

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

5461 *Resolución de 21 de febrero de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Inca n.º 1, por la que se suspende la extensión de una anotación de demanda.*

En el recurso interpuesto por don A. F. C., procurador de los tribunales, en nombre y representación de doña S. P. y don S. W., contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Inca número 1, doña Margarita María Grau Sancho, por la que se suspende la extensión de una anotación de demanda.

Hechos

I

En mandamiento judicial expedido el día 23 de octubre de 2023 por el Juzgado de Primera Instancia número 3 de Inca, se solicitaba la extensión de anotación preventiva de demanda en la finca registral número 24.423 del Registro de la Propiedad de Inca número 1. En el citado mandamiento se insertaba literalmente el auto, de fecha 17 de octubre de 2023, por el que se acordaba la adopción de medidas cautelares seguidas en el procedimiento ordinario número 658/2023, según el cual, en el fundamento de Derecho segundo, en el párrafo tercero, se decía textualmente: «La posibilidad de que el inmueble pueda ser enajenado en el curso del procedimiento constituye, pues, argumento suficiente para entender que concurre el requisito del peligro por mora procesal», y en la parte dispositiva se acordaba «acceder a lo solicitado por S. P., y S. W., y en consecuencia, acordar la media cautelar consistente en: Anotación preventiva de la demanda en el Registro de la Propiedad N.º 1 de Inca».

II

Presentado dicho mandamiento en el Registro de la Propiedad de Inca número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«El Registrador que suscribe, previo examen y calificación del precedente documento, y en vista de los libros del Registro, con arreglo al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, ha decidido no practicar la anotación de demanda solicitada, por adolecer del siguiente defecto:

Hechos: De la demanda presentada no se desprende el ejercicio de ninguna acción civil.

La demanda expresa que los demandantes, doña S. P., nacida W. y don S. W. formularon demanda de juicio ordinario en ejercicio de la acción de reclamación de la herencia de doña J. H. K., contra don U. R. G. K. –total titular registral de la finca 24.423 de Inca–, por haber fallecido doña J. H. K., y ser los demandantes los hijos de la misma y ser herederos forzosos.

El suplico de la demanda expresa que se solicita se dicte sentencia por la que: 1) declare que los únicos bienes de la herencia de doña J. H. K., eran los 500.000 euros provenientes de la venta de una vivienda sita en Alemania; 2) declare que de dicha herencia corresponde, en virtud de la declaración de herederos efectuada ante el Notario de Artá don Joan Munar Bennásar la cantidad de 216.250 euros a cada uno de los

demandantes, como herederos legitimarios de doña J. H. K., una vez deducida la cuota viudal que en usufructo corresponda al demandado don U. K. 3) Condenar al demandado al pago de la cantidad de 216.250 euros a cada uno de los demandantes – en total 432.500 euros–.

Fundamentos de Derecho: No hay ejercicio de ninguna acción civil.

Conforme al artículo 42.1 Ley Hipotecaria, el objeto de la anotación de demanda es el ejercicio de una acción de trascendencia real inmobiliaria, siendo indiferente el procedimiento a través del cual se hace valer, y, consiguientemente, el vehículo formal para que ello se emplee –demanda o querella–. Será necesario, en todo caso, que del mandamiento judicial resulte el contenido de la acción civil ejercitada.

Artículos 1, 20, 38, 40, 42.1, 140 y 327 Ley Hipotecaria. Resolución Dirección General del Registro y del Notariado de 26 de junio de 2009: No es anotable la demanda en que no se ejercite una acción real.

Parece que se tendría que solicitar o bien la prohibición de vender o enajenar, o la nulidad de la última inscripción de dominio autorizada el 17 de mayo de 2018 por el Notario de Alaró don David Fiol Busquets, o expedir un mandamiento en el que se decrete la anotación preventiva de embargo por la cantidad reclamada, y no una anotación preventiva de demanda. Y en este sentido son las siguientes resoluciones de la Dirección General del Registro y del Notariado: Resolución 12 de junio de 2009: “No puede anotarse anotación preventiva de demanda cuando el objeto de la pretensión es una reclamación de cantidad. Resolución de 26 de junio de 2009: “Se admite anotación preventiva de demanda en el ejercicio de acciones personales que puedan tener trascendencia real, como pueden ser las de elevación a público de documento privado, revocación de donaciones, reclamación de créditos refaccionarios... Pero esta interpretación solo permite la anotación de aquellas demandas en las que se ejerciten acciones personales cuya estimación pudiera conducir una alteración en la situación registral, pero en modo alguno pueden incluirse aquellas otras en las que únicamente se pretende el pago de una cantidad de dinero o una resolución contractual sin trascendencia en cuanto a la titularidad de las fincas afectadas.

Vistos los artículos citados y demás de aplicación, el Registrador calificador acuerda:

- 1.º Suspender la inscripción del título calificado por el/los defectos/s antes indicado/s.
- 2.º Proceder a la práctica de las notificaciones previstas en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria.
- 3.º Hacer constar en el Libro Diario la prórroga del asiento de presentación de este documento conforme al artículo 323 de la citada Ley.

Contra la presente nota de calificación (...)

Inca a 15 de noviembre de 2023. Este documento ha sido firmado digitalmente por la registradora: doña Margarita María Grau Sancho con firma electrónica reconocida».

III

Contra la anterior nota de calificación, don A. F. C., procurador de los tribunales, en nombre y representación de doña S. P. y don S. W., interpuso recurso el día 18 de diciembre de 2023 en base a lo siguiente:

«Motivos.

Primero. En fecha 23 de octubre de 2023 el Juzgado de 1.ª Instancia n.º 3 de Inca expide mandamiento judicial dirigido al Registro de la Propiedad de Inca n.º 1, en el que se inserta literalmente el auto de fecha 17 de octubre de 2023 por el que se acuerda la adopción de medidas cautelares seguidas en el Procedimiento ordinario 658/2023, según el cual, en el Fundamento de derecho segundo, en el párrafo tercero, se dice

textualmente: “La posibilidad de que el inmueble pueda ser enajenado en el curso del procedimiento constituye, pues, argumento suficiente para entender que concurre el requisito del peligro por mora procesal» y en la parte dispositiva se acuerda Acceder a lo solicitado... y en consecuencia acordar la medida cautelar consistente en: Anotación preventiva de la demanda en el Registro de la Propiedad n.º 1 de Inca...”

Cumpliendo por lo tanto los requisitos exigidos por el artículo 165 del Reglamento Hipotecario.

Sin embargo, por parte del Registro de la Propiedad de Inca n.º 1 se acuerda no practicar la anotación de la demanda porque de la misma no se desprende el ejercicio de ninguna acción civil. Se discute la decisión de un Juez que había celebrado una vista oral para la determinación de la medida cautelar acordada, a la que no asistió el Sr. K., a pesar de haber sido citado, y tampoco se opuso a la misma. Y, que según la redacción del auto declara probada la existencia de la posibilidad de la venta del inmueble objeto de la presente anotación preventiva de la demanda.

Segundo. El Sr. Registrador de la Propiedad simplemente valora el suplico de la demanda, que le fue aportado a los efectos de determinar la cuantía de la demanda, pero que no está inserto en el mandamiento judicial.

No se han valorado los hechos de la demanda (cuestión propia del juzgador y no del Registrador), cosa que sí hizo el Juez que dictó el auto.

En el hecho cuarto de la demanda se indica literalmente: “Dicho dinero se transfirió en virtud de poder especial otorgado ante el Notario de Alaró en fecha 30 de abril de 2018, en el que se manifiesta expresamente que se autorizaba, además de la transferencia, para: 2) Firmar en su nombre y representación escritura de ampliación de obra para su casa sita en Alaró. Como actos complementarios realizar declaración de obra nueva, final de obra, rectificación de descripción registral, solicitar copias autorizadas de escrituras...”.

Y, en el hecho sexto de la demanda se aclara lo anterior: “Cabe manifestar que la Sra. K. nunca tuvo una vivienda en propiedad en Alaró, en el momento del otorgamiento del poder especial ella residía en la vivienda sita en Inca, Polígono 2 parcela 674, tal y como aparece indicado en el encabezamiento de dicho poder... Por lo tanto, al hablar en el poder especial... se estaba refiriendo a la vivienda sita en Inca, que consideraba de su única propiedad”... Por lo tanto, debemos concluir que la Sra. K., autorizaba la transferencia de un dinero, para invertirlo en su vivienda y al final no fue así, ya que el demandado Sr. K. utiliza el dinero transferido por la Sra. K. para comprar, en fecha 17 de mayo de 2018 (al cabo de un mes de haberse otorgado el poder especial y quince días después de la transferencia) la vivienda que estaban ocupando ambos, pero con la particularidad de que compra sólo a su nombre. Efectivamente, lleva a cabo la declaración de obra, aportando las requeridas coordenadas georreferenciadas, pero sólo a su nombre, ni siquiera se inscribe le [sic] vivienda a nombre de los dos... Adjunto se acompaña, como documento número 13, Nota simple del Registro de la Propiedad de Inca 1, acreditativa de que en fecha 17 de mayo de 2018 se adquiere la vivienda exclusivamente a nombre del demandado Sr. K. y de que se realizan las demás operaciones indicadas en el poder”.

Junto con el escrito de demanda se aportó la nota simple de la finca registral en la que se pretende anotar la demanda.

Tercero. El titular registral de la finca objeto del presente recurso, a pesar de haber sido citado al procedimiento de medidas cautelares, no sólo no comparece a la vista de las medidas cautelares, a pesar de haber sido citado, sino que tampoco se opone a las mismas (último párrafo del fundamento segundo del mandamiento judicial).

Por otra parte, el titular registral de la finca admite en la contestación a la demanda, en el hecho «quinto al quinto» que: “Los 500.000 euros eran, en realidad copropiedad de ambos, aunque oficialmente fueran transferidos a la causante... En definitiva, de tal importe únicamente 250.000 euros eran propiedad privativa de la Sra. K., esposa de mi representado. Los otros 250.000 euros eran de exclusiva propiedad privativa del Sr. K.”

Y, en el hecho sexto al sexto de la referida contestación a la demanda, se aclara: “Se concuerda que la referencia a un inmueble en Alaró que se indica en la escritura de poder aportado como documento n.º 9 de la demanda se trató de un ‘error material’... Cuando en dicho poder la Sra. K. utilizó la expresión ‘su casa’ se refería coloquialmente a la casa de Inca que iba a adquirirse... ii) La Sra. K. facultó a su marido para transferir los 500.000 euros de la cuenta del banco de Alemania a su nombre a la cuenta de este en Caixabank. Una prueba irrefutable más sobre la determinación con la que la Sra. K. obró para asegurarse de que su patrimonio pasase a exclusiva titularidad de su marido. De lo contrario la Sra. K. hubiera podido transferir dicha suma a una cuenta bancaria suya y haber intervenido como parte compradora en la adquisición del inmueble de Inca”.

Cuarto. De todo lo expuesto se desprende que la titularidad del inmueble es un hecho controvertido en el procedimiento judicial, y de él depende la valoración de la herencia objeto del procedimiento iniciado contra el Sr. K. por los hijos de su esposa la Sra. K., por lo tanto, el juzgador al valorar los hechos y considerar que estaba en peligro de desaparecer dicho inmueble del patrimonio del Sr. K., ya que lo tiene actualmente en venta, es por lo que se dicta el auto de medidas cautelares que ha dado lugar al mandamiento judicial objeto de anotación preventiva de la demanda.

Quinto. Mediante las anotaciones preventivas a que se refiere el artículo 42 de la LH lo único que se pretende es publicar una determinada situación judicial que puede afectar a terceros interesados en la finca y garantizar los resultados del procedimiento a que se refiere la anotación, a diferencia de la inscripción que pretende dar publicidad de la existencia de un derecho real a favor de un titular. Además, son asientos provisionales y temporales, con un plazo de duración determinado.

Distinto al embargo o secuestro, el objeto principal de la anotación preventiva de la demanda es la publicidad, es decir, poner en conocimiento de terceros la existencia de un proceso judicial en trámite.

El juez dictó el auto acordando la medida cautelar porque, a la vista de las alegaciones y de la vista celebrada, quedó probada la posibilidad de que el inmueble pueda ser enajenado en el curso del procedimiento (fundamento de derecho segundo del auto insertado literalmente en el mandamiento judicial para la inscripción).

Sexto. Interesa se proceda a la anotación preventiva de la demanda de acuerdo con el mandamiento judicial objeto del presente recurso (...)

A los anteriores motivos son de aplicación los siguientes,

Fundamentos de Derecho.

I. Artículo 6 del RD 1039/2003 en cuanto a la capacidad para interponer el presente recurso por parte del Procurador de los demandantes.

II. Artículos 66 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria en relación con los artículos 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario, en cuanto al procedimiento.

III. Artículos 727.5.^a y 735 de la LEC, en cuanto a las anotaciones preventivas de las demandas».

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe confirmando su calificación y formó expediente que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 y 117 de la Constitución Española; 2 y 17.2 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial; 6.4, 7.5, 222, 227.1, 522, 540, 790, 791, 797 y 798 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 18, 20 y 42 de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 18 de febrero de 1985, 22 de septiembre de 2008, 21 de octubre de 2013, 14 de diciembre de 2015 y 21 de noviembre de 2017, y el Auto de 26 de mayo de 2020; las

Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de mayo de 1997, 19 de mayo de 1999, 4 de abril y 6 de junio de 2000, 28 de abril y 18 de mayo de 2002, 22 de enero y 27 de octubre de 2003, 5 de marzo de 2004, 13 y 26 de abril y 25 de junio de 2005, 10 de marzo, 20 de noviembre y 11 de diciembre de 2006, 12 y 17 de marzo de 2008, 12 y 26 de junio de 2009, 22 de enero y 11 de agosto de 2011, 2 de julio de 2013, 15 de septiembre y 18 de diciembre de 2017 y 18 de diciembre de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 4 de junio y 2 y 20 de julio de 2020, 18 de febrero y 25 de marzo de 2021, 20 de diciembre de 2022 y 24 de julio de 2023.

1. Se circunscribe el recurso al único defecto de la nota de calificación que consiste en determinar si puede practicarse la anotación preventiva de la demanda ordenada, por razón de su objeto.

El artículo 42 de la Ley Hipotecaria establece lo siguiente: «Podrán pedir anotación preventiva de sus respectivos derechos en el Registro correspondiente: Primero. El que demandare en juicio la propiedad de bienes inmuebles o la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real».

La Sentencia de nuestro Tribunal Supremo número 828/2008, de 22 de septiembre, afirma que: «La anotación preventiva de demanda (artículo 42.1.º LH) tiene por objeto el dar a conocer, mediante la publicidad de que gozan los asientos registrales, la existencia de un proceso pendiente que pueda afectar a algún derecho real que con anterioridad haya accedido al Registro, todo ello con la finalidad de evitar que la realización de ulteriores actos o negocios sobre dicho derecho puedan desembocar en el traspaso de su titularidad a un tercero en quien concurren todas las exigencias de los principios de buena fe (artículo 34 LH) y legitimación (artículo 38 LH) registrales, con la consiguiente producción de los radicales efectos de irreivindicabilidad anudados a tal posición jurídica».

En el mismo sentido, afirma la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 20 de julio de 2020: «(...) la anotación preventiva de la demanda es una medida cautelar a adoptar en el procedimiento, como resulta del artículo 727.5.ª de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y una de las características que han de reunir las medidas cautelares es «ser exclusivamente conducentes a hacer posible la efectividad de la tutela judicial que pudiere otorgarse en una eventual sentencia estimatoria, de modo que no pueda verse impedida o dificultada por situaciones producidas durante la pendencia del proceso correspondiente» (artículo 726.1.1.ª de la Ley de Enjuiciamiento Civil)».

Sobre lo que deba entenderse por procedimiento que pueda afectar al contenido del Registro de la Propiedad, esta Dirección General se ha pronunciado en distintas ocasiones en una doctrina que ha ido considerando, frente a una interpretación estricta del precepto que entiende que solo las acciones reales pueden provocar tal asiento, que la anotación de demanda debe practicarse en otros supuestos en los que la acción ejercitada, sin ser estrictamente de naturaleza real, puede producir directa o indirectamente, efectos reales.

Así lo considera la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 2 de julio de 2020 que, trayendo a colación la anterior doctrina de esta Dirección General dice así: «Se ha señalado así de modo reiterado que no caben anotaciones de demanda de reclamaciones de cantidad por tratarse de pretensiones de naturaleza meramente personal u obligacional, que no se refieren a ningún derecho real ni siquiera tienden a la constitución de tal derecho por vía de demanda y sentencia, como sería los supuestos propios de un «ius ad rem».

En efecto el Tribunal Supremo, desde Sentencia de 18 de febrero de 1985, declara que el artículo 42.1.º de la Ley Hipotecaria se hallan comprendidas tanto las demandas fundadas en una acción real como las que se apoyan en un título que se refiera directamente a las fincas o derechos inscritos e implique una verdadera e inmediata vocación a los mismos, permitiéndose no sólo la anotación de los derechos reales, sino la facultad de anotar a los que fundan sus reclamaciones en acciones personales con trascendencia en el Registro.

Igualmente (véase por ejemplo Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de abril de 2002) este Centro Directivo considera que el artículo 42.1.º de la Ley Hipotecaria incluye en su ámbito de aplicación todas aquellas demandas que, de prosperar producirían una alteración de la situación jurídica que el Registro publica. Y la práctica judicial, amparada por las Resoluciones de este Centro Directivo ha conferido una amplitud notable a los supuestos en que procede la anotación preventiva de demanda, yendo mucho más allá de los supuestos en que se ejercitan acciones de propiedad o pretensiones que afecten al nacimiento, desarrollo o extinción de derechos reales inmobiliarios.

La anotación preventiva de demanda se configura como un asiento en el Registro de eficacia temporal limitada al tiempo del proceso judicial, relativo a derechos no inscribibles, que tiende a garantizar el ejercicio de una acción que puede llegar a tener alguna trascendencia registral y así evitar la inutilidad del fallo, haciendo posible su ejecución. Constituye, pues una garantía, cuya constancia registral favorece por el juego de la fe pública que el derecho o interés de la parte se mantenga seguro frente a posibles terceros. Pero no constituye una pretensión autónoma, sino una garantía para la efectividad del derecho material que se discute en el proceso. Si el derecho material que se pretende es una mera devolución de cantidades, no procede su adopción».

De acuerdo con dicha doctrina, esta Dirección General ha considerado la procedencia de la toma de razón de la anotación preventiva de demanda cuando la acción ejercitada pretendía la resolución de un contrato (Resolución de 8 de noviembre de 2013), cuando se pretendía la declaración de nulidad de un testamento (Resolución de 20 de noviembre de 2017), e incluso cuando la acción pretendía la declaración de indignidad de la persona llamada a una herencia (Resolución de 15 de septiembre de 2017).

Y es que, en definitiva y como ha señalado la reciente Resolución de 25 de marzo de 2021, y recoge la más reciente de 20 de diciembre de 2022, «(...) no cabe desconocer que tras la reforma de la Ley de Enjuiciamiento civil se ha abierto la posibilidad de practicar anotaciones registrales también en los casos en que la publicidad registral sea útil para el buen fin de la ejecución (cfr. artículo 727.6 de la Ley de Enjuiciamiento Civil)».

2. En el caso de este expediente, la registradora señala en la nota que la demanda expresa que los demandantes, doña S. P., nacida W., y don S. W., formularon demanda de juicio ordinario en ejercicio de la acción de reclamación de la herencia de doña J. H. K., contra don U. R. G. K., titular registral de la finca 24.423 de Inca y viudo de la citada señora, por ser los demandantes los hijos y herederos forzosos de la misma.

El suplico de la demanda expresa que se solicita se dicte sentencia por la que: «1) declare que los únicos bienes de la herencia de doña J. H. K., eran los 500.000 euros provenientes de la venta de una vivienda sita en Alemania; 2) declare que de dicha herencia corresponde, en virtud de la declaración de herederos efectuada ante el Notario de Artá don Joan Munar Bennásar la cantidad de 216.250 euros a cada uno de los demandantes, como herederos legitimarios de doña J. H. K., una vez deducida la cuota viudal que en usufructo corresponda al demandado don U. K. 3) Condenar al demandado al pago de la cantidad de 216.250 euros a cada uno de los demandantes, en total 432.500 euros».

El recurrente alega que en el escrito de demanda resulta que doña J. H. K, autorizó una transferencia de un dinero, para invertirlo en la vivienda y al final no fue así, ya que el demandado, su entonces esposo, utilizó el dinero transferido para comprar, en fecha 17 de mayo de 2018 y utilizando un poder especial, la vivienda que estaban ocupando ambos, pero con la particularidad de que compraba sólo a sólo a su nombre, ni siquiera se inscribió le vivienda a nombre de los dos. Y que, en el procedimiento, el titular registral admite en la contestación a la demanda, que la cantidad transferida era en realidad copropiedad de ambos siendo, por tanto, la mitad de la cantidad transferida propiedad privativa de la fallecida y la otra mitad era de exclusiva propiedad privativa del titular registral.

Y que, en el hecho sexto de la contestación a la demanda, se aclara que la referencia a un inmueble en Alaró que se indica en la escritura de poder hubo un «error material» ya que cuando se utilizó la expresión «su casa» se refería coloquialmente a la casa de Inca que iba a adquirirse.

Pero lo cierto es que, aun cuando de lo expresado en la contestación a la demanda parece inferirse que habría motivos para reclamar la titularidad de todo o parte de la vivienda o incluso la rectificación del Registro, lo que se solicita por los demandantes es la inclusión de la total cantidad transferida para la compra de la vivienda en la herencia de su madre, tampoco lo primero resulta del contenido del mandamiento.

La medida cautelar de anotación de demanda se acuerda como una forma de aseguramiento del patrimonio del demandado en aras a evitar una posible venta que implique la disminución del mismo, no como una medida para garantizar las modificaciones jurídico reales que pudieran derivarse del procedimiento.

No queda pues acreditado que se pretenda ejercitar una acción real, ni siquiera que, aunque se vaya a hacer valer una pretensión puramente personal, esta pretensión, de admitirse, pueda conducir a una mutación jurídico-real inmobiliaria.

Por lo tanto, debe aplicarse la doctrina de este Centro Directivo antes invocada, en el sentido de que sólo se permite la anotación de aquellas demandas en las que se ejerciten acciones reales atinentes a la propiedad o a un derecho real sobre el inmueble o acciones personales cuya estimación pudiera producir una alteración en la situación registral, pero en modo alguno pueden incluirse aquellas otras, como la ahora debatida, en las que únicamente se pretende el pago de una cantidad de dinero, sin que culminen en una resolución con trascendencia en cuanto a la titularidad de las fincas sobre las que recaigan.

Cuando lo que se pretende es afectar una finca al pago de una cantidad ante el peligro de que una futura insolvencia del demandado frustre la expectativa de cobro del actor, lo procedente es una anotación de embargo preventivo o, en su caso, de prohibición de disponer, si se dan los requisitos para ello, lo que no se ha acordado en este caso.

Procede, por tanto, confirmar el defecto apreciado por la registradora en la nota de calificación.

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

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