

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**6782** *Resolución de 4 de febrero de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Ávila n.º 2, por la que se suspende la expedición de una certificación de dominio y cargas ordenada en procedimiento de ejecución hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por don F. L. B., en nombre y representación de «Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A.», contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Ávila número 2, don Luis Delgado Juega, por la que se suspende la expedición de una certificación de dominio y cargas ordenada en procedimiento de ejecución hipotecaria.

#### Hechos

I

En mandamiento, dictado el día 10 de septiembre de 2019, y dirigido al Registro de la Propiedad de Ávila número 2, en sede de procedimiento de ejecución hipotecaria número 27/2019, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 5 de Ávila, se ordenaba la expedición de certificación de cargas conforme el artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

II

Presentado dicho mandamiento en el Registro de la Propiedad de Ávila número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Datos del documento:

Entrada: 3754/2019

Asiento: 1660 Diario: 134

Fecha de presentación: trece de septiembre de dos mil diecinueve

Juzgado: de 1.ª Instancia e Instrucción n.º 5 de Ávila

Fecha del documento: diez de septiembre de dos mil diecinueve

Procedimiento: ejecución hipotecaria 27/2019

Presentante: F. L. B.

Previa calificación jurídica de los precedentes documentos con arreglo al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y examinados los antecedentes del Registro, el registrador que suscribe ha resuelto suspender la inscripción del mismo por los siguientes defectos:

1. Porque no es posible ejecutar en un mismo procedimiento hipotecas en garantía de préstamos distintos, cuando las hipotecas no concurren sobre el mismo bien, sino que afectan a una pluralidad de bienes.

Originariamente existía un único préstamo. Sin embargo, fue objeto de división en dos préstamos, con un régimen jurídico distinto para cada uno de ellos, resultando finalmente distribuidos entre las fincas que se citan a continuación:

Préstamo 1 número (...) Principal: 3.515.862,86 euros. que está garantizado con las siguientes fincas resultantes de la división horizontal: 65625, 65647, 65659, 65669, 65673, 65681, 65697, 65703, 65709, 65711, 65713, 65715, 65717, 65723, 65731, 65733,

65735, 65737, 65739, 65741, 65743, 65745, 65747, 65749, 65751, 65753, 65755, 65757, 65759, 65761, 65763, 65765, 65767, 65769, 65771, 65773, 65775, 65777, 65779, 65781, 65783, 65785, 65787, 65789, 65791, 65793, 65795, 65797, 65799, 65801, 65803, 65805, 65807, 65809, 65811, 65813, 65815, 65817, 65819, 65821, 65823, 65825, 65827, 65829, 65831, 65833, 65835, 65837, 65839, 65841, 65843, 65845, 65847, 65849, 65851, 65853, 65855, 65857, 65859, 65861, 65863, 65865, 65867, 65869, 65871, 65873, 65875, 65877, 65879, 65881, 65883, 65885, 65887, 65889, 65891, 65893, 65895, 65897, 65899, 65901, 65903, 65905, 65907, 65909, 65911, 65913, 65915, 65917, 65919, 65921, 65923, 65925, 65927, 65929, 65931, 65933, 65935, 65937, 65939, 65941, 65943, 65945, 65947.

Préstamo 2 número (...) Principal: 3.681.918,06 euros. que está garantizado con las siguientes fincas resultantes de la división horizontal: 65619, 65621, 65623, 65627, 65629, 65631, 65633, 65635, 65637, 65639, 65641, 65643, 65645, 65649, 65651, 65653, 65655, 65657, 65661, 65663, 65665, 65667, 65671, 65675, 65677, 65679, 65683, 65685, 65687, 65689, 65691, 65693, 65695, 65699, 65701, 65705, 65707, 65719, 65721, 65725, 65727, 65729.

#### Hechos

1. El documento presentado consiste en un mandamiento expedido electrónicamente el día 10 de septiembre de 2019 por M. C. A. J., Letrada de Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 5 de Ávila, ejecución hipotecaria 27/2019, ha sido presentado el día 13 de septiembre de 2019, asiento 1660 del Diario 134.

2. Originariamente se constituyó una hipoteca a favor de Caja de Ahorros de Galicia, según su inscripción 3.<sup>a</sup>, ampliada y modificada por la inscripción 5.<sup>a</sup>, y modificada por la inscripción 8.<sup>a</sup> sobre la finca registral finca registral 51.016, en garantía de un único préstamo para responder de: siete millones ciento noventa y siete mil setecientos ochenta euros y noventa y dos céntimos y demás responsabilidades accesorias.

Constituida en escritura autorizada el día 7 de noviembre de 2.006 por el Notario de Ávila, Francisco García Sánchez, que causó la inscripción 3.<sup>a</sup> de la finca registral 51.016, al folio 21 del tomo 2.219 de fecha 31 de enero de 2.007.

Ampliada y modificada en escritura autorizada el día 29 de septiembre de 2.009 por el Notario de Madrid, Ángel Almoguera Gómez, que causó la inscripción 5.<sup>a</sup> de la finca registral 51.016, al folio 24 del tomo 2.219 de fecha 1 de diciembre de 2.009.

Modificada en escritura autorizada el día 23 de septiembre de 2011 por el Notario de Madrid, Ángel Almoguera Gómez, protocolo 4119, que causó la inscripción 8.<sup>a</sup> de la finca registral 51.016, al folio 57 del tomo 2.610 de fecha 20 de Octubre de 2.011.

En escritura autorizada el día 23 de septiembre de 2011 por el Notario de Madrid, Ángel Almoguera Gómez, protocolo 4120, que causó la inscripción extensa 9.<sup>a</sup> de la finca registral 51.016, al folio 59 del tomo 2.610, de fecha 7 de noviembre de 2.011, se procede a distribuir la responsabilidad hipotecaria y a dividir el préstamo en dos préstamos identificados como préstamo 1 número (...) y préstamo 2 número (...): Préstamo 1 número (...) Principal: 3.515.862,86 euros que está garantizado con las siguientes fincas resultantes de la división horizontal: 65625, 65647, 65659, 65669, 65673, 65681, 65697, 65703, 65709, 65711, 65713, 65715, 65717, 65723, 65731, 65733, 65735, 65737, 65739, 65741, 65743, 65745, 65747, 65749, 65751, 65753, 65755, 65757, 65759, 65761, 65763, 65765, 65767, 65769, 65771, 65773, 65775, 65777, 65779, 65781, 65783, 65785, 65787, 65789, 65791, 65793, 65795, 65797, 65799, 65801, 65803, 65805, 65807, 65809, 65811, 65813, 65815, 65817, 65819, 65821, 65823, 65825, 65827, 65829, 65831, 65833, 65835, 65837, 65839, 65841, 65843, 65845, 65847, 65849, 65851, 65853, 65855, 65857, 65859, 65861, 65863, 65865, 65867, 65869, 65871, 65873, 65875, 65877, 65879, 65881, 65883, 65885, 65887, 65889, 65891, 65893, 65895, 65897, 65899, 65901, 65903, 65905, 65907, 65909, 65911, 65913, 65915, 65917, 65919, 65921, 65923, 65925, 65927, 65929, 65931, 65933, 65935,

65937, 65939, 65941, 65943, 65945, 65947. Préstamo 2 número (...) Principal: 3.681.918,06 euros. Capital pendiente de amortización: 3.681.918,06 euros. que está garantizado con las siguientes fincas resultantes de la división horizontal: 65619, 65621, 65623, 65627, 65629, 65631, 65633, 65635, 65637, 65639, 65641, 65643, 65645, 65649, 65651, 65653, 65655, 65657, 65661, 65663, 65665, 65667, 65671, 65675, 65677, 65679, 65683, 65685, 65687, 65689, 65691, 65693, 65695, 65699, 65701, 65705, 65707, 65719, 65721, 65725, 65727, 65729.

Cada una de las fincas queda respondiendo de la totalidad de su respectivo préstamo. Más tarde, como de dirá, de distribuye la responsabilidad hipotecaria entre cada una de las fincas indicadas respecto de cada uno de los préstamos.

### 3. Préstamo 2

Seguidamente se acuerda la novación modificativa del préstamo hipotecario descrito como préstamo 2, con el objeto de ajustarlo, tanto en su cuantía, como en el resto de condiciones, a las nuevas condiciones de financiación atribuidas por la calificación administrativa de viviendas de protección pública, expediente VPC (...), modificándose, en consecuencia, el régimen de disposición de cuenta especial, el plazo de amortización del capital del préstamo, los intereses ordinarios, el tipo de interés variable, la TAE, el interés de demora, las comisiones, los gastos a cargo del prestatario, limitaciones legales como consecuencia del régimen de viviendas de protección oficial, nuevo valor de tasación a efectos de subasta, modificación de la cláusula de resolución anticipada y la introducción de cláusula de subsidiación de intereses.

Distribución de la responsabilidad hipotecaria del préstamo identificado como préstamo 2, en documento privado suscrito en Madrid el día 23 de diciembre de 2.011, que causó la inscripción extensa 10.<sup>a</sup> de la finca registral 51.016, al folio 180 del tomo 2.615 de fecha 14 de Noviembre de 2.011. Las fincas entre las que se distribuye la hipoteca en garantía del préstamo 2 son las citadas 65625, 65647, 65659, 65669, 65673, 65681, 65697, 65703, 65709, 65711, 65713, 65715, 65717, 65723, 65731, 65733, 65735, 65737, 65739, 65741, 65743, 65745, 65747, 65749, 65751, 65753, 65755, 65757, 65759, 65761, 65763, 65765, 65767, 65769, 65771, 65773, 65775, 65777, 65779, 65781, 65783, 65785, 65787, 65789, 65791, 65793, 65795, 65797, 65799, 65801, 65803, 65805, 65807, 65809, 65811, 65813, 65815, 65817, 65819, 65821, 65823, 65825, 65827, 65829, 65831, 65833, 65835, 65837, 65839, 65841, 65843, 65845, 65847, 65849, 65851, 65853, 65855, 65857, 65859, 65861, 65863, 65865, 65867, 65869, 65871, 65873, 65875, 65877, 65879, 65881, 65883, 65885, 65887, 65889, 65891, 65893, 65895, 65897, 65899, 65901, 65903, 65905, 65907, 65909, 65911, 65913, 65915, 65917, 65919, 65921, 65923, 65925, 65927, 65929, 65931, 65933, 65935, 65937, 65939, 65941, 65943, 65945, 65947.

### 4. Préstamo 1

Cancelación parcial de hipoteca y modificación de subasta del préstamo identificado como préstamo 1, en virtud de escritura autorizada el día 25 de noviembre de 2011 por el Notario de Madrid, Ángel Almoguera Gómez, protocolo 5332, que causó la inscripción 11.<sup>a</sup> de la finca registral 51.016, al folio 181 del tomo 2.615 de fecha 13 de diciembre de 2.011.

Distribución de la responsabilidad hipotecaria del préstamo identificado como préstamo 1, en documento privado suscrito en Madrid el día 25 de noviembre de 2.011, que causó la inscripción 11.<sup>a</sup> de la finca registral 51.016, al folio 181 del tomo 2.615 de fecha 14 de diciembre de 2.011. Las fincas entre las que se distribuye la hipoteca en garantía del préstamo 1 son las citadas 65633, 65635, 65637, 65639, 65641, 65643, 65645, 65649, 65651, 65653, 65655, 65657, 65661, 65663, 65665, 65667, 65671, 65675, 65677, 65679, 65683, 65685, 65687, 65689, 65691, 65693, 65695, 65699, 65701, 65705, 65707, 65719, 65721, 65725, 65727, 65729.

4. [sic].—Con posterioridad a las últimas inscripciones de distribución existen concretamente en algunas fincas diversas inscripciones de dominio en las que el adquirente se subroga en la hipoteca sin que conste la aceptación del acreedor. Las referidas fincas garantizan solo el préstamo uno. Asimismo, todas las fincas están gravadas con anotaciones de embargo a favor de la Hacienda Pública y alguna de ellas a favor del Ayuntamiento de Ávila y sobre una de ellas existe además, una anotación preventiva de sentencia prorrogada.

#### Fundamentos de Derecho

I. Esta nota de calificación y su consiguiente acuerdo se extiende por el registrador titular de esta oficina, competente por razón del territorio donde radica la finca, en el ámbito de sus facultades de calificación previstas por el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 99 y siguientes de su Reglamento y dentro del plazo legal de quince días hábiles a que se refiere el precepto legal citado.

II. En el caso que nos ocupa, originariamente, como se ha indicado, se constituyó una hipoteca en garantía de un préstamo. Más tarde este préstamo se dividió en dos, distribuyendo la hipoteca en dos grupos de bienes. Se modificó uno de los préstamos para adaptarlo a las nuevas condiciones de financiación atribuidas por la calificación administrativa de viviendas de protección pública, expediente VPC (...), modificándose, en consecuencia, el régimen de disposición de cuenta especial, el plazo de amortización del capital del préstamo, los intereses ordinarios, el tipo de interés variable, la TAE, el interés de demora, las comisiones, los gastos a cargo del prestatario, limitaciones legales como consecuencia del régimen de viviendas de protección oficial, nuevo valor de tasación a efectos de subasta, modificación de la cláusula de resolución anticipada y la introducción de cláusula de subsidiación de intereses. Después se volvió a distribuir la hipoteca que garantizada cada uno de los préstamos en las fincas indicadas.

A partir de la división del préstamo, nos encontramos con dos obligaciones distintas garantizadas, respectivamente, con dos grupos de bienes. Ahora se pretende la ejecución de todas las hipotecas en garantía de los dos préstamos, con una única reclamación y un único procedimiento.

III. La hipoteca en garantía de un préstamo se caracteriza por su accesoriedad respecto al mismo (cfr. arts 1857 del Código Civil y 12 y 107 de la Ley Hipotecaria) y por tratarse de un derecho de realización de valor: el incumplimiento de la obligación garantizada va a permitir al acreedor iniciar acción directa contra los bienes hipotecados para satisfacer su crédito, hasta donde esté garantizado, con preferencia respecto de cualquier otro. Estos caracteres exigen la perfecta determinación de lo garantizado, de la garantía que se constituye y su inscripción en el Registro.

Por otra parte, el procedimiento de ejecución hipotecaria es esencialmente de carácter registral, dado el carácter constitutivo que la inscripción tiene con relación al derecho real de hipoteca (artículo 1875 del Código Civil y artículos 130 y 145 de la Ley Hipotecaria). De esta manera, el procedimiento de ejecución directa contra los bienes hipotecados, como establece el artículo 130 de la Ley Hipotecaria, sólo podrá ejercitarse como realización de una hipoteca inscrita, sobre la base de aquellos extremos contenidos en el título que se hayan recogido en el asiento respectivo.

En el momento en que se entable la ejecución, los terceros que puedan resultar afectados por la misma deben conocer con exactitud lo que se reclama y el resultado de lo reclamando una vez que se verifique la enajenación del bien y la satisfacción del acreedor hipotecario. Y todo ello debe referirse a lo que conste inscrito. Como indica la Resolución de la Dirección General de Registros y Notariado de 11 de marzo de 2014: "Respecto a la posibilidad de utilizar el exceso la cobertura hipotecaria correspondiente a uno de los conceptos para garantizar la deuda correspondiente a otro concepto, esta Dirección General ha manifestado que el registrador debe comprobar que en ninguno de los conceptos se ha sobrepasado la cantidad asegurada, pues la cantidad sobrante por cada concepto ha de ponerse a disposición de los titulares de asientos posteriores. Así se deduce del artículo 692.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, antes citado, al proscribir

expresa y literalmente a que “lo entregado al acreedor por cada uno de estos conceptos (principal de su crédito, los intereses devengados y las costas causadas) exceda del límite de la respectiva cobertura hipotecaria”. Así lo reitera, igualmente, el artículo 132.3 de la Ley Hipotecaria, al extender la calificación registral a “que lo entregado al acreedor en pago del principal del crédito, de los intereses devengados y de las costas causadas, no exceda del límite de la respectiva cobertura hipotecaria”.

Por todo ello, la ejecución hipotecaria presupone una obligación y la hipoteca que la garantice. Ningún precepto de la Ley de Enjuiciamiento Civil o de la Ley Hipotecaria permiten la acumulación de acciones para distintas obligaciones garantizadas con hipotecas distintas, con una excepción: cuando recaigan sobre el mismo bien hipotecado. El artículo 555.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil es claro al señalar “Cuando la ejecución hipotecaria se dirija exclusivamente sobre bienes especialmente hipotecados, sólo podrá acordarse la acumulación a otros procedimientos de ejecución cuando estos últimos se sigan para hacer efectiva otras garantías hipotecarias sobre los mismos bienes”.

Si no es posible la acumulación de ejecuciones hipotecarias cuando recaen sobre distintos bienes, debe considerarse que no procede la acumulación originaria de acciones que deriva de distintas obligaciones que tienen garantía hipotecaria sobre diferentes bienes. No es posible unificar una única reclamación, por una única cantidad, en un mismo procedimiento. Todas las previsiones de requerimiento de pago al deudor, de demanda y requerimiento de pago al hipotecante no deudor o tercer poseedor, de entrega de cantidades al acreedor y de sobrante, tienen como fundamento una obligación -una ejecución (cfr. arts 686 y 692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 130 y 131 de la Ley Hipotecaria).

A todo ello se suma, que en supuesto de hecho que nos ocupa, con posterioridad a la inscripción de hipoteca, existen, en algunas fincas, terceros poseedores y anotantes, a los que les afectaría la reclamación de una deuda ajena a la hipoteca que grava la finca respecto a la que se practicó su asiento respectivo.

IV. Por todo ello, no es posible extender la certificación solicitada.

Por referidos hechos y fundamentos de Derecho, se suspende la operación solicitada en cuanto a los defectos señalados al principio de esta nota.

La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323.1.º de la Ley Hipotecaria.

Contra esta calificación podrá (...)

Ávila, a cuatro de octubre de dos mil diecinueve. El Registrador (firma ilegible), Fdo.: Luis Delgado Juega.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don F. L. B., en nombre y representación de «Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A.», interpuso recurso el día 8 de noviembre de 2019 e invocando los siguientes motivos:

«Motivos

Previo.—El Sr. Registrador acordó no practicar la inscripción de la expedición de la certificación de dominio y cargas de las fincas objeto de ejecución en el procedimiento de ejecución hipotecaria n.º 27/2019 seguido ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 5 de Ávila, por el siguiente defecto “no es posible ejecutar en un mismo procedimiento hipotecas en garantía de préstamos distintos, cuando las hipotecas no concurren sobre el mismo bien sino que afectan a una pluralidad de bienes”.

Pasa a continuación el Sr. Registrador, a través de una farragosa argumentación, y excediéndose claramente en sus funciones meramente registrales, a explicar por qué a su juicio estamos ante una pluralidad de préstamos hipotecarios y fundamenta su calificación negativa en el posible perjuicio a terceros adquirentes o titulares de cargas

inscritas posteriores, que u deben conocer con exactitud lo que se reclama y el resultado de lo reclamado una vez que se verifique la enajenación del bien y satisfacción del acreedor hipotecario” (...)

Primero.—Carece de sentido, a juicio de esta representación, dicha argumentación toda vez que respecto de los terceros poseedores y anotantes inscritos con posterioridad a la hipoteca que se ejecuta, debemos advertir que es una situación que queda circunscrita al máximo de responsabilidad hipotecaria de las fincas objeto de ejecución de que sea titular el tercer poseedor, siendo en lo referido al anotante inscrito con posterioridad lo relativo a la cancelación de cargas posteriores con relación al artículo 134 de la Ley Hipotecaria, salvo que, en su caso, hubieren declarado su preferencia en los casos estipulados por Ley y mediante el procedimiento oportuno (comunidad de propietarios o por el impuesto de bienes inmuebles).

En este caso, Neotorna 2012 SL, tercer poseedor y titular de las fincas registrales números 65.737, 65.739, 65.741, 65.743, 65.745, 65.749, 65.751, 65.753, 65.757, 65.759, 65.761, 65.765, 65.769, 65.771 y 65.773, correspondientes al préstamo número 500-0260-864-6, por el que se reclaman 2.742.673,55 € del despacho de ejecución, únicamente responde, lógicamente, del máximo por el que hipotecariamente responden dichas fincas, sin que sea reclamable cantidad alguna de la que sí responde la entidad prestataria.

A este respecto, debe estarse a lo dispuesto en el artículo 126 de la Ley Hipotecaria, cuyo tenor literal es el que sigue “Cuando en juicio ejecutivo seguido conforme a las disposiciones de la Ley de Enjuiciamiento Civil se persiguieren bienes hipotecados, y éstos hubiesen pasado a poder de un tercer poseedor; podrá el acreedor reclamar de éste el pago de la parte de crédito asegurada con los que el mismo posee, si al vencimiento del plazo no lo verifica el deudor después de requerido judicialmente o por Notario.

Requerido el tercer poseedor de uno de los dos modos expresados en el párrafo anterior, deberá verificar el pago del crédito con los intereses correspondientes, conforme a lo dispuesto en el artículo ciento catorce, o desampararlos bienes hipotecados.

Si el tercer poseedor no paga ni desampara los bienes será responsable con los suyos propios, además de los hipotecados, de los intereses devengados desde el requerimiento y de las costas judiciales a que por su morosidad diere lugar. En el caso de que el tercer poseedor desampare los bienes hipotecados, se considerarán éstos en poder del deudor, a fin de que pueda dirigirse contra los mismos el procedimiento ejecutivo”.

Además, también consta regulado por nuestra Ley de Enjuiciamiento Civil, en cuyo artículo 662.3 recoge exclusivamente el régimen de responsabilidad del tercer poseedor. Así las cosas, el citado artículo indica que “3. En cualquier momento anterior a la aprobación del remate o a la adjudicación al acreedor, el tercer poseedor podrá liberar el bien satisfaciendo lo que se deba al acreedor por principal, intereses y costas, dentro de los límites de la responsabilidad a que esté sujeto el bien, y siendo de aplicación, en su caso, lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 613 de esta Ley”.

Por lo tanto, respecto del tercer poseedor queda debidamente delimitada su responsabilidad por Ley, atendiendo al máximo de 2.742.673,55 € que se reclaman por el préstamo número (...), debidamente desglosados en la demanda, pudiendo el mismo comparecer en los autos, por lo que debe accederse a expedir la certificación de cargas por cuanto no se le reclama más de lo que responden las fincas.

Por otra parte, y respecto de los anotantes posteriores, tal y como hemos indicado al principio de esta alegación, debe estarse a lo dispuesto en el artículo 134 de la Ley Hipotecaria, por el que se cancelarán las cargas a excepción de las que se hubieran declarado como preferentes. Que el citado artículo recoge, literalmente, que “El testimonio del decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas, determinarán la inscripción de la finca o derecho a favor del adjudicatario y la cancelación de la hipoteca que motivó la ejecución, así como la de todas las cargas,

gravámenes e inscripciones de terceros poseedores que sean posteriores a ellas, sin excepción, incluso las que se hubieran verificado con posterioridad a la nota marginal de expedición de certificación de cargas en el correspondiente procedimiento”.

Asimismo, como garantía de lo anterior, el Letrado de la Administración de Justicia, para que el adjudicatario pueda acceder a inscribir la titularidad de la finca adquirida, debe comprobar una serie de extremos que acrediten fehacientemente que se han dado las garantías necesarias en el procedimiento de ejecución, dando cumplimiento a lo exigido por la ley. A este respecto, el Registrador ulteriormente verificará, entre otras cosas, que lo adjudicado no excede de la cobertura hipotecaria, así como que, en caso de haber sobrante, debe entregarse al acreedor posterior. El artículo 132 de la Ley Hipotecaria dice así: “1.º Que se ha demandado y requerido de pago al deudor, hipotecante no deudor y terceros poseedores que tengan inscritos su derecho en el Registro en el momento de expedirse certificación de cargas en el procedimiento. 2.º Que se ha notificado la existencia del procedimiento a los acreedores y terceros cuyo derecho ha sido anotado o inscrito con posterioridad a la hipoteca, a excepción de los que sean posteriores a la nota marginal de expedición de certificación de cargas, respecto de los cuales la nota marginal surtirá los efectos de la notificación. 3.º Que lo entregado al acreedor en pago del principal del crédito, de los intereses devengados y de las costas causadas, no exceden del límite de la respectiva cobertura hipotecaria. 4.º Que el valor de lo vendido o adjudicado fue igual o inferior al importe total del crédito del actor, o en caso de haberlo superado, que se consignó el exceso en establecimiento público destinado al efecto a disposición de los acreedores posteriores”.

En consecuencia, debe accederse a revocar el presente motivo de calificación negativa y accederse a expedir certificación de dominio y cargas, pues aunque exista tercer poseedor y anotantes posteriores, la propia ley ya estipula la responsabilidad de estos en relación a la ejecución instada (limitada a la responsabilidad hipotecaria de las fincas en el primero y cancelándose la anotación posterior en el segundo caso), no obstando los anteriores hechos a que se certifique el dominio y las cargas de las fincas objeto de ejecución.

Segundo.—En cuanto a la presunta acumulación de acciones, por parte del Registro de la Propiedad n.º 2 de Ávila se indica que no es posible ejecutar en un mismo procedimiento hipotecas en garantía de préstamos distintos. Lo cierto es, tal y como se puede comprobar, que la acción hipotecaria ejercitada lo es sobre la misma hipoteca inscrita de todas las fincas, cumpliendo con lo estipulado con el artículo 130 de la Ley Hipotecaria, que recoge, literalmente, que “El procedimiento de ejecución directa contra los bienes hipotecados sólo podrá ejercitarse como realización de una hipoteca inscrita, sobre la base de aquellos extremos contenidos en el título que se hayan recogido en el asiento respectivo”.

La argumentación del registro de la propiedad supondría que cualquier préstamo hipotecario a promotor sobre un [sic] finca matriz que luego es distribuido entre las fincas resultantes de una división horizontal o resultantes de una segregación, no podrían ejecutarse en un único procedimiento, ya que según el argumento el Registro de la propiedad habría que iniciar un procedimiento de ejecución hipotecaria por cada uno de los préstamos distribuidos.

En consonancia con lo anterior, el artículo 129 de la Ley Hipotecaria, que dice literalmente que “1. La acción hipotecaria podrá ejercitarse: a) Directamente contra los bienes hipotecados sujetando su ejercicio a lo dispuesto en el Título IV del Libro III de la Ley 1/2000, de 1 de enero, de Enjuiciamiento Civil, con las especialidades que se establecen en su Capítulo V” no recoge un numerus clausus que limite si se puede o no iniciar una única reclamación por dos préstamos, como tampoco lo prohíbe el artículo 555.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, señalado por el Sr. Registrador y cuyo apartado cuarto recoge que “Artículo 555. Acumulación de ejecuciones. (...) 4. Cuando la ejecución se dirija exclusivamente sobre bienes especialmente hipotecados, sólo podrá acordarse la acumulación a otros procesos de ejecución cuando estos últimos se sigan para hacer efectiva otras garantías hipotecarias sobre los mismos bienes”.

En relación a esto último, debemos profundizar en el hecho de que por el Sr. Registrador se acceda a entrar a valorar jurídicamente cuestiones que quedan reservadas a la jurisdicción, como es la valoración de las acciones que ejercita la parte ejecutante para calificar negativamente el mandamiento presentado, cuestiones que el Juez estudia de oficio al tiempo de admitir a trámite la demanda conforme el artículo 551 y siguientes de la LEC, excediéndose, por tanto, el Sr. Registrador en sus competencias, siendo improcedente que se deniegue la expedición de certificación de dominio y cargas por tal motivo, por cuanto no debe entrar a valorar este extremo.

Lo cierto es que el artículo 99 del Reglamento Hipotecario ya prevé que el Registrador no podrá excederse en el ámbito de sus competencias, debiendo limitarse a estudiar la competencia o la congruencia del mandato, tal y como prevé literalmente “La calificación por los Registradores de los documentos expedidos por la Autoridad judicial se limitará a la competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro”.

Asimismo, la Dirección General de los Registros y del Notariado ya recuerda, en su Resolución<sup>1</sup> de 26 de julio de 2019, la limitación del Registrador para entrar en competencias que únicamente corresponden al Juez o Tribunal del que dimana el asunto. A este respecto, se indica que:

“(…) En ese sentido, son numerosas las Resoluciones de la DGRN que proscriben al Registrador entrar en competencias que sólo corresponden a la Autoridad Judicial (como es nuestro caso). Así, por ejemplo, en un tema casi idéntico, la Resolución de la DGRN de fecha 12/12/94, BOE 16/1995 de 19/01/95, indica en su Fundamentación Jurídica cuanto sigue:

‘El respeto a la función Jurisdiccional que corresponde en exclusividad a Jueces y Tribunales impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, y también a los Registradores de la Propiedad, la obligación de cumplir las resoluciones judiciales que hayan ganado firmeza (cfr. arts. 118 CE y 17,2 LOP.1). Ciertamente incluso las resoluciones judiciales han de pasar por el tamiz de la calificación registral para poder entrar en el Registro. Ahora bien, la obligación general que también al Registrador alcanza de cumplir y colaborar con las resoluciones judiciales y de respetar el ámbito jurisdiccional que la Constitución atribuye en exclusiva -tanto si se trata de juzgar o de ejecutar lo Juzgado- a los órganos judiciales, impone especiales restricciones a la potestad calificatoria de los Registradores, quienes no pueden -rebasando los límites que impone, en general, el art. 100 Reglamento Hipotecario, completado específicamente con la regla 17 de la Ley Hipotecaria- enjuiciar si estaba o no ajustado a Derecho determinado trámite de la ejecución hipotecaria como es el de considerar como tercera poseedora, a quien al expedirse la certificación de cargas ordenada por la regla 42 art. 131 Ley Hipotecaria, aparecía en el Registro como compradora de la finca hipotecada y subrogada en la obligación personal garantizada.”

En idéntico sentido, la Resolución de la DGRN de 18/06/02, BOE 192/2002, de 12/08/02, nos dice en sus Fundamentos Jurídicos Segundo y Tercero:

“Segundo.—Ha de señalarse con carácter previo que es doctrina reiterada de este Centro Directivo que tratándose de calificación de documentos judiciales, el Registrador ha de limitarse a los obstáculos que surjan del Registro y a los defectos formales del propio documento, sin entrar a valorar sobre el acierto intrínseco de la decisión judicial que en aquellos se contiene, pues, ello supondría interferirse en la función jurisdiccional que corresponde en exclusiva a jueces y tribunales (cfr. arts. 117 del Constitución Española, art. 18 de la Ley Hipotecaria y 100 del Reglamento Hipotecario).

Tercero.—En consecuencia, el Registrador ha de estar y pasar por tales declaraciones (cfr. art. 118 de la Constitución Española) y practicar la inscripción solicitada, sin menoscabar su eficacia, so pretexto de otros documentos tenidos a la vista (hayan sido o no aportados al expediente), pues de lo contrario, el Registrador se interferiría -como se ha dicho- en una actividad jurisdiccional que no le corresponde y, además, por un



procedimiento que no es jurisdiccional y respecto de una Resolución judicial que es firme (cfr. art. 201.6 de la Ley Hipotecaria).”

Pero, es más: no sólo es que el Registrador se ha extralimitado al examinar cuestiones derivadas no ya del título judicial que se le presentan sino estrictamente jurisdiccionales. Es que la propia Autoridad Judicial ya fue clara (...).

Más claro imposible: la Autoridad Judicial, confirma el procedimiento seguido, (recuérdese la firmeza de la Resolución) y, en consecuencia, el Registrador no puede a entrar a discutir tales extremos”.

Por último, y a pesar de que no cabe, como incidimos, entrar a valorar el contenido jurídico del mandato judicial, y una vez traído a colación por el Registrador el citado artículo 555.4 de la LEC, debemos indicar que su aplicación no está prevista para el supuesto de autos, sino para distintos procesos de ejecución ya iniciados (en el caso de que hubiera dos ejecuciones distintas, podría valorarse su aplicación pero siempre por el Juez de instancia, no por el Registrador), por lo que debe revocarse la calificación negativa en el sentido de que ha de expedirse certificación de dominio y cargas conforme el artículo 688 de la LEC, por cuanto sí procede la acumulación de acciones (hecho valorado por el Juez, y en el que no debe entrar el Registrador), más si cabe cuando ésta no está vetada y es perfectamente aplicable conforme el artículo 73 de la LEC.

Una vez acreditado que no resulta de aplicación el artículo 555.4 de la LEC, debemos indicar que sí es viable acumular acciones, tal y como está previsto, de forma supletoria, por los artículos 71 y 73 de la LEC. Debemos citar los referidos artículos sólo por el hecho de su claridad.

“Artículo 71. Efecto principal de la acumulación. Acumulación objetiva de acciones. Acumulación eventual.

1. La acumulación de acciones admitida producirá el efecto de discutirse todas en un mismo procedimiento y resolverse en una sola sentencia.

2. El actor podrá acumular en la demanda cuantas acciones le competan contra el demandado, aunque provengan de diferentes títulos, siempre que aquéllas no sean incompatibles entre sí.

3. Será incompatible el ejercicio simultáneo de dos o más acciones en un mismo juicio y no podrán, por tanto, acumularse cuando se excluyan mutuamente o sean contrarias entre sí, de suerte que la elección de una impida o haga ineficaz el ejercicio de la otra u otras.

4. Sin embargo, de lo establecido en el apartado anterior, el actor podrá acumular eventualmente acciones entre sí incompatibles, con expresión de la acción principal y de aquella otra u otras que ejercita para el solo evento de que la principal no se estime fundada”.

“Artículo 73. Admisibilidad por motivos procesales de la acumulación de acciones.

1. Para que sea admisible la acumulación de acciones será preciso:

1.º Que el Tribunal que deba entender de la acción principal posea jurisdicción y competencia por razón de la materia o por razón de la cuantía para conocer de la acumulada o acumuladas. Sin embargo, a la acción que haya de sustanciarse en juicio ordinario podrá acumularse la acción que, por sí sola, se habría de ventilar, por razón de su cuantía, en juicio verbal.

2.º Que las acciones acumuladas no deban, por razón de su materia, ventilarse en juicios de diferente tipo.

3.º Que la ley no prohíba la acumulación en los casos en que se ejerciten determinadas acciones en razón de su materia o por razón del tipo de juicio que se haya de seguir.

2. También se acumularán en una misma demanda distintas acciones cuando así lo dispongan las leyes, para casos determinados.

3. Si se hubieren acumulado varias acciones indebidamente, el Letrado de la Administración de Justicia requerirá al actor, antes de proceder a admitir la demanda, para que subsane el defecto en el plazo de cinco días, manteniendo las acciones cuya acumulación fuere posible. Transcurrido el término sin que se produzca la subsanación, o si se mantuviera la circunstancia de no acumulabilidad entre las acciones que se pretendieran mantener por el actor, dará cuenta al Tribunal para que por el mismo se resuelva sobre la admisión de la demanda”.

A este respecto, en la demanda, que trae origen el procedimiento de ejecución hipotecaria, se recoge el desglose de las cantidades reclamadas por los préstamos (...) (por cuantía de 2.742.673,55 €) y (...) (por cuantía de 1.426.777,42 €), especificándose todos los conceptos que se reclaman por uno y otro préstamos totalmente diferenciados, y que los mismos gravaban las fincas objeto de ejecución en el que consta la misma hipoteca en todos ellos, pues independientemente de que se distribuyera y dividiera el préstamo originario, la hipoteca inscrita es la misma.»

#### IV

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

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1255 y 1860 del Código Civil; 18, 20, 38, 119 a 125, 122 y 144 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de abril de 2002, 8 de marzo de 2013, 26 de febrero de 2015, 12 y 16 de febrero de 2016 y 10 de mayo de 2019.

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

– Mediante la inscripción 3.<sup>a</sup> de la finca registral 51.016, se constituyó una hipoteca a favor de «Caja de Ahorros de Galicia».

– Dicha hipoteca fue ampliada y modificada primeramente tal y como consta en la inscripción 5.<sup>a</sup> de dicha finca registral y con posterioridad fue nuevamente modificada como consta en la inscripción 8.<sup>a</sup>

– Como consta en la inscripción 6.<sup>a</sup>, sobre la citada finca registral se construyó un complejo residencial, constituyéndose el régimen de propiedad horizontal según la inscripción siguiente 7.<sup>a</sup>

– Según consta en la inscripción 9.<sup>a</sup>, se procede a distribuir la responsabilidad hipotecaria y a dividir el préstamo en dos préstamos identificados como préstamo 1 con un principal de 3.515.862,86 euros y préstamo 2 con un principal de 3.681.918,06 euros. El primero de los préstamos paso a gravar determinadas fincas resultantes de la división horizontal de la matriz y el segundo otras fincas, distintas de las anteriores, también procedentes de la división horizontal. Cada una de las fincas queda respondiendo de la totalidad de su respectivo préstamo.

– Seguidamente se acuerda la novación modificativa del préstamo hipotecario descrito como préstamo 2, con el objeto de ajustarlo, tanto en su cuantía, como en el resto de condiciones, a las nuevas condiciones de financiación atribuidas por la calificación administrativa de viviendas de protección pública, expediente VPC-05-NC-00003/2008 M 1, modificándose, en consecuencia, el régimen de disposición de cuenta especial, el plazo de amortización del capital del préstamo, los intereses ordinarios, el tipo de interés variable, la TAE, el interés de demora, las comisiones, los gastos a cargo del prestatario, limitaciones legales como consecuencia del régimen de viviendas de protección oficial, nuevo valor de tasación a efectos de subasta, modificación de la cláusula de resolución anticipada y la introducción de cláusula de

subsidiación de intereses. Y así mismo se procede a la distribución de la responsabilidad hipotecaria del citado préstamo 2. Las fincas entre las que se distribuye la hipoteca en garantía del préstamo 2 son exclusivamente las que quedaron gravadas con éste.

– Respecto del préstamo 1, se produjo la cancelación parcial de hipoteca y modificación de subasta y también se distribuyó la responsabilidad hipotecaria del préstamo identificado como préstamo 1 exclusivamente entre las fincas que quedaron gravadas con este como consta en las inscripciones 11.<sup>a</sup> y 12.<sup>a</sup>

– Con posterioridad a las últimas inscripciones de distribución existen en algunas fincas diversas inscripciones de dominio en las que el adquirente se subroga en la hipoteca sin que conste la aceptación del acreedor. Las referidas fincas garantizan solo el préstamo uno.

– Todas las fincas están gravadas con anotaciones de embargo a favor de la Hacienda Pública y alguna de ellas a favor del Ayuntamiento de Ávila y sobre una de ellas existe, además, una anotación preventiva de sentencia prorrogada.

Ahora, en mandamiento de fecha 10 de septiembre de 2019, dictado por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 5 de Ávila en sede de procedimiento de ejecución hipotecaria número 27/2019 se solicita expedición de certificación de dominio y cargas para ejecutar la hipoteca constituida sobre la totalidad de las fincas-

El registrador aduce que, a partir de la división del préstamo, nos encontramos con dos obligaciones distintas garantizadas, respectivamente, por dos grupos de fincas por lo que, teniendo en cuenta el carácter accesorio de la hipoteca, no es posible unificar una única reclamación, por una única cantidad, en un mismo procedimiento.

2. En relación con la función calificadoradora que los registradores ejercen respecto de los documentos judiciales, cabe destacar la Sentencia de Pleno de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, la número 625/2017, de 21 de noviembre, relativa a una Resolución de esta Dirección General. Dicha resolución del Alto Tribunal, no obstante tener un objeto que no tiene que ver con el de este recurso, analiza la función del registrador en torno a los documentos judiciales y la posterior valoración de hechos que no pudieron tenerse en cuenta por el registrador y por la Dirección General. Afirma la citada Sentencia en su fundamento tercero: «(...) Esta función revisora debe hacerse en el marco de la función calificadoradora que con carácter general le confiere al registrador el artículo 18 LH, y más en particular respecto de los documentos expedidos por la autoridad judicial el artículo 100 RH. Conforme al artículo 18 LH, el registrador de la propiedad debe calificar, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas por lo que resulte de ellas y de los asientos registrales. Y, en relación con la inscripción de los mandamientos judiciales, el artículo 100 RH dispone que la calificación registral se limitará a la competencia del juzgado o tribunal, a la congruencia del mandamiento con el procedimiento o juicio en que se hubiera dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro. Esta función calificadoradora no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento de cancelación, esto es no puede juzgar sobre su procedencia. Pero sí comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro cuya cancelación se ordena por el tribunal». En este sentido, puede el registrador valorar si teniendo en cuenta el contenido de los libros del registro, el procedimiento que se sigue para la ejecución de una hipoteca se ajusta al contenido de aquel, dado que el procedimiento de ejecución hipotecaria es esencialmente de carácter registral, por el carácter constitutivo que la inscripción tiene con relación al derecho real de hipoteca (artículos 1875 del Código Civil y 130 y 145 de la Ley Hipotecaria). De esta manera, el procedimiento de ejecución directa contra los bienes hipotecados, como establece el artículo 130 de la Ley Hipotecaria, sólo podrá ejercitarse como realización de una hipoteca inscrita, sobre la base de aquellos extremos contenidos en el título que se hayan recogido en el asiento respectivo. En el momento en que se entable la

ejecución, los terceros que puedan resultar afectados por la misma deben conocer con exactitud lo que se reclama y el resultado de lo reclamando una vez que se verifique la enajenación del bien y la satisfacción del acreedor hipotecario.

3. En el supuesto de este expediente, se trata de decidir si debe expedirse certificación de dominio y cargas para la ejecución de una hipoteca cuando se ha producido la modificación del primitivo crédito de forma que se ha dividido en dos, que pasan a tener diferente régimen jurídico, dándose la circunstancia de que la finca hipotecada se ha dividido horizontalmente distribuyéndose cada préstamo surgido de la división entre diversas fincas que responden exclusivamente por cada uno de los respectivos créditos.

Ciertamente los artículos 1860 del Código Civil y 122 de la Ley Hipotecaria establecen la indivisibilidad de la hipoteca, pese a la división del crédito o la deuda, mas es evidente que dicho precepto contempla la hipótesis en que tal división se produce sin intervención del propietario del predio gravado o de quienes pudieran ser afectados por la modificación de la garantía real; sin que exista obstáculo alguno al acuerdo entre deudor hipotecante y acreedor hipotecario, cuando no hay gravámenes posteriores sobre el bien afecto, para que convenga el fraccionamiento del crédito y en consecuencia de la propia garantía.

De este modo cabrá la exigibilidad separada de cada una de las partes resultantes, tanto si se ejercita la mera acción personal como si se pretende ejercitar la respectiva acción hipotecaria, sin necesidad de cancelar parcialmente la hipoteca preexistente y constituir nueva hipoteca.

Como ya se apuntó en las Resoluciones de 17 de marzo y 24 de abril de 2008, «ya antes de la modificación del artículo 12 de la Ley Hipotecaria introducida por la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, esta Dirección General entendió en sus Resoluciones de 1 de junio y 26 de septiembre de 2006 que “La máxima según la cual una única hipoteca no puede garantizar obligaciones de distinta naturaleza y sometidas a diferente régimen jurídico no puede mantenerse como principio axiomático y absoluto. Sobre una interpretación meramente literalista de los artículos 1876 del Código Civil y 104 de la Ley Hipotecaria ha de prevalecer la que con criterio lógico, sistemático y finalista resulta de otros preceptos legales, como el artículo 1861 del propio Código o 154 y 155 de la Ley Hipotecaria, y atendiendo a las necesidades del tráfico jurídico. Indudablemente, obligaciones distintas pueden recibir una única cobertura hipotecaria cuando aquéllas tienen conexión causal entre sí o de dependencia de una respecto de la otra. No lo impide la aplicación del principio de especialidad ni el de accesoriedad de la hipoteca, en tanto en cuanto las distintas obligaciones estén determinadas en sus aspectos definidores (o al menos sean éstos determinables, como -con notable flexibilidad, a fin de facilitar el crédito- se permite en algunos supuestos, siempre que se cumplan ciertas exigencias mínimas) y la hipoteca constituida quede enlazada con esas distintas obligaciones de suerte que aquélla quede debidamente supeditada a éstas en su nacimiento, vigencia y exigibilidad. Cuando esas diversas obligaciones garantizadas mediante una relación hipotecaria de carácter unitario no estén sometidas al mismo régimen jurídico y tengan distinto título para conseguir su efectividad hipotecaria será necesario, en principio y por exigencias de determinación del derecho real constituido - artículos 9 y 12 de la Ley Hipotecaria-, establecer separadamente la cantidad que respecto de cada obligación cubrirá la garantía (cfr., por todas, las Resoluciones de 14 febrero y 15 de marzo de 1935, 26 y 31 de octubre de 1984, 20 de mayo y 23 y 26 de octubre de 1987; así como la Sentencia del Tribunal Supremo de 12 de marzo de 1991)».

4. El supuesto de este expediente, aun guardando gran similitud con el resuelto en las resoluciones relacionadas, difiere de estas en que, en este supuesto, no se pactaron dos tramos de una misma obligación, sino que se produjo una división del préstamo en dos independientes, con diferenciación de sus características, cada uno de los cuales paso a gravar fincas distintas.

No nos encontramos, como defiende el recurrente, ante una distribución del crédito hipotecario entre las fincas resultantes de la división horizontal, sino ante una previa división del préstamo inicial de forma que, una vez operada esta, la responsabilidad que se distribuye no es la del préstamo originario, sino la de cada uno de los préstamos, 1 y 2, resultantes de dicha división. En virtud de la distribución quedan respondiendo distintas fincas respecto de cada préstamo, de forma que se consuma la diferenciación tanto del crédito como de su garantía.

La hipoteca constituida inicialmente no puede considerarse enlazada, a efectos de ejecución, con esas distintas obligaciones, puesto que a consecuencia de la división del préstamo y dada la accesoriedad de la hipoteca respecto al mismo, esta debe entenderse también dividida, así lo exige el principio de especialidad, de manera que haya una perfecta determinación de lo garantizado, de la garantía constituida y de su inscripción en el Registro. Y en este sentido, es correcta la actuación del registrador que no expide la certificación de dominio y cargas ordenada por el Juzgado, pues no es admisible, en principio, la ejecución simultánea de dos hipotecas.

5. Por último, tanto la nota de calificación como el recurso hacen referencia a la acumulación de acciones de ejecución hipotecaria a que hace referencia el artículo 555.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Una interpretación literal de dicho artículo debería impedir dicha acumulación, pues sólo la permite en el caso de procedimientos hipotecarios cuando éstos se sigan para hacer efectiva otras garantías hipotecarias sobre los mismos bienes. Y en este caso está claro que no se trata de los mismos bienes sino de fincas registrales distintas.

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, 4 de febrero de 2020.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.