

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

10769 *Resolución de 31 de agosto de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Terrassa n.º 3, por la que se suspende la inscripción de una escritura cambio de uso de un local en vivienda.*

En el recurso interpuesto don Ángel García Diz, notario de Terrassa, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Terrassa número 3, doña María Elisa Andrés Romero, por la que se suspende la inscripción de una escritura cambio de uso de un local en vivienda.

Hechos

I

Se presentó el día 20 de abril de 2017 escritura de cambio de uso de local a vivienda sobre la finca registral 23.098 del Registro de la Propiedad de Terrassa número 3 autorizada el día 7 de abril de 2017 por don Ángel García Diz, notario de Terrassa, con número de protocolo 769. En dicha escritura se procede al cambio de uso de local a vivienda de la finca registral 23098 del Registro de la propiedad de Terrassa número 3, acreditándolo mediante certificación expedida el 14 de marzo de 2017 por don X. B. C., arquitecto, cuya firma legitima el propio notario, del que resulta que tiene una antigüedad superior a 20 años.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Terrassa número 3, fue calificado negativamente: «El documento de referencia fue presentado en este Registro en la fecha y con el número de asiento que constan al principio de esta nota. En el citado documento don A. O. P. declara el cambio de uso de local a vivienda de la finca registral 23.098 de la Sección 1.ª de Terrassa. Examinado dicho documento, se ha observado: 1. Que en la certificación expedida por el arquitecto don X. B. C., con firma legitimada, de fecha 14 de marzo de 2017, que consta protocolizado en este documento, debe obtener el oportuno visado colegial porque si no carece de los requisitos de autenticidad exigidos por el artículo 3 de la Ley Hipotecaria. 2. Teniendo en cuenta que el cambio de uso se ha realizado hace más de veinte años y que ha habido un cambio en la descripción registral, debe indicarse el valor de la finca acorde con la nueva descripción. Fundamentos de Derecho: Los documentos de todas clases susceptibles de inscripción se hallan sujetos a calificación por el registrador, quien bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos de conformidad con lo establecido en los arts.18 y 19 de la L.H. y 98 a100 del R.H. Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 10 de febrero de 2017. Artículo113.1 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social: «(...)». Artículo 51 regla 8.ª del Reglamento Hipotecario: «(...)». Artículo 9.2 de la Ley Hipotecaria: «(...)». Parte Dispositiva: A la vista de los anteriores hechos y fundamentos de derecho, María Elisa Andrés Romero, Registradora del Registro de la Propiedad de Terrassa-3, ha acordado, de conformidad con el/los artículos citado/s, suspender la inscripción por el/los defecto/s subsanable/s de que debe. Terrassa, a 3 de mayo de 2017. La registradora. Fdo. María Elisa Andrés Romero».

III

Contra la anterior nota de calificación don Ángel García Diz, notario de Terrassa, interpuso recurso por escrito de 1 de junio de 2017 que fue presentado el día 2 de junio de 2017 por vía telemática. En el mismo indica el recurrente, resumidamente, que: «(...) 3).—Consideraciones Generales: A) Normativa aplicable. 1.—Conforme la Resolución de 13 de mayo de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado,(...). B).—Visado.—Resolución de 1 de diciembre de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Palma de Mallorca n.º 5 a la inscripción de una escritura de segregaciones, declaración obra nueva y división horizontal (...). Aplicando este criterio, en la Resolución de 9 de febrero de 1994 este Centro Directivo entendió que no es exigible el visado colegial de la certificación expedida por el arquitecto director de la obra, dado que, por una parte, la finalidad de esta certificación es avalar la correspondencia entre la obra que se pretende inscribir y la que ha sido autorizada en la preceptiva licencia, finalidad que resulta ajena al juego y significación del visado colegial; y por otra, se confía a la exclusiva responsabilidad del técnico certificante la garantía de la veracidad y exactitud de esa correspondencia. Este mismo criterio se reiteró en la Resolución de 22 de septiembre de 2003 (vid. también para casos análogos las Resoluciones de 8 de septiembre de 2004 y 4 de diciembre de 2006(...). C) Requisitos para su acceso registral. 1).—Resolución de 16 de diciembre de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado (...). 2).—Resolución de 30 de noviembre de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Gijón n.º 2 a inscribir una escritura de compraventa y cambio de uso (...). La certificación expedida por el arquitecto, don X. B. C., con firma legitimada, de fecha 14 de marzo de 2017, que consta protocolizada, lo era para certificar la antigüedad de la vivienda, situada en la calle (...), en la que recoge la documentación que le fue entregada, Cédula de Habitabilidad y Certificación Catastral, en la que concluye «que una vez analizada la documentación entregada por la propiedad e inspeccionada la vivienda ocularmente, hace constar que la vivienda del (...) tiene una antigüedad superior a los veinte años», no pretende sustituir a ninguna de las documentaciones referidas en la misma, basta una de ellos en la que concurren los requisitos para que proceda la inscripción de la construcción. (Resolución de 10 de noviembre de 2011), sino que es precisamente, en base a las mismas, y a su inspección ocular, lo que fundamenta lo que certifica, que no solo es la antigüedad superior a los veinte años, sino la existencia y realidad de la propia vivienda en tiempo presente, marzo de 2017, corroborando aquellos, y no pretendiendo ser ninguno de los documentos a que se refiere el artículo 28 de la Ley estatal de Suelo».

IV

La registradora emitió informe en defensa de su nota de calificación el 8 de junio de 2017 indicando que la escritura resultó inscrita el día 31 de mayo de 2017, al haber sido subsanados los defectos por la presentante y que la escritura no fue presentada telemáticamente sino presencialmente por la interesada, por lo que considera que la notificación de la calificación realizada al notario mediante fax, en dos ocasiones, lo que se acredita con justificante del mismo, ha sido debidamente realizada, elevando el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3, 9 y 324 y 327 de la Ley Hipotecaria; 51 del Reglamento Hipotecario; 50 y 52 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; 28 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, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de septiembre, 14 de noviembre y 1 y 16 de diciembre

de 2007, 29 de septiembre de 2009, 2 de febrero de 2012, 1 de diciembre de 2015, 12 de septiembre y 11 de noviembre de 2016, 17 de enero de 2017 y demás indicadas en los fundamentos de Derecho.

1. Se discute en el presente expediente en primer lugar si procede inscribir una escritura de cambio de uso de local a vivienda acreditado por certificación de un arquitecto, cuya firma legitima el notario autorizante, sin acompañar el visado de tal certificado acreditativo de la antigüedad de tal cambio; y, en segundo lugar, si debe indicarse un nuevo valor al inmueble como consecuencia de tal cambio de uso a efectos de practicar la inscripción correspondiente.

Como cuestiones previas debe indicar este Centro Directivo que el recurso debe ser resuelto por esta Dirección General pese a que el documento haya sido inscrito por la registradora recurrida al haber sido subsanado el defecto a instancia del presentante. En tal sentido se ha manifestado ya esta Dirección General (Resoluciones de 11 de enero de 2016 y 17 de enero de 2017), afirmando que la subsanación del defecto y la práctica en su caso de la inscripción solicitada no son obstáculo para la interposición del recurso contra la calificación del registrador. Aunque tras la reforma de la legislación hipotecaria por Ley 24/2001 se haya suprimido la posibilidad de interponer recurso a efectos doctrinales, la tramitación del recurso debe admitirse considerando la antedicha doctrina jurisprudencial según la cual «el objeto del recurso... no es el asiento registral sino el acto de calificación del registrador» y que se declare si dicha calificación fue o no ajustada a Derecho, lo cual «es posible jurídicamente aunque el asiento se haya practicado», por haberse subsanado el defecto. Por tanto, en línea con dicha doctrinal, se debe proceder a resolver el presente recurso.

En segundo lugar, debe manifestarse esta Dirección General sobre la validez de la notificación, realizada por fax por el registrador al notario, de la calificación emitida en relación al plazo de interposición del recurso. Conforme al artículo 322 de la Ley Hipotecaria (según redacción resultante de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre), el registrador de la propiedad debe notificar la calificación negativa al notario autorizante del título, en el plazo y la forma establecidos en dicho precepto legal, que establece que dicha notificación se efectuará conforme a los artículos 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre (hoy Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas).

La Sentencia del Tribunal Supremo de 20 de septiembre de 2011, al interpretar el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, considera que «es claro que los sujetos pasivos destinatarios de la notificación de la calificación negativa son el presentante del documento y el Notario autorizante del título presentado y, en su caso, la autoridad judicial o funcionario que lo haya expedido y a tal fin sirve cualquier medio que permita tener constancia de la recepción por el interesado o su representante, así como de la fecha, la identidad y el contenido del acto notificado, incorporando al expediente la acreditación de la notificación efectuada (artículo 58 Ley 30/92). Sin duda, entre estos medios están los que refiere el artículo 45 del citado texto legal resultado de las nuevas técnicas y medios electrónicos, informáticos o telemáticos si el interesado lo hubiere manifestado así al tiempo de la presentación del título y queda constancia fehaciente, lo que tanto quiere decir que esta excepción garantista solo incumbe y favorece al interesado por la calificación pues la literalidad del mismo es obvio que solo puede articularse respecto al presentante titular de la relación jurídico real, y este presentante no es el notario autorizante que nada presenta, posiblemente porque este interesado puede o no disponer de tales medios para la recepción de la notificación, a diferencia del notario que, junto al Registrador, dispondrán obligatoriamente de sistemas telemáticos para la emisión, transmisión, comunicación y recepción de información (artículo 107 Ley 24/2001, de 27 de diciembre), sistemas o medios que nada tienen que ver con el lugar en el que se debe practicar la notificación».

2. Se plantea en el presente expediente si el certificado emitido por un arquitecto acreditativo de un cambio de uso de un local a vivienda realizado hace más de veinte años, cuya firma se encuentra legitimada por el propio notario autorizante, debe constar acompañado por el visado colegial.

Nuestro ordenamiento jurídico contempla el derecho del propietario de un terreno a construir y edificar en el mismo siempre que «aquéllas se lleven a cabo en el tiempo y las condiciones previstas por la ordenación territorial y urbanística» (artículo 12 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).

Esta idea se enfatiza afirmando el carácter estatutario del régimen urbanístico del suelo, así como que su uso, disfrute y explotación ha de hacerse «conforme al estado, clasificación, características objetivas y destino que tenga en cada momento, de acuerdo con la legislación aplicable por razón de las características y situación del bien» por lo que la edificación sólo puede hacerse para «uso o usos determinados». Finalmente, se establece que: «El derecho de propiedad de los terrenos, las instalaciones, construcciones y edificaciones comprende, con carácter general, cualquiera que sea la situación en que se encuentren, los deberes de dedicarlos a usos que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística» [artículo 15.1.a)].

De la regulación legal resulta indubitado que el uso autorizado no es una característica accidental de la edificación, sino que forma parte de su estructura integrando el contorno que delimita su contenido. De aquí se sigue que la alteración del uso permitido implica una alteración del contenido del derecho de propiedad, de la propiedad misma. Paralelamente, el denominado aprovechamiento urbanístico, expresión económica del derecho de propiedad urbana, viene directamente determinado por parámetros de edificabilidad y tipología de uso.

El control administrativo en relación a si una edificación concreta y determinada puede ser objeto de un uso específico, se lleva a cabo con carácter previo mediante la oportuna licencia de edificación y determinación de usos y, posteriormente, con la licencia de ocupación (u otro título habilitante) que tiene por objeto la verificación de que la edificación autorizada se ha llevado de acuerdo a (entre otras cosas) los usos previstos y aprobados. La contravención de la normativa urbanística se reprime de acuerdo a la aplicación de las previsiones sobre disciplina mediante las sanciones contempladas al respecto, pudiendo derivar, además, en actuaciones de restablecimiento de la legalidad infringida.

3. Desde el punto de vista del Registro de la Propiedad, en la inscripción de una edificación debe reflejarse: «(...) si en el proyecto aprobado se especifica, el número de viviendas, apartamentos, estudios, despachos, oficinas o cualquier otro elemento que sea susceptible de aprovechamiento independiente» (artículo 45 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). De este modo se refleja en la inscripción correspondiente el conjunto de usos específicos, de entre los permitidos, a que está destinado el edificio cuya obra nueva se declara. El propio artículo 45 en su inciso inicial aclara que el requisito se aplica tanto a los edificios como a las mejoras que de los mismos se haga. La inscripción se verifica acreditando la concurrencia de los requisitos establecidos por la normativa urbanística o bien acreditando por medio de certificado o documento hábil que han transcurrido los plazos para el ejercicio de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición de conformidad con lo previsto en el artículo 28.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015.

La correspondencia entre usos autorizados y descripción registral se garantiza, en el primer caso, por la aseveración del técnico competente de que la descripción se ajusta al proyecto para el que se otorgó la autorización. En el segundo, el documento de respaldo se limita a llevar a cabo una descripción que ha de coincidir con la que aparece en el título, pero sin que ello implique concordancia alguna con los eventuales usos posibles dada la eventual prescripción, o caducidad, de las acciones para restablecer la legalidad urbanística. Verificada la inscripción en el Registro de la Propiedad con unos usos determinados cuyo reflejo consta en la forma establecida en el artículo 45 transcrito, cualquier modificación que de los mismos se lleve a cabo exige nuevamente la aplicación de la norma sobre inscripción en el Registro de obras nuevas (vid. artículo 28.3 de la Ley de Suelo). Y esto es así porque aunque no siempre una alteración de la descripción de la

obra nueva inscrita puede implicar la exigencia de acreditación de los requisitos exigidos por la normativa urbanística (vid. Resolución de 19 de febrero de 2005, en contraposición a la de 27 de diciembre de 2010), es evidente que la alteración del uso de todo o parte del edificio inscrito cuando la ley urbanística aplicable exija autorización nos reconduce a dicho supuesto en cuanto modificación del derecho de propiedad.

4. Partiendo de estos argumentos, este Centro Directivo ha afirmado (vid. Resoluciones de 5 de agosto y 13 de noviembre de 2013, incluso, más recientemente, en la de 13 de mayo de 2016), que el cambio de uso de la edificación es un acto de modificación de la obra nueva inscrita y que dicha situación reconduce a los requisitos para la inscripción de obras nuevas, por lo que es forzoso admitir que es posible practicar la inscripción sin licencia en los supuestos en que la Ley así lo permite y que actualmente vienen contemplados en el artículo 28.4 de la Ley de Suelo y en el artículo 52 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.

Como recuerda la Resolución de 28 de febrero de 2015, el planteamiento legal y doctrinal en el que se basa la práctica registral del citado artículo es congruente con la admisión de la inscripción en el Registro de la Propiedad de las edificaciones en situación de fuera de ordenación (o situación a ella asimilada), que consagró expresamente el Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, al modificar la redacción del artículo 20, número 4, de la Ley de Suelo.

Explica esta reforma su Exposición de Motivos señalando que «se permite el acceso al Registro de la Propiedad de los edificios fuera de ordenación, esto es, aquellos respecto de los cuales ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes», lo que a «sensu contrario» excluye aquellas otras obras o edificaciones respecto de las cuales la acción de demolición siga viva. De esta manera, concluye la Exposición de Motivos, «se consigue la protección de sus propietarios, en muchos casos, terceros adquirentes de buena fe, sin que ello signifique desconocer su carácter de fuera de ordenación y las limitaciones que ello implica». Por lo tanto, como ha declarado esta Dirección General (vid. por todas, Resolución de 6 de mayo de 2013), se mantiene la idea recogida en los artículos 52 y 54 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, es decir, la posibilidad de inscribir edificaciones consolidadas por su antigüedad sin necesidad de un previo acto administrativo de autorización, aprobación o conformidad.

Por otra parte, en las distintas legislaciones urbanísticas, la situación urbanística de volumen o uso disconforme con el planeamiento es, junto al régimen de fuera de ordenación, un particular régimen transitorio que trata de conciliar los legítimos derechos adquiridos de los propietarios con los efectos del planeamiento urbanístico sobre las construcciones y los usos preexistentes, régimen que también se extenderá, primero jurisprudencialmente, luego con reconocimiento legal, a otra situación netamente diferente como es la de aquellas respecto a las que no procede ya adoptar medidas de restauración de legalidad, por prescripción de la acción administrativa.

En ambos casos, no obstante, se da una situación de incompatibilidad con la nueva ordenación urbanística, pero de consolidación real, que justifica un régimen limitativo en cuanto a las obras y usos permitidos conforme al nuevo plan, cuyo contenido concreto vendrá determinado por la legislación urbanística aplicable en cada caso.

5. Justificada la aplicación del régimen registral de edificaciones previsto en el artículo 28 de la actual Ley de Suelo, como supuesto equiparado a la modificación de la inscripción de obra nueva, a la constatación registral del cambio de uso de inmuebles, procede ahora analizar en el supuesto de este expediente, si acreditado el cambio de uso de local a vivienda por antigüedad procede exigir el visado colegial del certificado del arquitecto.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que el artículo 50 del Real Decreto 1093/1997 determina quiénes están cualificados como técnico competente: el que hubiera firmado el proyecto (número 1), el que tuviera encomendada la dirección de la obra (número 2), el técnico municipal del Ayuntamiento (número 4) o cualquier otro técnico que tuviera facultades suficientes acreditadas mediante certificación de su colegio profesional (número 3).

En el caso de los números 1, 2 y 4 no se exige visado alguno, sino únicamente la identificación del arquitecto mediante la legitimación notarial de su firma en el certificado expedido por el mismo, conforme al artículo 49.2 de dicho Real Decreto (legitimación que, según las Resoluciones de esta Dirección General de 23 de octubre de 2000, 22 de marzo de 2003 y 11 de marzo de 2009, es necesaria aunque exista el visado colegial). Aplicando este criterio, en la Resolución de 9 de febrero de 1994 este Centro Directivo entendió que no es exigible el visado colegial de la certificación expedida por el arquitecto director de la obra, dado que, por una parte, la finalidad de esta certificación es avalar la correspondencia entre la obra que se pretende inscribir y la que ha sido autorizada en la preceptiva licencia, finalidad que resulta ajena al juego y significación del visado colegial; y por otra, se confía a la exclusiva responsabilidad del técnico certificante la garantía de la veracidad y exactitud de esa correspondencia. Este mismo criterio se reiteró en la Resolución de 22 de septiembre de 2003 (vid. también para casos análogos las Resoluciones de 8 de septiembre de 2004 y 4 de diciembre de 2006).

Es cierto, por tanto, que el visado colegial cumple, entre otras funciones, la de acreditar la cualificación y habilitación profesional del técnico certificante a la fecha de la emisión del certificado, pero también lo es que, al margen de su eficacia en el ámbito de las competencias corporativas propias del colegio respectivo (vid. Sentencia del Tribunal Supremo de 27 de julio de 2001), dicho requisito no viene exigido para la inscripción de la obra nueva por el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, respecto del técnico director de la obra, sino que éste tan sólo impone, como se ha señalado, que la identificación del director de la obra que emita el certificado de correspondencia de la descripción de la obra con el proyecto aprobado quede acreditada mediante su comparecencia en el otorgamiento de la escritura o mediante la legitimación notarial de su firma en el certificado (cfr. artículo 49 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio). Siendo así, pues, que lo único que debe acreditarse en esos supuestos es la autoría de la firma del certificante, y que tal autoría viene avalada por la legitimación notarial de dicha firma, no resulta de tales preceptos la necesidad adicional del visado colegial (Resolución de 1 de diciembre de 2015).

Si bien en el presente expediente nos encontramos ante un certificado acreditativo de la antigüedad del cambio que se expide en base a lo dispuesto en el artículo 52 del mencionado Real Decreto 1093/1997, supuesto en el que la modificación de la entidad hipotecaria se realiza en base a la acreditación del transcurso del plazo para el ejercicio de la acción urbanística sin actuación alguna por parte de la administración competente. En tales casos deberá acreditarse tan sólo tal dato por cualquiera de los medios previstos en el apartado a) del mencionado artículo 52 sin que, al haber proyecto ni licencia administrativa, pueda ser aplicada la doctrina anteriormente mencionada. Por tanto, el defecto apuntado por la registradora no puede ser confirmado por este Centro Directivo, debiendo considerarse suficientemente acreditada la antigüedad de tal cambio de uso mediante el certificado del arquitecto con firma legitimada notarialmente.

6. En segundo lugar, se plantea si teniendo en consideración el transcurso del plazo de más de veinte años en que se ha producido el cambio de uso de local a vivienda conforme al certificado del arquitecto, debe indicarse un nuevo valor a la finca acorde a la nueva descripción que deberá contener el asiento registral a practicar.

En tal sentido debe recordarse que la constancia del valor del derecho que se inscriba viene exigida en el artículo 9.2 de la Ley Hipotecaria al disponer que «toda inscripción que se haga en el Registro expresará las circunstancias siguientes: la naturaleza, extensión y condiciones, suspensivas o resolutorias, si las hubiere, del derecho que se inscriba, y su valor, cuando constare en el título», precepto desarrollado en el apartado octavo del artículo 51 del Reglamento Hipotecario al indicar, en el mismo sentido, que «el valor de la finca o derecho inscrito se designará, si constare en el título, en la forma que apareciere en él».

Por tanto, debe concluirse que la ausencia del mismo en ningún caso puede ser considerado defecto que impida la inscripción del título conforme al propio tenor de los preceptos expuestos, debiendo resaltarse que tal dato no puede ser considerado un elemento descriptivo del inmueble necesario para su identificación. Tal afirmación ha debido ser acogida por la propia registradora recurrida con posterioridad a la emisión de

su calificación, ya que en el asiento practicado el 31 de mayo de 2017 en base al título objeto del presente expediente, inscripción 4.^a de la registral 23.098, no se indica el valor del inmueble tras el cambio de uso debiendo, por tanto, considerarse que ha rectificado su calificación inicial.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación impugnada, en los términos que resultan de los anteriores fundamentos de Derecho.

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, 31 de agosto de 2017.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.