III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

23224 *Resolución de 22 de julio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de registradora de la propiedad de Almonte, por la que suspende la inscripción de una escritura de agrupación, división material y disolución de condominio.*

En el recurso interpuesto por don F. M. y doña R. A. A. J. contra la nota de calificación de registradora de la Propiedad de Almonte, doña María Luisa Martín Moreno-Torres, por la que suspende la inscripción de una escritura de agrupación, división material y disolución de condominio.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 25 de febrero de 2009 por el notario de Almonte, don Juan Ramón Calvo Fuentes, con el número 207 de protocolo, don F. M. y doña R. A. A. J. realizaban los siguientes actos: a) agrupaban las fincas registrales número 5.150 y 11.602 de Almonte, resultando una suerte de tierra de olivar de secano, con una superficie de 7 hectáreas; b) dividían materialmente la finca resultante en dos suertes de olivar de secano, con una superficie de 3 hectáreas, 81 áreas y 77 centiáreas cada una de ellas, y c) doña R. A. y don F. M. A. J. disolvían la comunidad existente entre ellos, adjudicándose cada uno de ellos una de las fincas resultantes.

II

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

«Hechos.

A. J., F. M. presentó el día 16/04/2026, copia de la escritura autorizada en Almonte, el día 25/02/2009, por el/la Notario/a Ramón Calvo Fuentes, bajo el número 207/2009 de su protocolo, que causó el asiento de presentación número 1472, del tomo Diario 2026, por la que R. A. A. J. y F. M. A. J. realizan los siguientes actos: 1) agrupan las registrales 5150 y 11602 de Almonte, resultando una suerte de tierra de olivar de secano, con una superficie de 7 hectáreas; 2) dividen materialmente la finca resultante en dos suertes de olivar de secano, con una superficie de 3 hectáreas, 81 áreas y 77 centiáreas cada una de ellas; y 3) R. A. A. J. y F. M. A. J. disuelven la comunidad existente entre ellos, adjudicándose cada uno de ellos una de las fincas resultantes.

No se acompaña licencia de municipal de segregación.

Fundamentos de Derecho.

Es preciso aportar a los efectos del art. 26 RDLeg. 7/30.10. 2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, la oportuna licencia o declaración de innecesariedad para la segregación o que se den los requisitos para la inscripción por antigüedad (art. 28 RDLeg. 7/2015) - Resolución de la DGSJFP de 16 de diciembre de 2024.

cve: BOE-A-2026-23224
Verificable en https://www.boe.es

Acuerdo.

En virtud de lo anteriormente expuesto, se suspende la práctica del asiento solicitado, por el defecto antes indicado.

De acuerdo con el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, queda prorrogado el asiento de presentación por un plazo de sesenta días hábiles a contar desde la última notificación que se practique de esta calificación.

Contra la presente nota de calificación: (…)

Este documento ha sido Firmado con firma electrónica cualificada por Luisa Moreno-Torres registrador/a titular de Registro de Propiedad de a día veintitrés de abril del dos veintiséis.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don F. M. y doña R. A. A. J. interpusieron recurso el día 12 de mayo de 2026 mediante escrito con base en las siguientes alegaciones:

«Primero. De la operación documentada en escritura pública.

La escritura cuya inscripción se interesa, (…) documenta una operación compleja consistente en la agrupación de dos fincas rústicas correspondientes a las antiguas parcelas catastrales 274 y 275 del polígono 25 del término municipal de Almonte, para posteriormente procederse a su división material interna y a la extinción del condominio existente entre los comparecientes.

Las parcelas originarias eran:

– Parcela 274 del polígono 25, con una superficie aproximada de 61.543 m².
– Parcela 275 del polígono 25, con una superficie aproximada de 14.809 m².

La operación realizada no obedeció en ningún momento a finalidad urbanística alguna, ni implicó transformación del suelo, generación de aprovechamientos urbanísticos o formación de núcleo de población, respondiendo exclusivamente a una reorganización interna de la propiedad derivada de la extinción de condominio existente entre los interesados (…)

Segundo. De la consolidación posterior de la realidad física y administrativa.

Desde la formalización de la escritura anteriormente referida, la situación resultante ha quedado plenamente consolidada tanto en el plano físico como en el administrativo.

Así, el Catastro ha incorporado dos nuevas parcelas independientes, sustituyendo la configuración originaria de las parcelas 274 y 275 del polígono 25, asignando titularidades individualizadas y superficies perfectamente delimitadas:

– Parcela 382 del polígono 25, referencia catastral 21005A0250038200000F, titularidad de Dña. R. A. J., con una superficie de 38.196 m².
– Parcela 381 del polígono 25, referencia catastral 21005A0250038100000T, titularidad de D. F. M. A., con una superficie de 38.156 m².

Ambas parcelas figuran clasificadas como suelo rústico y destinadas a uso agrario (olivar), tal y como resulta de las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas (…)

Dicha situación refleja una realidad plenamente consolidada y asumida por la propia Administración,

Tercero. De la acreditación técnica de la realidad existente.

La delimitación de las parcelas resultantes ha sido objeto de verificación técnica mediante informe emitido por D. J. G. O., Arquitecto Técnico, colegiado n.º (…) del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Sevilla (…)

cve: BOE-A-2026-23224
Verificable en https://www.boe.es

Dicho informe incorpora representación gráfica, coordenadas georreferenciadas y delimitación física precisa de las parcelas actualmente existentes, acreditando la correspondencia exacta entre la realidad física y la configuración administrativa actualmente vigente.

Cuarto. De la calificación recurrida.

La Sra. Registradora de la Propiedad de Almonte ha suspendido la inscripción interesada al entender necesaria la aportación de licencia municipal de segregación o declaración administrativa de innecesariedad, conforme al artículo 26 del Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Sin embargo, la operación documentada no constituye una parcelación urbanística en sentido material, sino una reorganización dominical derivada de la previa situación de comunidad existente entre los comparecientes, sin finalidad urbanizadora ni transformación del suelo. Muy al contrario, las parcelas resultantes presentan superficies plenamente compatibles con su explotación agraria autónoma, sin fragmentación artificiosa del suelo ni generación de riesgo alguno de asentamiento urbanístico.

Debe destacarse, además, que la propia calificación recurrida no contiene pronunciamiento alguno acerca de la existencia de parcelación urbanística ilegal ni cuestiona la adecuación material de la realidad física existente al planeamiento urbanístico aplicable, limitándose exclusivamente a exigir licencia municipal o declaración administrativa de innecesariedad a efectos del acceso registral de la operación formalizada.

Fundamentos de Derecho.

I. Resulta de aplicación el artículo 26 del Real Decreto Legislativo 7/2015 texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, que somete a licencia los actos de parcelación urbanística.

II. La doctrina administrativa y jurisprudencial ha venido distinguiendo entre los verdaderos actos de parcelación urbanística y aquellas operaciones de reorganización dominical o extinción de comunidad que no implican transformación urbanística del suelo ni finalidad urbanizadora.

III. En el presente supuesto:

– Las parcelas mantienen íntegramente su condición de suelo rústico,
– Conservan su uso agrario,
– No generan aprovechamientos urbanísticos,
– No suponen creación de núcleo de población,
– Y responden exclusivamente a la reorganización interna de la titularidad derivada de la extinción del condominio existente.

IV. Debe destacarse, además, que la realidad resultante ha sido plenamente asumida por la propia Administración catastral, que ha incorporado las nuevas parcelas individualizadas y sus respectivas titularidades, existiendo igualmente validación técnica y georreferenciada de las mismas.

La operación documentada ha desplegado así efectos jurídicos, físicos, catastrales y administrativos plenamente consolidados desde hace años, sin que conste actuación administrativa alguna dirigida a cuestionar la legalidad urbanística de la configuración resultante.

La exigencia de licencia urbanística respecto de una realidad material consolidada introduce una exigencia formal desvinculada de la situación física, técnica, catastral y administrativa consolidada desde hace años.

V. Sin perjuicio de cuanto antecede, esta parte ha interesado simultáneamente ante el Excmo. Ayuntamiento de Almonte la correspondiente declaración administrativa de innecesariedad de licencia urbanística, exclusivamente a efectos de completar el acceso

cve: BOE-A-2026-23224
Verificable en https://www.boe.es

registral de la operación formalizada, sin que ello implique aceptación del carácter urbanístico de la operación documentada.»

IV

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

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18 de la Ley Hipotecaria; 26 y 28.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; 91, 151 y 153 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía; 79 y 80 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de enero y 23 de julio de 2012, 17 de octubre y 1 de diciembre de 2014, 5 y 26 de mayo y 28 de octubre de 2015, 10 de enero, 7 de marzo y 2 de agosto de 2017, 19 de febrero y 7 de mayo de 2018 y 13 de febrero de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 27 de julio y 31 de mayo de 2022, 28 de junio de 2024 y 27 de octubre de 2025.

1. En el presente expediente se plantea la inscripción de una escritura de agrupación, división material y disolución de condominio otorgada en el año 2009 por la que los titulares de dos fincas las agrupan y dividen materialmente la finca resultante en dos suertes de olivar de secano, con una superficie de 3 hectáreas, 81 áreas y 77 centiáreas cada una de ellas; para disolver la comunidad existente entre ellos, adjudicándose cada uno de ellos una de las fincas resultantes.

La registradora suspende la inscripción por considerar necesaria la licencia municipal de segregación.

Los recurrentes discuten el defecto alegando, resumidamente, que la operación realizada no obedeció en ningún momento a finalidad urbanística alguna, ni implicó transformación del suelo, generación de aprovechamientos urbanísticos o formación de núcleo de población, respondiendo exclusivamente a una reorganización interna de la propiedad derivada de la extinción de condominio existente entre los interesados.

Además, alegan que, desde la formalización de la escritura anteriormente referida, la situación resultante ha quedado plenamente consolidada tanto en el plano físico como en el administrativo. Así, el Catastro ha incorporado dos nuevas parcelas independientes, sustituyendo la configuración originaria de las parcelas 274 y 275 del polígono 25, asignando titularidades individualizadas y superficies perfectamente delimitadas con la parcela 382 del polígono 25 y la parcela 381 del polígono 25.

Además, la delimitación de las parcelas resultantes ha sido objeto de verificación técnica mediante informe emitido por arquitecto técnico, colegiado del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Sevilla, que se acompaña. Dicho informe incorpora representación gráfica, coordenadas georreferenciadas y delimitación física precisa de las parcelas actualmente existentes, acreditando la correspondencia exacta entre la realidad física y la configuración administrativa actualmente vigente.

2. Debe recordarse, en primer lugar, la doctrina mantenida hasta ahora por este Centro Directivo en materia de inscripción de actos de división o segregación de fincas y el cumplimiento de la legalidad urbanística.

Pues el artículo 26 del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, establece que «en la autorización de escrituras de segregación o división de fincas, los notarios exigirán, para su testimonio, la acreditación documental de la conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta, en su caso, la división o segregación conforme a la legislación que le

cve: BOE-A-2026-23224
Verificable en https://www.boe.es

sea aplicable. El cumplimiento de este requisito será exigido por los registradores para practicar la correspondiente inscripción».

Así, este centro directivo a la hora de estudiar el problema de derecho intertemporal que plantea la presentación en el Registro, de un documento público que acredita la práctica de una división realizada con anterioridad a la legislación que actualmente la regula, y que se produjo en fecha, en que la legislación aplicable no exigía licencia para las mismas o que, exigiéndola, no resulta acreditada, pero puede considerarse prescrita la facultad de restablecimiento de legalidad urbanística, al menos, a efectos registrales, ha sostenido –cfr. Resolución de 7 de marzo de 2017, por todas–: «El Tribunal Constitucional y el Tribunal Supremo admiten la aplicación retroactiva de las normas a hechos, actos o relaciones jurídicas nacidas al amparo de la legislación anterior, siempre que los efectos jurídicos de tales actos no se hayan consumado o agotado y siempre, claro está, que no se perjudiquen derechos consolidados o situaciones beneficiosas para los particulares, infiriéndose, en estos casos, la retroactividad del sentido, el espíritu o la finalidad de la Ley.

También la doctrina admite la retroactividad tácita de la Ley y de este modo se pronuncia a favor de la retroactividad de las normas interpretativas; las complementarias, de desarrollo o ejecutivas; las procesales, pero sólo en lo relativo a que los actos de ejercicio de derecho nacidos con anterioridad a aquéllas han de sujetarse a sus trámites y procedimientos; y, por último, las que pueden establecer regímenes uniformes o acabar con abusos o incomodidades, añadiendo que el intérprete encontrará una orientación en las disposiciones transitorias del Código Civil.

Este Centro Directivo interpretando dicha corriente jurisprudencial (vid. Resoluciones de 27 de enero y 23 de julio de 2012) ha venido señalando el problema de derecho intertemporal planteado por la presentación en el Registro en la actualidad, de una división o segregación realizada durante la vigencia de la regulación anterior, como sucede en el supuesto de hecho de este recurso, entendiendo que debe resolverse en el sentido de que la segregación es un acto jurídico cuya inscripción queda sujeta a los requisitos impuestos por las normas de carácter registral vigentes en el momento de presentar la escritura o la sentencia en el Registro, aunque el otorgamiento de aquélla se haya producido bajo un régimen normativo anterior –cfr. disposición transitoria cuarta del Código Civil–.

Ahora bien, la exigencia de tales requisitos deberá conciliarse con los efectos jurídicos de los actos de segregación o división conforme a la legislación material o sustantiva vigente a la fecha en que se produzcan, ya que el hecho de que tales efectos no se hayan consumado o agotado es presupuesto, conforme se ha dicho anteriormente, para la aplicación excepcional de la retroactividad.

Esta Dirección General en su Resolución de fecha 17 de octubre de 2014 reconoció la analogía en la admisión de la vía de la prescripción acreditada para inscribir no sólo edificaciones, sino también divisiones o segregaciones antiguas, aplicable también en cuanto a las cautelas y actuaciones que de oficio ha de tomar el registrador, con carácter previo y posterior a la práctica del asiento, admitiendo la inscripción de una segregación practicada en el año 1974, por acompañarse una certificación administrativa en la que se manifestaba que «consta segregada con su configuración actual desde el catastro de 1986, no se ha podido localizar en los archivos municipales la Resolución de licencia, no obstante por el tiempo transcurrido la posible infracción estaría prescrita», añadiendo esta Dirección General que «no bastaría con constatar que haya prescrito la posible infracción, sino que es preciso que, además, no sea posible ya el ejercicio de potestades de protección de la legalidad urbanística que hubiera podido infringirse, ya que, como establece claramente el artículo 203 de la misma Ley (de Madrid), “las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística son independientes de las sanciones cuya imposición proceda por razón de la comisión de infracciones tipificadas en la presente Ley”. Doctrina reiterada en Resoluciones de 5 y 26 de mayo de 2015, en las que el Ayuntamiento declaró la innecesariedad de licencia, pues ‘la fecha de otorgamiento del título es anterior a la entrada en vigor de la Ley 4/92 de la Generalitat Valenciana’».

cve: BOE-A-2026-23224
Verificable en https://www.boe.es

La propia jurisprudencia ha reconocido el hecho de que las divisiones o segregaciones sigan el régimen general que es el de cualquier obra o actuación ilegal frente a la que no puedan adoptarse medidas de restauración de la legalidad urbanística, a saber, una situación que presenta similitudes a la de «fuera de ordenación» –cfr. Sentencias del Tribunal Supremo de 23 de noviembre de 2000, de la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Illes Balears de 16 de septiembre de 2005 y de la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana de 28 de junio de 2013; vid., también, el artículo 174 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, si bien, por vinculación a la edificación en situación asimilada a fuera de ordenación–.

Por lo que, a falta de una norma que declare expresamente la nulidad radical del acto jurídico de segregación sin licencia –cfr. sentencia de la Audiencia Provincial de Sevilla de 26 de enero de 2006– o un pronunciamiento judicial en tal sentido –vid. Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 11 de junio de 2010–, este tratamiento registral es compatible con la eficacia civil y situación consolidada del acto jurídico, en principio, desde el punto de vista urbanístico, por razón de su antigüedad.

Las cautelas desde el punto de vista de la protección de legalidad urbanística y la información a terceros se basarán en la comunicación posterior a la inscripción que hará el registrador tanto al Ayuntamiento como a la Comunidad Autónoma, con constancia en el asiento y en la publicidad registral, como prevén los artículos 28.4 y 65.3 de la Ley estatal de Suelo, salvo que, como dispone el propio precepto, se haya practicado previamente alguna medida cautelar acordada por la Administración –cfr. Resolución de 16 de julio de 2013–.

(…) Ciertamente, se trata de una doctrina que permite compatibilizar, por un lado, el reconocimiento de los derechos adquiridos válidamente por los propietarios y, en principio, consolidados desde un punto de vista urbanístico –vid. el Preámbulo del Real Decreto–ley 8/2011, de 1 de julio, sobre el fundamento de la reforma del artículo 20 de la anterior Ley de suelo–, con la función preventiva que desempeñan tanto notarios como registradores en el control de legalidad urbanística de los actos de parcelación.

Tal labor preventiva se concreta, como se ha expuesto anteriormente, en la acreditación del título administrativo habilitante previsto en la respectiva legislación aplicable para la división o segregación documentada en la escritura, título que será ordinariamente la licencia de parcelación, pero también aquél por el que, sin denegarla, el órgano administrativo competente declare la improcedencia de conceder licencia al acto de segregación por haberse formalizado con anterioridad a la normativa vigente y haber transcurrido los plazos de restablecimiento de la legalidad.

Este último caso de parcelaciones de cierta antigüedad, según se razona, presenta semejanzas con la situación jurídica en que se encuentran las edificaciones que acceden registralmente por la vía del artículo 28.4 de la actual Ley de Suelo que, como prevé el propio precepto no requiere previa declaración municipal, mas no pueden equipararse completamente, dada la realidad fáctica que presenta la edificación existente, acreditada por certificación técnica, municipal o acta notarial, que por sí demuestra la no ejecución de medidas de restablecimiento de legalidad urbanística y el carácter eminentemente jurídico de la división o segregación, carente en principio de tal apariencia, y que pudo motivar ya un pronunciamiento expreso de la Administración descartando la incidencia de los plazos de restablecimiento de legalidad, sin que pueda constatarse a efectos registrales.

Por lo que se reitera la doctrina de la Resolución de 17 de octubre de 2014, seguida por las de 5 y 26 de mayo de 2015 y la de 19 de febrero de 2018, en el sentido de que para inscribir escrituras públicas de división o segregación de fincas es preciso acreditar a los efectos del artículo 26 de la Ley de Suelo estatal –norma registral temporalmente aplicable– la oportuna licencia o declaración de innecesariedad o, para el supuesto de parcelaciones de antigüedad acreditada fehacientemente, podrá estimarse suficiente, como título administrativo habilitante de la inscripción, la declaración administrativa del

cve: BOE-A-2026-23224
Verificable en https://www.boe.es

transcurso de los plazos de restablecimiento de legalidad o su situación de fuera de ordenación o similar, conforme a la respectiva normativa de aplicación, procediendo entonces la aplicación analógica del artículo 28.4 de la Ley de Suelo».

3. En el caso particular de este expediente, a la vista de la doctrina expuesta, debe confirmarse el defecto objeto de recurso en cuanto a la exigencia de licencia o la declaración de su innecesariedad, o al menos, como se ha expuesto, una declaración de la Administración competente acerca de la efectiva prescripción de la acción administrativa para restablecer la legalidad urbanística que se hubiese podido infringir y, por tanto, del carácter consolidado de la parcelación que justifique la no exigencia de licencia.

La vigente Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, en su artículo 91.1 establece que se considera parcelación urbanística, en terrenos que tengan el régimen propio del suelo urbano, toda división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas, parcelas o solares, y en terrenos que tengan el régimen del suelo rústico, la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que, con independencia de lo establecido en esta ley y en la legislación agraria, forestal o similar, pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos, artículo que establece también en su apartado 4 que no podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se contenga acto de parcelación, segregación o división sin la aportación de la preceptiva licencia o acto que integre el control previo municipal, en su apartado 6 que para las inscripciones de parcelación, segregación o división, los Registros de la Propiedad exigirán la observancia de lo dispuesto en los apartados precedentes, en los términos previstos en la legislación básica estatal, y en su apartado 7 que en suelo rústico quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas.

En el presente caso podría alegarse que la segregación fue realizada con fecha fehaciente anterior a la vigencia de la citada norma, pero, como se ha explicado, el registrador debe limitarse a exigir lo preceptuado por el artículo 26 de la Ley de Suelo en cuanto a la acreditación documental de la conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta, en su caso, la división o segregación conforme a la legislación que le sea aplicable, sin perjuicio de admitir también la declaración municipal que suponga un reconocimiento del carácter consolidado de la parcelación –cfr. artículos 151.4 y 153.2 de la Ley 7/2021– a juicio de la Administración, que es ante quien deben plantearse los motivos que justifiquen su procedencia.

En este sentido conviene también recordar que la escritura de división otorgada el día 25 de febrero de 2009 estaba sujeta a licencia, conforme al artículo 17 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo, y artículo 66.4 de la entonces vigente Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Por tanto, no resulta acreditado en el presente expediente un pronunciamiento explícito del órgano con competencia urbanística que implique un reconocimiento del carácter consolidado e independiente de la parcela en los términos que resultan de la doctrina reiterada de esta Dirección General.

Todo lo anterior se entiende además sin perjuicio de lo dispuesto en materia de régimen de unidades mínimas de cultivo, que habrá de ser observado en cualquier caso, en especial, cuando sea aplicable, el artículo 80 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio –como norma adjetiva o procedimental– en cuanto al deber del registrador de remitir copia de los documentos presentados a la Administración agraria competente para que adopte el acuerdo pertinente sobre nulidad del acto o sobre apreciación de las excepciones de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 23 y 24 de la Ley 19/1995, de 4 de julio –cfr. Resolución de 25 de abril de 2014 y de 27 de octubre de 2025–.

En base a todo lo expuesto, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación.

cve: BOE-A-2026-23224
Verificable en https://www.boe.es

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, 22 de julio de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.

cve: BOE-A-2026-23224
Verificable en https://www.boe.es