

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

9553 *Resolución de 21 de julio de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Valladolid n.º 7, por la que se deniega la extensión de una anotación preventiva de embargo.*

En el recurso interpuesto por doña M. H. M. R., procuradora de los tribunales, en nombre y representación de una comunidad de vecinos de Laguna de Duero, contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Valladolid número 7, don Juan Ignacio de los Mozos Touya, por la que se deniega la extensión de una anotación preventiva de embargo.

Hechos

I

En mandamiento expedido el 14 de marzo de 2017 por el Juzgado de Primera Instancia número 14 de Valladolid, procedimiento número 185/2016, se ordenó el embargo de la finca registral número 4.594 del Registro de la Propiedad de Valladolid número 7.

II

Presentado dicho mandamiento en el Registro de la Propiedad de Valladolid número 7, fue objeto de la siguiente calificación: «Registro de la Propiedad de Valladolid n.º 7 Notificación de defectos conforme a lo establecido en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria Documento mandamiento de embargo Autorizante: Juzgado de Primera instancia n.º 14 de Valladolid Fecha. 14/03/2017 n.º Protocolo/procedimiento: 185/2016 n.º Entrada 770 Asiento de presentación: 929 Diario 198 Hechos: Presentado por duplicado el mandamiento reseñado, por el que en ejecución de títulos judiciales n.º 185/2016 a instancia de Comunidad General de Vecinos (...) se ordena el embargo sobre la finca registral 4595 del término municipal de Laguna de Duero, propiedad de V. F. D. y M. M. E. M., y se dirige el procedimiento contra la herencia yacente de los titulares registrales, matrimonio casado en régimen de gananciales. Fundamentos de Derecho: Según interpreta la Dirección General de los Registros y el Notariado, no obstante lo dispuesto en el art. 166.1 de Reglamento Hipotecario, en los casos en que se dirija la demanda ejecutiva contra la herencia yacente del titular o titulares, como es este caso, se hace preciso el nombramiento de un Administrador judicial ex artículos 790 y siguientes de la ley de Enjuiciamiento Civil, o al menos que intervenga en el procedimiento alguno de los interesados en la herencia (RR 27-V-2013, 12-VII-2013. 8-V-2014, 5-III-205 [sic] y 17-III-2016) En su virtud, se suspende la anotación preventiva de embargo solicitada mientras no se subsanen los defectos observados. Contra el presente acuerdo de calificación (...) Valladolid a doce de abril del año dos mil diecisiete El registrador (firma ilegible) Fdo. Don Juan Ignacio de los Mozos Touya».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. H. M. R., procuradora de los tribunales, en nombre y representación de una comunidad de vecinos de Laguna de Duero, interpuso recurso el día 17 de mayo de 2017 mediante escrito en el que expone: «Hechos Primero - La resolución recurrida deniega la anotación del embargo acordado por el Juzgado en la Ejecución de Títulos Judiciales n.º 185/16 del Juzgado de Primera Instancia n.º 14 de Valladolid. Indicando que: «al dirigirse la demanda ejecutiva contra la herencia yacente se

hace necesario el nombramiento de un administrador judicial, o al menos que intervenga en el procedimiento alguno de los interesados en la herencia». Ello a pesar de que se ha seguido el correspondiente procedimiento judicial contra la herencia yacente de los titulares registrales, por la falta de adjudicación de herencia de dichos titulares por el único hijo de éstos, según se cree «único posible heredero». Esta parte ignora otros datos, y únicamente se apoya en los conocidos públicos y registrales. Segundo- Se deniega la anotación en contra del criterio establecido por ese propio Registro en resolución precedente acordando anotar embargo de dicha vivienda en procedimiento así mismo seguido contra la herencia yacente, como consecuencia de la Ejecución de Títulos Judiciales n.º 74/2013 del Juzgado de Primera Instancia n.º 11. Se insiste, este embargo anotado por este Registro es idéntico al que se solicita, y cuya anotación se está rechazando de forma incongruente. La resolución impugnada incurre en manifiesta incongruencia con la actuación precedente de ese mismo Registro, que provocan indefensión a esta parte y denegación de Justicia, infringiendo los artículos 9 y 24 CE (...)

Tercero.-Esta parte pone en conocimiento del Registro la situación y/o circunstancias que se dan en el presente caso: se trata de una vivienda que desde que fallecieron sus titulares registrales (don V. F. D. y doña M. M. E. M.) nadie abona los gastos de la comunidad de propietarios. Su posible heredero, según esta parte presume, es un hijo: A. F. E., cuyas demás circunstancias se desconocen, ignorando si tiene otros herederos. Las deudas que afectan a la vivienda han sido reclamadas en diversos procedimientos judiciales seguidos por la Comunidad contra la herencia yacente, y notificado en legal forma a los posibles herederos de dichos titulares, sin que se hayan personado en los mismos. La difícil notificación personal ha dado lugar a su notificación por edictos, siempre dentro de las garantías procedimentales en cumplimiento de la normativa de aplicación; cumpliendo así todas las garantías de defensa. Garantías de la pureza del procedimiento y ortodoxia del mismo, que avala el Secretario Judicial y la resolución del Juzgado por la que, agotados todos los trámites acuerda el embargo y expedición de mandamiento de embargo cuya anotación se interesa y ese Registro rechaza. Nos remitimos a los procedimientos seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 11, Ejecución de Títulos Judiciales n.º 74/13, y del Juzgado de Primera Instancia n.º 14, Ejecución de Títulos Judiciales n.º 185/16 (...)

Cuarto.-La citada calificación que recurrimos carece de fundamento legal, manifiesta o hace constar que es en razón de unas interpretaciones de la DGRyN, sin apoyo en la preceptiva normativa de aplicación, y solicita la subsanación dando lugar a una evidente dilación de la tramitación de la ejecución y que podría dar lugar a la imposible tramitación y continuación del apremio. Resultando que la calificación de suspensión no contiene ninguna fundamentación legal a efectos de posible recurso, entendemos que la misma asimismo incurre en causa de nulidad por provocar indefensión a esta parte, y en contradicción con el criterio precedentemente establecido por ese mismo Registro en los términos que se explicitan en el cuerpo de este escrito (...)

Fundamentos de Derecho I).- Es procedente el presente recurso de conformidad con lo establecido en los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria, y se seguirá por el trámite que establece el art. 327 y concordantes de la Ley Hipotecaria. II).-Citamos infringidos los artículos 1, 3, 42, 43, 72, 73 y 75 de la Ley Hipotecaria. art. 72: «Las anotaciones preventivas contendrán las circunstancias que se exigen para las inscripciones en cuanto resulten de los títulos o documentos presentados para exigir las mismas anotaciones. Las que deban su origen a providencia de embargo o secuestro expresarán la causa que haya dado lugar a ello, y el importe de la obligación que los hubiere originado». No procede la suspensión notificada. El mandamiento contiene todas las circunstancias que se exigen para su inscripción, ello teniendo en cuenta que deviene de un procedimiento de ejecución con todas las garantías del correspondiente procedimiento judicial (Ejecución de Títulos Judiciales n.º 185/16 del Juzgado de Primera Instancia n.º 14 de Valladolid), y además consta ya la citada vivienda embargada con motivo de otro procedimiento judicial anterior (Ejecución de Títulos Judiciales n.º 74/13 del Juzgado de Primera Instancia n.º 11 de Valladolid). Incurriendo dicho Registro en la más absoluta incongruencia. Se vulneran los principios constitucionales de los artículos 9 y 24 CE».

IV

El registrador emitió informe, manteniendo íntegramente su calificación, y formó expediente que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos los artículos 24 de la Constitución Española; 3, 14, 20, 38, 42, 44 y 326 de la Ley Hipotecaria; 9.1.h) y.i) y apartados 1, 2 y 4 del artículo 21 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; 34, 78 y 166 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Constitucional números 109/1999, de 14 de junio, y 185/2001, de 17 de septiembre; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 12 de marzo de 1987, 7 de abril de 1992, 27 de diciembre de 1994, 11 de abril de 2000, 7 de julio de 2005, 12 de junio de 2008, 3 de marzo de 2011 y 21 de octubre de 2013, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de marzo de 1993, 27 de octubre de 1999, 25 de septiembre de 2001, 1 de junio de 2002, 14 de octubre de 2004, 18 de noviembre de 2005, 19 y 24 de abril de 2006, 12 de febrero y 21 de marzo de 2007, 16 de abril y 20 de noviembre de 2008, 17 de abril de 2009, 24 de abril y 14 de diciembre de 2010, 13 de marzo y 8 de mayo de 2012, 28 de mayo y 2 de diciembre de 2013, 18 y 7 de febrero y 5, 11 y 12 de marzo y 10 de julio de 2014, 25 de marzo de 2015 y 8 y 19 de mayo de 2017, en cuanto a los requisitos formales de la nota de calificación, de 1 de junio de 1943, 30 de marzo de 1944, 3 de octubre de 2000, 22 de enero y 25 de junio de 2005, 24 de febrero, 5 de julio y 18 de noviembre de 2006, 21 de febrero de 2007, 9 de junio de 2009, 27 de julio de 2010, 10 y 22 de enero, 3 de mayo, 9 y 11 de julio y 2 de septiembre de 2011, 23 de octubre de 2012 y 6 de julio de 2016, en cuanto a la anotación preventiva sobre derechos hereditarios, y de 27 de noviembre de 2002, 7 y 8 de abril de 2003, 23 de marzo y 22 de junio de 2007, 29 de mayo y 26 de agosto de 2008, 6 de junio y 11 de julio de 2009, 8 de noviembre de 2010, 2 de septiembre de 2011, 11 de mayo de 2012, 28 de enero, 27 de mayo y 12 de julio de 2013, 29 de enero, 8 de mayo y 2 de octubre de 2014, 29 de enero, 11 de febrero, 5 de marzo, 16 y 29 de abril, 21 de mayo, 17 de julio, 22 de octubre y 9 de diciembre de 2015, 17 de marzo, 17 de mayo, 8 de septiembre y 15 de noviembre de 2016 y 3 y 24 de abril de 2017.

1. Son hechos a tener en cuenta para la resolución de este expediente los siguientes:

En el procedimiento número 185/2016 seguido por una comunidad de vecinos de Laguna de Duero contra la herencia yacente don V. F. D. y doña M. M. E. M., se ordena el embargo de la finca registral número 4.594 de la que los demandados son titulares registrales con carácter ganancial.

El registrador suspende la anotación ordenada aduciendo que en los casos en que se dirija la demanda ejecutiva contra la herencia yacente del titular o titulares, como es este caso, se hace preciso el nombramiento de un administrador judicial ex artículos 790 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, o al menos que intervenga en el procedimiento alguno de los interesados en la herencia.

La recurrente alega que las deudas que afectan a la vivienda han sido reclamadas en diversos procedimientos judiciales seguidos por la comunidad contra la herencia yacente, y notificado en legal forma a los posibles herederos de dichos titulares, sin que se hayan personado en los mismos. La difícil notificación personal ha dado lugar a su notificación por edictos, siempre dentro de las garantías procedimentales en cumplimiento de la normativa de aplicación; cumpliendo así todas las garantías de defensa. Además que la calificación recurrida carece de fundamento legal y que la decisión del registrador es incongruente al haber practicado en 2013 una anotación en similares circunstancias.

2. Como cuestión procedimental previa debe recordarse que según reiterada jurisprudencia hipotecaria, en los recursos gubernativos, conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, sólo cabe tener en cuenta los documentos presentados en tiempo y forma, es decir, que hayan sido calificados por el registrador, sin que sea admisible que se aporten

al interponer el recurso; sin perjuicio de que los interesados puedan volver a presentar los títulos cuya inscripción no se admitió, en unión de los documentos aportados durante la tramitación del recurso a fin de obtener una nueva calificación.

Por ello no pueden tenerse en cuenta los documentos que justificarían según la recurrente que se ha notificado en legal forma al posible heredero de los titulares registrales.

3. En segundo lugar procede detenerse en las alegaciones de la parte recurrente en torno a la falta de motivación de la calificación y a la incongruencia en la decisión del registrador.

Es doctrina reiterada de esta Dirección General (vid. Resoluciones citadas en «Vistos»), que la nota de calificación ha de estar adecuadamente fundamentada, recogiendo con claridad y precisión los defectos por los que el registrador estima que no es posible la inscripción. Cuando la calificación sea desfavorable, lo más adecuado a los principios básicos de todo procedimiento y a la normativa vigente es que, al consignar los defectos en la nota, ésta exprese también la íntegra motivación de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer los fundamentos jurídicos en los que se basa la calificación, y pueda con ello plantear adecuadamente un eventual recurso.

Ahora bien, de las mismas Resoluciones resulta que, cuando la imprecisión o falta de claridad de la nota de calificación no sea impeditiva del conocimiento por parte del interesado de la causa concreta de la suspensión de la inscripción y de las razones jurídicas que conducen a ello, de tal manera que posibilite sin problema alguno la discusión por el recurrente del fondo del asunto; razones de economía procesal, así como la conveniencia de no acentuar el rigor formal del recurso, hacen procedente abordar el análisis de la corrección jurídica de tales defectos, con independencia del cumplimiento estricto de los establecido en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria.

Cifándonos al supuesto que nos ocupa, la nota de calificación en los fundamentos de Derecho hace mención expresa del artículo 166 del Reglamento Hipotecario así como de distintas Resoluciones de este Centro Directivo aplicables a este supuesto dictadas conforme a la normativa de aplicación por lo que no puede aducirse falta de fundamentación jurídica máxime cuando lo cierto es que la recurrente ha podido deducir fácilmente cuál es el defecto de la nota de calificación que impide la inscripción como se deduce del propio escrito de recurso.

Al respecto de la incongruencia alegada consistente, según la recurrente en el cambio de criterio del registrador respecto a otra anotación practicada en 2013, es preciso recordar que el registrador, al llevar a cabo el ejercicio de su competencia de calificación de los documentos presentados a inscripción no está vinculado, por aplicación del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores o por las propias resultantes de la anterior presentación de la misma documentación o de la anterior presentación de otros títulos, dado que debe prevalecer la mayor garantía de acierto en la aplicación del principio de legalidad por razones de seguridad jurídica. De lo anterior no resulta un perjuicio para la seguridad jurídica ya que los mecanismos previstos en el ordenamiento para la revisión de las decisiones de los registradores, como lo es este expediente de recurso, garantizan a los interesados la defensa de su posición jurídica en términos que su derecho a la inscripción sea revisado y, en su caso, confirmado.

4. Entrando en el fondo de la controversia, con carácter previo hay que señalar que el artículo 166 del Reglamento Hipotecario al regular los requisitos de extensión de las anotaciones de embargo seguidos contra herederos indeterminados o determinados del titular registral está aplicando el principio de tracto sucesivo si bien con la peculiaridad de que los bienes no constan aun inscritos a favor de los demandados.

El principio de tracto sucesivo establecido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que intenta evitar la indefensión proscrita en el artículo 24 de la Constitución Española, en su aplicación procesal y registral, implica que los procedimientos deben ir dirigidos contra el titular registral o sus herederos, y que esta circunstancia debe ser tenida en cuenta por el registrador, al estar incluida dentro del ámbito de calificación de documentos judiciales contemplado en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

Como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo, es principio básico de nuestro sistema registral el de que todo título que pretenda su acceso al Registro ha de venir

otorgado por el titular registral o en procedimiento seguido contra él (cfr. artículos 20 y 40 de la Ley Hipotecaria), alternativa esta última que no hace sino desenvolver en el ámbito registral el principio constitucional de salvaguardia jurisdiccional de los derechos e interdicción de la indefensión (cfr. artículo 24 de la Constitución Española) y el propio principio registral de salvaguardia judicial de los asientos registrales (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria).

Este principio deriva a su vez de la legitimación registral pues si conforme al artículo 38 de la Ley Hipotecaria la inscripción implica una presunción «iuris tantum» de exactitud de los pronunciamientos del Registro a todos los efectos legales en beneficio del titular registral, el efecto subsiguiente es el cierre del Registro a los títulos otorgados en procedimientos seguidos con persona distinta de dicho titular o sus herederos, y que esta circunstancia debe ser tenida en cuenta por el registrador, al estar incluida dentro del ámbito de calificación de documentos judiciales contemplado en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

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, conforme doctrina reiterada de este Centro Directivo, apoyada en la de nuestro Tribunal Supremo en la Sentencias relacionadas en «Vistos», que el registrador tiene, sobre tales resoluciones, la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales no está el fondo de la resolución, pero sí el de examinar si en el procedimiento han sido emplazados aquellos a quienes el Registro concede algún derecho que podría ser afectado por la sentencia, con objeto de evitar su indefensión proscrita, como se ha dicho, por nuestra Constitución (cfr. artículo 24 de la Constitución Española), ya que precisamente el artículo 100 del Reglamento Hipotecario permite al registrador calificar del documento judicial «los obstáculos que surjan del Registro», y entre ellos se encuentra la imposibilidad de practicar un asiento registral si no ha sido parte o ha sido oído el titular registral en el correspondiente procedimiento judicial.

Como bien recuerda la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 2013, el registrador «(...) debía tener en cuenta lo que dispone el art. 522.1 LEC, a saber, todas las personas y autoridades, especialmente las encargadas de los Registros públicos, deben acatar y cumplir lo que se disponga en las sentencias constitutivas y atenerse al estado o situación jurídicos que surja de ellas, salvo que existan obstáculos derivados del propio Registro conforme a su legislación específica. Y como tiene proclamado esta Sala, por todas, la STS núm. 295/2006, de 21 de marzo, «no puede practicarse ningún asiento que menoscabe o ponga en entredicho la eficacia de los vigentes sin el consentimiento del titular o a través de procedimiento judicial en que haya sido parte».

Esta misma doctrina se ha visto reforzada por la Sentencia número 266/2015, de 14 de diciembre de 2015, de la Sala Segunda del Tribunal Constitucional, que reconoce el derecho a la tutela judicial efectiva sin indefensión (artículo 24.1 de la Constitución Española) y al proceso con todas las garantías (artículo 24.2 de la Constitución Española) de la demandante, titular registral, en los siguientes términos: «...el reconocimiento de circunstancias favorables a la acusación particular, (...) no puede deparar efectos inaudita parte respecto de quien, ostentando un título inscrito, no dispuso de posibilidad alguna de alegar y probar en la causa penal, por más que el disponente registral pudiera serlo o no en una realidad extra registral que a aquél le era desconocida. El órgano judicial venía particularmente obligado a promover la presencia procesal de aquellos terceros que, confiando en la verdad registral, pudieran ver perjudicados sus intereses por la estimación de una petición acusatoria que interesaba hacer valer derechos posesorios en conflicto con aquéllos, con el fin de que también pudieran ser oídos en defensa de los suyos propios».

5. También es necesario analizar con carácter previo, a la vista de los antecedentes de este caso y para establecer los requisitos que el registrador puede exigir para la extensión de la anotación conforme al artículo 166 del Reglamento Hipotecario, si se trata de un supuesto de demanda dirigida contra la herencia yacente del titular registral o por el contrario los herederos se encuentran determinados.

Como señaló la Resolución de 9 de julio de 2011, convendría a este respecto recordar que la calificación del registrador del tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria) será distinta en cada uno de los supuestos siguientes: a) procesos ejecutivos por deudas del titular registral, fallecido antes o durante el procedimiento; b) procesos ejecutivos por deudas de los herederos ciertos y determinados del titular registral, y c) procesos ejecutivos por deudas de herederos indeterminados –herencia yacente– del titular registral.

a) Para tomar anotación preventiva del embargo en caso de procesos ejecutivos por deudas del titular registral, fallecido durante el procedimiento, deberá acreditarse al registrador que se demandó al titular registral, que ha fallecido y que se ha seguido la tramitación con sus herederos, por sucesión procesal conforme al artículo 16 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Si se ha producido el fallecimiento del titular registral antes de iniciado el procedimiento, y éste se sigue por deudas de aquél, además del fallecimiento deberá acreditarse al registrador, si los herederos fueran ciertos y determinados, que la demanda se ha dirigido contra éstos indicando sus circunstancias personales (artículo 166.1.º, párrafo primero, del Reglamento Hipotecario), sin que proceda en este caso aportar los títulos sucesorios. Si los herederos fueran indeterminados se abordará posteriormente la circunstancia relativa a la herencia yacente.

b) Si se ha producido el fallecimiento del titular registral antes del iniciado el procedimiento, y éste se sigue por deudas de herederos ciertos y determinados, además del fallecimiento deberá acreditarse al registrador que la demanda se ha dirigido contra éstos, indicando sus circunstancias personales y acompañando los títulos sucesorios y el certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad (artículo 166.1.º, párrafo segundo del Reglamento Hipotecario). En definitiva deberá acreditarse su condición de herederos del titular registral.

c) En caso de procesos ejecutivos por deudas del causante siendo sus herederos indeterminados, o por deudas de éstos herederos indeterminados –herencia yacente–, será preciso, para poder considerarse cumplimentado el tracto sucesivo, o bien que se acredite en el mandamiento que se ha dado emplazamiento a alguno de los posibles llamados a la herencia, o bien que se ha procedido al nombramiento judicial de un administrador de la herencia yacente.

6. En el supuesto de este expediente, la finca aparece inscrita a favor de los cónyuges don V. F. D. y doña M. M. E. M. con carácter ganancial.

Según se recoge en el escrito de recurso las deudas son posteriores al fallecimiento de los citados titulares registrales, momento en el que se dejaron de satisfacer las cuotas de la comunidad, siendo por tanto deudas de los herederos.

Procede por tanto determinar si estos herederos son o no determinados y en consecuencia aplicar los requisitos enunciados anteriormente.

Conforme a la documentación presentada el procedimiento se interpone frente a la herencia yacente de los titulares registrales, el mandamiento judicial no contiene referencia alguna al posible heredero de los titulares registrales, ni que se haya intentado la notificación del procedimiento, por lo que sería necesario el emplazamiento de algún interesado conforme a la doctrina de este Centro Directivo matizada en los últimos pronunciamientos en el sentido de considerar que la exigencia del nombramiento del defensor judicial debe limitarse a los casos en que el llamamiento a los herederos desconocidos sea puramente genérico y no haya ningún interesado en la herencia que se haya personado en el procedimiento considerando el juez suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente.

En consecuencia no cabe sino confirmar la calificación del registrador sin perjuicio de que como se ha señalado en el fundamento segundo, puedan volver a presentar el título objeto de calificación, en unión de los documentos aportados durante la tramitación del recurso que según la recurrente acreditarían los intentos de notificación al supuesto heredero de los titulares registrales que implicarían la inexistencia de indefensión y la legitimación pasiva de la herencia, a fin de obtener una nueva calificación.

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

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

Madrid, 21 de julio de 2017.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.