

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

20244 *Resolución de 7 de noviembre de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Cuenca, por la que suspende la inscripción de un auto aprobatorio de expediente de reanudación de tracto sucesivo.*

En el recurso interpuesto por don A. V. V. contra la calificación del registrador de la Propiedad de Cuenca, don Manuel Alonso Ureba, por la que suspende la inscripción de un auto aprobatorio de expediente de reanudación de tracto sucesivo.

Hechos

I

Mediante auto, dictado por el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Cuenca en el procedimiento de expediente de dominio, reanudación de tracto número 24/2003, se ponía fin a un expediente de dominio por el que se declaraba justificado el dominio de la promotora, doña P. M. L., sobre una finca rústica sita en el término de Arcas de 4 áreas de secano. Dicha finca procedía de las fincas registrales 408 y 409 del Libro de Arcas y contaba con referencia catastral propia de naturaleza urbana. Se hacía constar que el título de adquisición era una escritura de compraventa otorgada por don J. M. R. M. y doña J. F. O. a favor de doña P. M. L. para su sociedad conyugal. En dicha escritura, figuraba que los vendedores adquirieron la finca a don E. P. G por compraventa en documento privado. El auto declaraba justificado el dominio de doña P. M. L., «ordenándose la cancelación de la inscripción contradictoria de dominio a favor de don E. P. G.».

II

Presentado el día 13 de junio de 2022 dicho auto en el Registro de la Propiedad de Cuenca, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Conforme al artículo 18 de Ley Hipotecaria (reformado por Ley 21/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario:

El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por Don/ Doña V. V., A. el día 13/06/2022, bajo el asiento número 1431 del 122 y número de entrada 3612, que corresponde al documento del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 2 de Cuenca, de fecha 20/02/2004, con el número 24/2003 de autos, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

– Al no identificarse la superficie objeto de cancelación correspondiente a cada una de dichas fincas originarias, por contradictoria de dominio, no resulta posible cumplir el mandato judicial. Además de lo cual, una vez determinada requeriría la oportuna licencia de segregación o declaración municipal de innecesariadad y en su caso instar su agrupación como finca nueva independiente y con sus coordenadas gráficas georeferenciadas [sic]. Art. 21 LH y 286 RH.

– Al ser la inscripción solicitada de cancelación de menos de treinta años de antigüedad, no constar declarado en el Auto el cumplimiento de lo exigido por el artículo 202 párrafo tercero de la Ley Hipotecaria: “Si el titular de la [sic] asiento

contradictorio de menos de treinta años de antigüedad o sus causahabientes no comparecieran después de haber sido citados tres veces –una de ellas al menos personalmente–, se les tendrá por renunciantes a los derechos que pudieran asistirles en el expediente, y éste será también inscribible. Resoluciones DGRN entre otras de 2/10/2001, 7/7/2001 D.G. R.N. R. 5 de Agosto de 2006, y R. 27 de Septiembre de 2007.

Y por considerarlo un defecto subsanable se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado. No se toma anotación preventiva por defectos subsanables por no haberse solicitado. Contra esta calificación (...)

Cuenca, a catorce de junio del año dos mil veintidós El Registrador de la Propiedad Manuel Alonso Ureba (firma ilegible).»

III

Contra la anterior nota de calificación, don A. V. V. interpuso recurso el día 9 de agosto de 2022 solicitando que se revisase la calificación registral y aportando diversa documentación.

IV

El registrador de la Propiedad formó expediente y lo elevó, con su informe, a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 20, 21, 201, 202 y 326 de la Ley Hipotecaria (en su redacción anterior a la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo); la disposición transitoria única de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo; los artículos 47, 98, 100 y 286 del Reglamento Hipotecario; 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; 78 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 22 de junio de 2007, 8 de abril de 2010, 23 de julio de 2012 y 2 de abril de 2014, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 23 de octubre de 2020 y 13 de diciembre de 2021.

1. Se plantea en el presente expediente la inscripción de un auto aprobatorio de expediente de reanudación de tracto sucesivo, con el número 24/2003 de autos, en el que concurren las siguientes circunstancias:

– En el mismo se declara justificado el dominio de la promotora sobre una finca rústica de 4 áreas de secano que procede de las registrales 408 y 409 del Libro de Arcas en el Registro de la Propiedad de Cuenca y que cuenta con referencia catastral propia de naturaleza urbana.

– Se hace constar que el título de adquisición es una escritura de compraventa otorgada por don J. M. R. M. y doña J. F. O. a favor de doña P. M. L. para su sociedad conyugal.

– En dicha escritura figura que los vendedores adquirieron la finca a don E. P. G. por compraventa en documento privado.

– El auto declara justificado el dominio de doña P. M. L., ordenando la cancelación de la inscripción contradictoria de dominio de don E. P. G.

El registrador opone como defectos los siguientes:

– El de no identificarse la superficie objeto de cancelación correspondiente a cada una de dichas fincas originarias y que, una vez determinada, requeriría la oportuna licencia de segregación o declaración municipal de innecesariedad y en su caso instar su agrupación como finca nueva independiente y con sus coordenadas gráficas georreferenciadas.

– Al ser la inscripción solicitada de cancelación de menos de treinta años de antigüedad, no constar declarado en el auto el cumplimiento de lo exigido por el artículo 202, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria.

2. Antes de analizar los defectos planteados por el registrador, en primer lugar, debe indicarse que pese a ser un documento presentado en el Registro de la Propiedad correspondiente con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 13/2015, de 24 de junio (el 1 de noviembre de 2015), debe aplicarse la disposición transitoria única que establece que los expedientes regulados en el Título VI de la Ley Hipotecaria iniciados en el momento de la entrada en vigor de la citada norma deberán continuar su tramitación conforme a la normativa anterior.

De tal forma que, en este supuesto por aplicación de la mencionada disposición transitoria única, será de aplicación la norma contenida en el artículo 201 y 202 de la Ley Hipotecaria, según la redacción anterior a la expresada ley de reforma, y sus concordantes del reglamento de desarrollo.

3. El primer defecto que opone el registrador debe ser confirmado.

Ciertamente el documento no describe las circunstancias mínimas para realizar las operaciones registrales que resultan necesarias para la inscripción de la finca cuyo dominio se declara justificado, en particular, la segregación respecto a las fincas registrales 408 y 409 del Libro de Arcas y posterior agrupación de las respectivas superficies segregadas para su inscripción como finca independiente.

Así resulta de lo dispuesto en el artículo 47 del Reglamento Hipotecario al determinar las circunstancias necesarias para inscribir la segregación, y del artículo 21 de la Ley Hipotecaria cuando establece que los documentos relativos a contratos o actos que deban inscribirse expresarán, por lo menos, todas las circunstancias que necesariamente debe contener la inscripción y sean relativas a las personas de los otorgantes, a las fincas y a los derechos inscritos.

Y el artículo 98 de su Reglamento en el párrafo segundo: «Del mismo modo apreciará el registrador la no expresión, o la expresión sin la claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según La Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad».

Uno de los principios de nuestro Derecho registral es el de especialidad o determinación, que exige como requisito para que los títulos puedan acceder al Registro y ser por tanto objeto de inscripción, la fijación y extensión del dominio, quedando de tal modo delimitados todos sus contornos que cualquiera que adquiera confiando en los pronunciamientos tabulares conozca la extensión, alcance y contenido del derecho inscrito.

Como afirmó la Resolución de 8 de abril de 2010 «la necesidad de claridad suficiente de los documentos inscribibles y la exigencia de contener todas las circunstancias que la Ley y el Reglamento prescriben para los asientos hace imprescindible que el pronunciamiento judicial esté suficientemente determinado».

Además esta exigencia es una consecuencia de la legitimación registral, con los importantes efectos que de la inscripción se derivan, entre ellos la presunción de existencia y pertenencia de los derechos reales inscritos conforme a lo dispuesto en el artículo 38.2.º de la Ley Hipotecaria, conforme al cual, y tras disponer que «a todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y

pertencen 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», establece que «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, 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».

Como consecuencia, esta necesidad de claridad suficiente de los documentos inscribibles y de la exigencia de contener todas las circunstancias que la Ley y el Reglamento prescriben para los asientos, bajo pena de nulidad, debe reputarse de los documentos judiciales, siendo necesario que el pronunciamiento judicial sea suficientemente determinado.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que el respeto a la función jurisdiccional, que corresponde en exclusiva a los jueces y tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos por ende los registradores de la Propiedad, la obligación de cumplir las resoluciones judiciales.

Pero no es menos cierto que el registrador tiene, sobre tales resoluciones, la obligación de calificar determinados extremos, la calificación registral de los documentos judiciales se extiende necesariamente a la congruencia de los mismos con la situación registral vigente en el momento en que se pretende su inscripción por lo que ha de exigirse la identificación suficiente de los asientos a los que se refieren –cfr. artículo 100 del Reglamento Hipotecario–.

Como repetidamente ha afirmado esta Dirección General no incumbe al registrador determinar cuál es el alcance de los efectos producidos por la sentencia presentada. Dicha facultad incumbe con carácter exclusivo al juzgador por tener constitucionalmente atribuida la competencia de juzgar y de hacer ejecutar lo juzgado tal y como expresamente afirma el artículo 117 de la Constitución Española.

En el presente caso la ejecución en el ámbito registral del contenido del mandato judicial requiere describir la superficie que es objeto de segregación respecto a cada finca afectada para que el registrador pueda reflejarlo en el folio abierto a cada finca, así como su posterior agrupación.

4. Del mismo modo debe confirmarse el defecto relativo a la necesidad de aportar la representación gráfica de la finca agrupada.

Cabe recordar que es doctrina reiterada de este Centro Directivo que las modificaciones de entidades hipotecarias (vid. Resoluciones de 23 de julio de 2012 y 2 de abril de 2014), son actos jurídicos de carácter estrictamente registral y, por tanto, y precisamente por tal carácter, su inscripción queda sujeta a los requisitos y autorizaciones vigentes en el momento de presentar la escritura en el Registro, aunque el otorgamiento de aquella se haya producido bajo un régimen normativo anterior.

Además, los documentos públicos que, conteniendo actos de agrupación, agregación, división o segregación, se hubieran otorgado antes de la entrada en vigor de la Ley 13/2015, no pueden acogerse, pues no están contempladas en ella, a la excepción prevista en la disposición transitoria única de la Ley 13/2015, la cual se refiere únicamente a que los procedimientos regulados en el Título VI de la Ley Hipotecaria (entre los que claramente no cabe entenderse incluido el mero otorgamiento de documentos público de agrupación o división de terrenos) que se encuentren iniciados a la fecha de entrada en vigor de la presente ley, continuarán tramitándose hasta su resolución definitiva conforme a la normativa anterior.

Por tanto, es forzoso concluir que todo documento, cualquiera que sea la fecha de su otorgamiento, en el que se formalice una división o agrupación de finca, incluyendo las subespecies registrales de la segregación y la agregación, y que se presente a inscripción a partir del 1 de noviembre de 2015, habrá de cumplir con la exigencia legal de aportación preceptiva, para su calificación e inscripción, de la representación georreferenciada con coordenadas de los vértices de las fincas a las que afecte.

5. Misma suerte debe seguir el defecto relativo a la necesidad de acreditar la oportuna licencia de segregación o declaración municipal de innecesariedad.

Sentada la posibilidad de calificar los documentos judiciales, en los términos establecidos por el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, se plantea la posibilidad de inscribir el testimonio de un auto dictado en expediente de dominio para reanudar el tracto sucesivo interrumpido de una finca, que procede por segregación de otra que ya está inscrita, sin que conste acreditado en el procedimiento que se obtuvo licencia para practicar dicha segregación.

En cuanto a la exigencia de la licencia, hay que tener en cuenta que el expediente de dominio para la reanudación de tracto sucesivo está dirigido a la acreditación del dominio a favor del promotor del mismo, con relación a la finca tal como aparece inscrita en el Registro.

Ahora bien, si como en el caso presente, el expediente no se refiere a la totalidad de la finca registral sino a parte que en su día se segregó, deben cumplirse los requisitos exigidos por la legislación urbanística y aportarse licencia de segregación o certificación del Ayuntamiento de innecesariedad de la misma (cfr. Resolución de 8 de enero de 2010) y por tanto procede la confirmación de la nota de calificación –cfr. artículos 26 de la Ley de Suelo y 78 del Real Decreto 1093/1997, de 4 julio, en relación al artículo 165.1.a) del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, y artículo 165.1 a) de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, en su redacción vigente al otorgarse el documento judicial–.

6. Respecto al último defecto opuesto por el registrador, ser la inscripción solicitada de cancelación de menos de treinta años de antigüedad y no constar declarado en el auto el cumplimiento de lo exigido por el artículo 202, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria, también debe ser confirmado.

El citado precepto en su redacción vigente al tiempo de dictarse el auto aprobatorio, establece que «los expedientes tramitados con arreglo al artículo anterior serán inscribibles, aunque en el Registro apareciesen inscripciones contradictorias, siempre que éstas tengan más de treinta años de antigüedad y el titular de las mismas haya sido citado en debida forma y no hubiere formulado oposición. También serán inscribibles, aunque las inscripciones contradictorias sean de menos de treinta años de antigüedad, si el titular de las mismas o sus causahabientes hubieren sido oídos en el expediente. Si el titular del asiento contradictorio de menos de treinta años de antigüedad o sus causahabientes no comparecieren después de haber sido citados tres veces –una de ellas, al menos, personalmente–, se les tendrá por renunciantes a los derechos que pudieran asistirles en el expediente, y éste será también inscribible».

Como ha señalado este Centro Directivo, la correcta citación a titulares registrales es objeto de calificación por el registrador, pues resulta una exigencia que no sólo deriva, en el caso del titular registral, de los artículos 20 de la Ley Hipotecaria y 24 de la Constitución Española, sino específicamente, de los artículos 201 y 202 de la Ley Hipotecaria.

Por su parte, el artículo 286 del Reglamento Hipotecario expresamente determina que «el auto aprobatorio del expediente de dominio, cuando se trate de reanudación del tracto sucesivo interrumpido, dispondrá la cancelación de las inscripciones contradictorias a que se refiere el artículo 202 de la Ley, y necesariamente expresará que se han observado los requisitos exigidos, según los casos, por el citado artículo y la forma en que se hubieren practicado las citaciones de la regla tercera del artículo 201 de la misma Ley».

La regla tercera del artículo 201 se refiere expresamente a la citación a los titulares de derechos reales sobre la finca, a quien la tuviere catastrada y al poseedor de hecho, si lo hubiere. Y el artículo 202 dispone, en la redacción aplicable a este caso, que «los expedientes tramitados con arreglo al artículo anterior serán inscribibles, aunque en el Registro apareciesen inscripciones contradictorias, siempre que éstas tengan más de

treinta años de antigüedad y el titular de las mismas haya sido citado en debida forma y no hubiere formulado oposición».

La necesaria y oportuna calificación registral de estos requisitos ha sido constantemente reiterada por este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 13 de noviembre de 2012, 26 de marzo, 30 de abril y 21 de octubre de 2014 o 29 de abril de 2015, entre otras).

Como afirmaba la Resolución de 2 de junio de 2001, la calificación registral en estos casos exige «la comprobación de la observancia en el procedimiento seguido de los trámites establecidos en beneficio de los titulares registrales, a fin de evitar que sufran éstos en el mismo Registro las consecuencias de una eventual indefensión procesal (cfr. artículos 24 de la Constitución y 100 del Reglamento Hipotecario)».

En efecto, como ha señalado reiteradamente esta Dirección General (vid. Resoluciones citadas en los «Vistos») la calificación registral de los documentos judiciales, consecuencia de la eficacia «erga omnes» de la inscripción y de la proscripción de la indefensión ordenada por el artículo 24 de la Constitución Española, abarca no a la fundamentación del fallo, pero sí a la observancia de aquellos trámites que establecen las leyes para garantizar que el titular registral ha tenido en el procedimiento la intervención prevista por las mismas para evitar su indefensión, de forma que en el expediente de dominio para la reanudación del tracto, al haber de cancelarse la inscripción a favor del titular registral, debe resultar el cumplimiento de los trámites legalmente previstos en cuanto a la forma de citación del titular registral y sus causahabientes.

En todo caso, el trámite más importante del expediente para la reanudación del tracto viene constituido por el llamamiento al procedimiento del titular registral anterior (o sus causahabientes).

Para garantizar el cumplimiento de esta previsión, el párrafo primero del artículo 285 del Reglamento Hipotecario establece, para los concretos casos de expedientes de dominio que tengan por objeto la reanudación del tracto sucesivo interrumpido, que «el escrito inicial del expediente contendrá las circunstancias establecidas en el artículo 274 y, además, los nombres, apellidos y domicilio, si fuere conocido, de la persona a cuyo favor figure inscrita la finca o derecho real».

Igualmente para facilitar la concordancia del contenido del Registro con el resultado de estos expedientes de reanudación del tracto, y para garantizar los eventuales derechos de los titulares registrales afectados, el artículo 286 del mismo Reglamento ordena que «el auto aprobatorio del expediente de dominio, cuando se trate de reanudación del tracto sucesivo interrumpido, dispondrá la cancelación de las inscripciones contradictorias a que se refiere el artículo 202 de la Ley, y necesariamente expresará que se han observado los requisitos exigidos, según los casos, por el citado artículo y la forma en que se hubieren practicado las citaciones de la regla tercera del artículo 201 de la misma Ley».

Sobre la importancia del escrupuloso respeto y cumplimiento de los trámites previstos para el expediente de dominio para reanudar el tracto sucesivo interrumpido, ante examinados, hay que recordar que es doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos») que el auto recaído en este tipo de expedientes es un medio excepcional para lograr la inscripción de una finca ya inmatriculada a favor del promotor, y ello por una triple razón: a) porque contra la regla básica de nuestro sistema que exige para la rectificación de un asiento el consentimiento de su titular o una resolución judicial dictada en juicio declarativo contra él entablado (cfr. artículos 1, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria), dicho auto puede provocar la cancelación de un asiento sin satisfacer ninguna de esas dos exigencias; b) porque contra la presunción, a todos los efectos legales, de existencia y pertenencia del derecho inscrito a favor del titular registral (cfr. artículo 38 de la Ley Hipotecaria), se va a posibilitar una declaración dominical contraria al pronunciamiento registral en un procedimiento en el que no ha de intervenir necesariamente el favorecido por dicho pronunciamiento y de ahí que el propio artículo 40.a) de la Ley Hipotecaria contemple este cauce como subsidiario de la

inscripción de los titulares intermedios, y c) porque contra la exigencia de acreditación fehaciente del título adquisitivo para su acceso al Registro (cfr. artículos 2 y 3 de la Ley Hipotecaria), se posibilita la inscripción en virtud de un auto que declara la exactitud del título adquisitivo invocado por el promotor, siendo así que dicho título puede estar consignado en un simple documento privado y que tal auto recae en un procedimiento en el que puede no quedar asegurado el legítimo reconocimiento de aquel documento privado por sus suscriptores (cfr. artículos 1218 y 1225 del Código Civil, 602 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 201 de la Ley Hipotecaria).

Esta excepcionalidad justifica una comprobación minuciosa por parte del registrador del cumplimiento de los requisitos y exigencias legalmente prevenidas, a fin de evitar la utilización de este cauce para la vulneración o indebida apropiación de derechos de terceros (al permitir una disminución de las formalidades que en los supuestos ordinarios se prescriben, precisamente, para la garantía de aquéllos, como por ejemplo la exigencia de formalización pública del negocio adquisitivo para su inscripción registral), o para la elusión de las obligaciones fiscales (las inherentes a las transmisiones intermedias, etc.).

Se impone, por tanto, una interpretación estricta de las normas relativas al expediente de reanudación del tracto, y en particular, por lo que ahora interesa, del requisito esencial de la citación en debida forma del titular registral, y su no oposición al procedimiento, al ser un trámite esencial del citado procedimiento (vid., entre otras, Resolución de 11 de febrero de 1999), siendo función principal del registrador en este contexto la de comprobar que el titular registral ha sido llamado al procedimiento con las garantías exigidas en las normas, lo cual no es sino aplicación del principio constitucional de tutela judicial efectiva, una de cuyas manifestaciones en el ámbito registral se concreta en el principio del tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria).

En el presente caso el auto deja constancia de haberse citado, en su domicilio y por edictos, como titular registral, a los herederos desconocidos de don E. P. G., como persona de la que proceden los bienes, a doña J. F. O. y a los herederos desconocidos de don J. M. R. M.

Por lo que, de acuerdo con lo expuesto, en el presente caso el auto judicial no deja constancia del cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 202 de la Ley Hipotecaria, en particular, tratándose de inscripciones contradictorias de menos de treinta años de antigüedad, si el titular de las mismas o sus causahabientes hubieren sido oídos en el expediente o, en su caso, que el titular del asiento contradictorio de menos de treinta años de antigüedad o sus causahabientes no hubieran comparecido después de haber sido citados tres veces –una de ellas, al menos, personalmente–.

A esto se añade, aunque no haya sido planteado por el registrador en su nota, que las fincas 408 y 409 figuran inscritas a nombre de otro titular registral distinto al tenido en cuenta en el procedimiento, según las notas simples aportadas al expediente.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la 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 noviembre de 2022.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.