se describe en el registro como: “con camino abierto en la finca matriz y con propiedad de Don H. C.”.

El lindero oeste se describe en la descripción aportada y propuesta a inscribir como: “con vial de la Urbanización”.

Ciertamente puede ser debatible que la parcela numerada con el número 1 pueda estar al Oeste o al Sur, que es como se ha descrito en la descripción aportada; pero lo que es innegable es que el lindero oeste tiene a un camino o un vial que en esencia es lo mismo dada la antigüedad de la descripción en el registro.

Quinta. Y en tercer y último lugar, voy a rebatir la tercera de las tres circunstancias utilizadas para fundamentar las dudas de la Sra. Registradora.

“Que la base gráfica propuesta por el lindero sur, que según el informe, el Registro y Catastro está delimitada por la parcela colindante sita en Calle (...), queda alterada respecto de la publicada por Catastro, y además produce una clara invasión física, a la vista de las ortofotos analizadas, con dicha parcela colindante, llegando incluso a superponerse con la edificación existente sobre dicho solar colindante”.

Efectivamente, la parcela colindante al sur se describe en la descripción aportada como la correspondiente a la referencia catastral 9197705UF5499N0001RD, calle (...), pero en ningún momento la georreferenciación aportada invade el perímetro catastral de esa parcela, como se puede apreciar del informe de validación gráfico frente parcelario catastral, con resultado positivo, y CSV (...) aportado en el expediente (...).

La mención a una invasión física sobre una edificación situada, según la Sra. Registradora, sobre el solar colindante (Calle [...]) es inexacto porque esa edificación se encuentra sobrepasando los límites de la parcela catastral tal y como se puede apreciar en la imagen siguiente, obtenida de la Sede Electrónica del Catastro (...).

Esa edificación no se encuentra catastrada por lo que además de ser presumiblemente una edificación ilegalmente construida, está emplazada fuera de la parcela en la calle (...).

De cualquier modo, las dudas sobre posible invasión deberían recaer sobre otras fincas inscritas, pero no sobre edificaciones.

También es importante destacar que consultado el GeoPortal de Registradores, del mismo no resulta que el expediente de que se trata haya sido objeto de notificación por publicación en el BOE, sin embargo, durante el proceso de este expediente estuve monitorizando las publicaciones en el BOE y solo se notificó mediante esta vía al colindante en calle Olmedo n o 8 (incluido con este escrito), por tanto, cabe pensar que la notificación al titular de calle Olivar n o 5 ha tenido lugar de forma presencial, evitando la situación de indefensión, por tanto, el silencio positivo del titular notificado hay que considerarlo como una manifestación de conformidad con la RGG propuesta,

A mayor abundancia, podemos encontrar casos, en este mismo registro n.º 1 de Benalmádena, de georreferenciaciones inscritas de fincas que “invaden” construcciones (...).

#### Fundamentos de Derecho

- Art. 199 de la Ley Hipotecaria.
- Resolución de 22 de noviembre de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Iznalloz. BOE Núm. 297 lunes 12 de diciembre de 2022 Sec. III. Pág. 170214.
- Resolución de 7 de septiembre de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Castellón de la Plana n.º 3. BOE Núm. 255 miércoles 25 de octubre de 2023 Sec. 111. Pág. 140792.

#### IV

Mediante escrito. de fecha 29 de abril de 2024, la registradora de la Propiedad se ratificó en su calificación, emitió informe y remitió el expediente a este Centro Directivo.

En dicho informe hacía constar, entre otros extremos, que «no consta alegación por parte de ninguno de los notificados, pero se advierte de que la notificación personal al titular registral de la finca colindante más afectada por la base gráfica propuesta, –al superponerse sobre su edificación–, doña C. H. K., ha resultado fallida, la primera vez por causa de “dirección incorrecta” y la segunda por “ausente en reparto”, siendo finalmente notificada a través del BOE.»

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 10, 17, 20, 34, 35, 38, 40 y 199 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 4 de noviembre de 2021 y 5 de abril y 5 de mayo de 2022 y las en ellas citadas.

1. La registradora deniega la inscripción de la georreferenciación alternativa de una finca por los siguientes motivos:

«– El lindero este, que según el registro y la descripción ahora aportada se refiere a una parcela catastral, parece en realidad ser un arroyo.

– En la descripción propuesta se indica que al oeste linda con vial de la urbanización, cuando en el Registro y Catastro aparece como colindante igualmente una parcela.

– Que la base gráfica propuesta por el lindero sur, que según el informe, el Registro y Catastro está delimitada por la parcela colindante sita en Calle (...), queda alterada respecto de la publicada por Catastro, y además produce una clara invasión física, a la vista de las ortofotos analizadas, con dicha parcela colindante, llegando incluso a superponerse con la edificación existente sobre dicho solar colindante».

Los promotores recurren alegando, en esencia:

- a) Que el lindero este se describe del mismo modo que consta inscrito.
- b) Que el lindero oeste se describe en el Registro como: «con camino abierto en la finca matriz y con propiedad de Don H. C.», y que ese mismo oeste se describe en la descripción aportada y propuesta a inscribir como: «con vial de la Urbanización», por lo que no se altera la identidad de la finca.
- c) Que en ningún momento la georreferenciación aportada invade el perímetro catastral de la parcela situada al sur, y que la edificación invadida al sur no se encuentra catastrada por lo que además de ser presumiblemente una edificación ilegalmente construida, está emplazada fuera de la parcela situada al sur.

2. Para resolver el presente recurso, procede reiterar aquí la doctrina de este Centro Directivo, relativa a los requisitos para la inscripción de representaciones gráficas, resumida, por ejemplo, en la Resolución de 5 de abril de 2022, en virtud de la cual:

a) el registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria).

b) a tal efecto el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, las representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación, para lo que podrá acudir a la aplicación informática prevista en dicha norma y homologada en la Resolución de esta Dirección General de 2 de agosto de 2016, así como acceder a la cartografía catastral, actual e histórica, disponible en la Sede Electrónica del Catastro.

c) dado que con anterioridad a la Ley 13/2015, de 24 de junio, se permitía el acceso al Registro de fincas sin que se inscribiese su representación gráfica georreferenciada, la ubicación, localización y delimitación física de la finca se limitaba a una descripción meramente literaria, lo que puede conllevar una cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica con otras fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha norma.

d) el registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. En caso de haberse manifestado oposición por algún interesado, constituye uno de los principios de la regulación de la jurisdicción voluntaria que, salvo que la Ley expresamente lo prevea, la sola formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto. Por tanto, y conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, «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». Lo que no impide, por otra parte, que las alegaciones recibidas sean tenidas en cuenta para formar el juicio del registrador.

e) el juicio de identidad de la finca por parte del registrador, debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante.

3. Paralelamente, procede reiterar la doctrina de este Centro Directivo relativa, no ya tanto a los requisitos para obtenerla, sino a los efectos jurídicos de la inscripción de la georreferenciación de las fincas registrales.

Como señaló la Resolución de 4 de noviembre de 2021 «la inscripción de las coordenadas de los límites de una finca registral no son un simple dato de hecho, sino un pronunciamiento jurídico formal y solemne, que tras los procedimientos, tramites, garantías, alegaciones y calificación registral que procedan en cada caso, proclama y

define con plenos efectos jurídicos y bajo la salvaguardia de los tribunales cuál es la delimitación del objeto jurídico sobre el que recae el derecho de propiedad inscrito».

Precisamente por ello, como se dijo en la Resolución de 5 de abril de 2022, cuando nos encontramos ante una finca registral que tiene formalmente inscrita una determinada georreferenciación, ello supone dar cumplimiento al principio de especialidad registral sobre la necesaria claridad en la determinación de sujeto, objeto y contenido del derecho inscrito, pues tal georreferenciación inscrita es la que determina con precisión la ubicación, delimitación y superficie del objeto del derecho de propiedad y demás derechos inscribibles sobre dicha finca, previa calificación del registrador, como se prevé en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria.

Tal asiento registral determinante de la ubicación, delimitación y superficie de la finca «está bajo la salvaguardia de los Tribunales y produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley», como resulta del artículo 1 de la Ley hipotecaria.

Y entre tales efectos jurídicos, y sin pretender aquí ser exhaustivos en modo alguno, cabe citar los siguientes:

a) en primer lugar, conforme al artículo 17 de la Ley Hipotecaria, que recoge el llamado principio de prioridad registral, una vez inscrita dicha georreferenciación «no podrá inscribirse o anotarse ninguna (...) que se le oponga o sea incompatible». Así lo confirma también de modo más específico aún el artículo 199 ordenando que «el Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita».

b) en segundo lugar, conforme al artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que recoge el llamado principio de tracto sucesivo «para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales» (y entre ellos, la modificación de la ubicación y delimitación geográfica de su objeto) «(...) deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos».

c) en tercer lugar, conforme al llamado principio de legitimación registral, el artículo 9 de la Ley Hipotecaria proclama que «se presumirá, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 38, que la finca objeto de los derechos inscritos tiene la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica (...) que ha quedado incorporada al folio real». Y este artículo 38 de la Ley Hipotecaria señala que «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» y, por ello, con la concreta ubicación y delimitación georreferenciada 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», esto es, con la concreta ubicación y delimitación georreferenciada determinada por el asiento respectivo. Tal presunción opera también en el artículo 35 de la Ley Hipotecaria, conforme al cual «a los efectos de la prescripción adquisitiva en favor del titular inscrito, será justo título la inscripción, y se presumirá que aquél ha poseído pública, pacífica, ininterrumpidamente y de buena fe» —la concreta finca cuya ubicación y delimitación queda definida por su georreferenciación inscrita— «durante el tiempo de vigencia del asiento y de los de sus antecesores de quienes traiga causa».

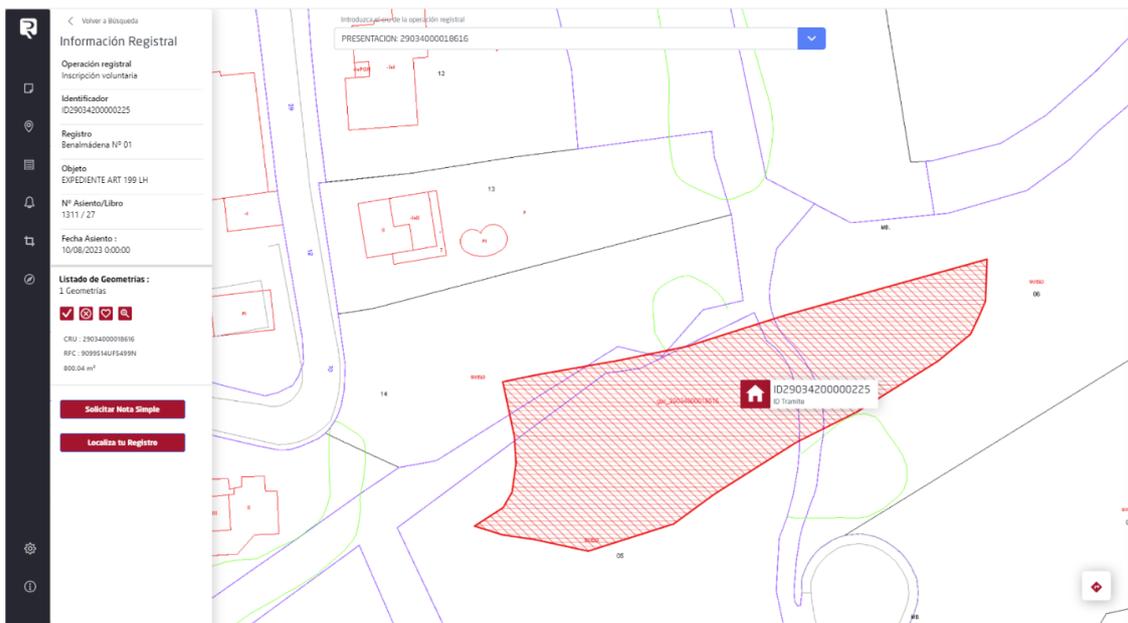
Y, prosigue el artículo 38 de la Ley Hipotecaria: «como consecuencia de lo dispuesto anteriormente, no podrá ejercitarse ninguna acción contradictoria del dominio de inmuebles o derechos reales inscritos a nombre de persona o entidad determinada» —ni contradictoria de su concreta ubicación y delimitación georreferenciada determinada por el asiento respectivo— «sin que, previamente o a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción correspondiente. La demanda de nulidad habrá de fundarse en las causas que taxativamente expresa esta Ley cuando haya de perjudicar a tercero». Es claro, como señala el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, que la rectificación pretendida «precisará el consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial». Y en este segundo caso, «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». A estos efectos, si se desea evitar la posibilidad de aparición de terceros no demandados a quienes no resulte oponible la eventual sentencia, el demandante puede solicitar al Juzgado que decrete la anotación preventiva de la demanda, conforme al artículo 42 de la Ley Hipotecaria, cuya finalidad esencial es, precisamente, evitar que surjan terceros registrales protegidos.

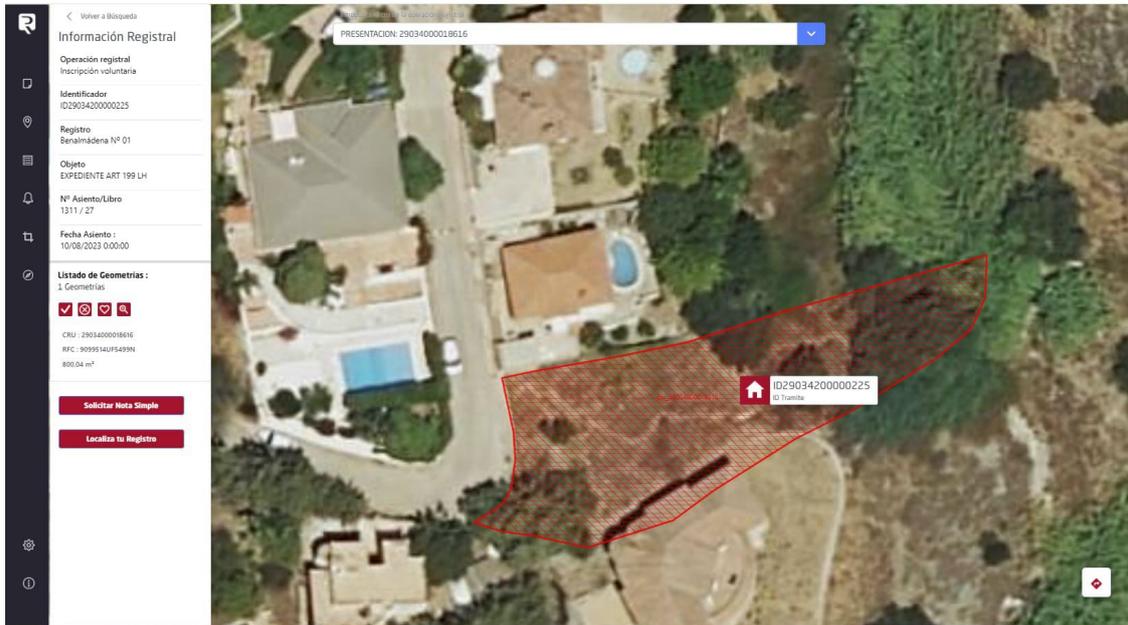
d) y, finalmente, en lo que se refiere al principio de fe pública registral, respecto de la posibilidad de que puedan aparecer terceros protegidos por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria en relación con la superficie y linderos que se derivan de la inscripción de la georreferenciación de la finca, como recordó la Resolución de 5 de mayo de 2022, es cierto que conforme al artículo 34 de la Ley Hipotecaria, «el tercero que de buena fe adquiera a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo, será mantenido en su adquisición, una vez que haya inscrito su derecho, aunque después se anule o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en el mismo Registro». Pero la aplicación de la protección máxima del llamado principio de fe pública registral, enunciado en el citado artículo 34, sobre el mantenimiento en la adquisición del dominio de una determinada finca con una concreta georreferenciación previamente inscrita, se ciñe y limita a los posibles conflictos entre titulares de dominio privado, y en cambio, como regla general, no opera, o lo hace de modo matizado para proteger al titular registral inscrito conforme al artículo 34 frente a las posibles acciones de deslinde, reivindicación y recuperación posesoria del dominio público, dado que éste se rige por el principio constitucional inalienabilidad e imprescriptibilidad proclamado en el artículo 132 de nuestra Carta Magna.

4. Aplicando la doctrina general anterior sobre los requisitos para inscribir la georreferenciación de una finca y los efectos jurídicos de su eventual inscripción, al presente caso, nos encontramos con que en el geoportal registral, accesible en [geoportal.registradores.org](http://geoportal.registradores.org), se aprecia que la georreferenciación alternativa cuya inscripción se solicita es la siguiente:

Vista sobre cartografía catastral:

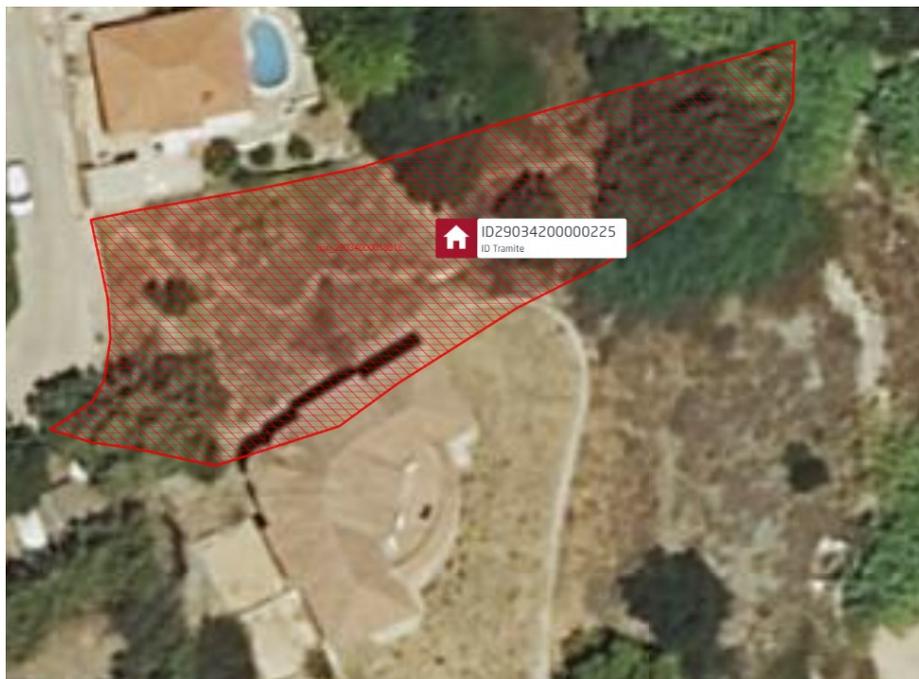


Vista sobre ortofotografía oficial:



Por tanto, y aunque la nota de calificación no lo ponga de manifiesto, se aprecia claramente un importante error de desplazamiento de la cartografía catastral hacia el oeste, y en menor medida, hacia el norte.

Asimismo, se aprecia claramente que la georreferenciación pretendida, como sí destaca la nota de calificación recurrida, se superpone parcialmente, por su parte sur, a una edificación existente en la finca colindante por el sur, como se aprecia en el siguiente detalle:



Por todo ello, aunque las dos primeras objeciones de la registradora no son consistentes, ya que no se aprecia ningún problema en los linderos este ni oeste, por lo que en estos extremos el recurso sí ha de ser estimado, en cambio, el defecto relativo a que por el sur se invade una edificación ubicada en la parcela colindante, sí que justifica sobradamente la existencia de dudas fundadas sobre que la georreferenciación pretendida por el promotor se corresponda con la identidad de su propia finca.

Que dicha edificación esté o no catastrada, o que sea o no legal, como invoca el recurrente, o que su titular no haya formulado oposición expresa, probablemente porque al ser extranjero y solo haber podido ser notificado en el «Boletín Oficial del Estado» no haya llegado a tener conocimiento cabal de la pretensión del promotor y sus implicaciones jurídicas, son extremos que no afectan en modo alguno al hecho de que la georreferenciación pretendida invade claramente parte de una edificación mayor físicamente situada al sur, extremo cuya veracidad reconoce el propio recurrente, y que ello es un indicio suficiente de que tal georreferenciación pueda no corresponderse con la identidad de la finca a que se pretende referir.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la nota de calificación recurrida.

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, 23 de julio de 2024.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.