

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**11371** *Resolución de 7 de septiembre de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Torrijos, por la que se suspende la inscripción de una escritura de agrupación y declaración de obra nueva.*

En el recurso interpuesto por doña María del Carmen Ramos Martín, notaria de La Puebla de Montalbán, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Torrijos, don José Antonio Garvía Pastor, por la que se suspende la inscripción de una escritura de agrupación y declaración de obra nueva.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura otorgada el día 23 de marzo de 2017 ante la notaria de La Puebla de Montalbán, doña María del Carmen Ramos Martín, número 176 de protocolo, se acordó la agrupación de las fincas registrales números 15.493 y 15.494 del término de La Puebla de Montalbán y sobre la resultante se declaró una obra nueva en construcción.

##### II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Torrijos, fue objeto de la siguiente nota de calificación negativa: «Registro de la Propiedad de Torrijos Entrada N.º: 2957 del año: 2017. Asiento N.º: 157. Diario: 191. Presentado el 24/03/2017 a las 09:00. Presentante: BMB Gestión Documental, SL. Interesados: don J. R. Z. Naturaleza: Escritura pública Objeto: agrupación y obra nueva Protocolo N.º: 176/2017 de 23/03/2017 Notario: María del Carmen Ramos Martín, Puebla de Montalbán (La). Acuerdo de calificación registral: Acuerdo relativo a la calificación registral del documento relacionado, en base a los siguientes: I. Fundamentos de hecho: Primero.—Que con fecha 24/03/2017 fue presentada en este Registro la escritura pública relacionada en el encabezamiento, en virtud de comunicación del notario autorizante, recibida por vía telemática, causando el asiento número 157 del diario 191; quedando pendiente de calificación por no haberse acreditado el pago del impuesto correspondiente, presentándose la precedente copia auténtica en soporte papel y acreditándose el pago del Impuesto el 20/04/2017. II. Fundamentos de Derecho: Primero.—La Legislación Hipotecaria —Ley de 8 de febrero de 1946 y su Reglamento de 14 de febrero de 1947—, otorga al Registrador de la Propiedad el control de legalidad de los documentos presentados a inscripción, mediante la calificación registral. Segundo.— Una vez calificado el documento objeto del presente acuerdo, conforme a lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, se observa/n el/los siguiente/s defecto/s que impiden la inscripción del mismo: 1.º No es posible inscribir la agrupación objeto del título por no presentarse la representación gráfica georreferenciada de la finca resultante en fichero electrónico, formato GML, firmado electrónicamente por el técnico competente y autenticado con firma electrónica o por otros medios fehacientes por el/los propietario/s —art. 9.b) y 199 de la Ley Hipotecaria—. 2.º No es inscribible la declaración de obra nueva objeto del título calificado por cuanto no se acredita la representación gráfica georreferenciada de la edificación declarada ni en fichero electrónico, formato GML, firmado electrónicamente

por el técnico competente y autenticado por el/los propietario/s, ni mediante otros medios gráficos con iguales requisitos de autenticidad –arts. 202, 9 y 199 de la Ley Hipotecaria–. Tercero.–El/los indicado/s defecto/s se fundamenta/n en las normas legales o reglamentarias citadas, y en especial, en el contenido de los artículos 9 y 202 de la Ley Hipotecaria así como en la Resolución de 26/10/2015, conjunta de la DGRN y de la DGC, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad –BOE 260, de 30/10/2015–. Con relación a la representación gráfica georreferenciada, debe tenerse en cuenta que conforme a lo dispuesto en el Artículo 9 Ley Hipotecaria: “El folio real de cada finca incorporará necesariamente el código registral único de aquélla. Los asientos del Registro contendrán la expresión de las circunstancias relativas al sujeto, objeto y contenido de los derechos inscribibles según resulten del título y los asientos del registro, previa calificación del Registrador. A tal fin, la inscripción contendrá las circunstancias siguientes: a) Descripción de la finca objeto de inscripción, con su situación física detallada, los datos relativos a su naturaleza, linderos, superficie y, tratándose de edificaciones, expresión del archivo registral del libro del edificio, salvo que por su antigüedad no les fuera exigible. Igualmente se incluirá la referencia catastral del inmueble o inmuebles que la integren y el hecho de estar o no la finca coordinada gráficamente con el Catastro en los términos del artículo 10. Cuando conste acreditada, se expresará por nota al margen la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente, con expresión de la fecha a la que se refiera. b) Siempre que se inmatricule una finca, o se realicen operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices. Asimismo, dicha representación podrá incorporarse con carácter potestativo al tiempo de formalizarse cualquier acto inscribible, o como operación registral específica. En ambos casos se aplicarán los requisitos establecidos en el artículo 199. Para la incorporación de la representación gráfica de la finca al folio real, deberá aportarse junto con el título inscribible la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, salvo que se trate de uno de los supuestos en los que la ley admita otra representación gráfica georreferenciada alternativa. En todo caso, la representación gráfica alternativa habrá de respetar la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulte de la cartografía catastral. Si la representación gráfica alternativa afectara a parte de parcelas catastrales, deberá precisar la delimitación de las partes afectadas y no afectadas, y el conjunto de ellas habrá de respetar la delimitación que conste en la cartografía catastral. Dicha representación gráfica deberá cumplir con los requisitos técnicos que permitan su incorporación al Catastro una vez practicada la operación registral. La representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público. Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes. Una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria. El Registrador notificará el hecho de haberse practicado tal rectificación a los titulares de derechos inscritos, salvo que del título presentado o de los trámites del artículo 199 ya constare su notificación. A efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, en los supuestos de falta o insuficiencia de los documentos

suministrados, el Registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, otras representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación. Todos los Registradores dispondrán, como elemento auxiliar de calificación, de una única aplicación informática suministrada y diseñada por el Colegio de Registradores e integrada en su sistema informático único, bajo el principio de neutralidad tecnológica, para el tratamiento de representaciones gráficas, que permita relacionarlas con las descripciones de las fincas contenidas en el folio real, previniendo además la invasión del dominio público, así como la consulta de las limitaciones al dominio que puedan derivarse de la clasificación y calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente. Dicha aplicación y sus diferentes actualizaciones habrán de ser homologadas por la Dirección General de los Registros y del Notariado, para establecer el cumplimiento de los requisitos de protección y seguridad adecuados a la calidad de los datos. Los Registradores de la Propiedad no expedirán más publicidad gráfica que la que resulte de la representación gráfica catastral, sin que pueda ser objeto de tal publicidad la información gráfica contenida en la referida aplicación, en cuanto elemento auxiliar de calificación. Solo en los supuestos en los que la ley admita otra representación gráfica georreferenciada alternativa, ésta podrá ser objeto de publicidad registral hasta el momento en que el Registrador haga constar que la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro. Hasta entonces, se hará constar en esta publicidad el hecho de no haber sido validada la representación gráfica por el Catastro. Asimismo, podrá ser objeto de publicidad registral la información procedente de otras bases de datos, relativa a las fincas cuya representación gráfica catastral haya quedado o vaya a quedar incorporada al folio real (...). Artículo 202 Ley Hipotecaria: “Las nuevas plantaciones y la construcción de edificaciones o asentamiento de instalaciones, tanto fijas como removibles, de cualquier tipo, podrán inscribirse en el Registro por su descripción en los títulos referentes al inmueble, otorgados de acuerdo con la normativa aplicable para cada tipo de acto, en los que se describa la plantación, edificación, mejora o instalación. En todo caso, habrán de cumplirse todos los requisitos que hayan de ser objeto de calificación registral, según la legislación sectorial aplicable en cada caso. La porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica. Salvo que por la antigüedad de la edificación no le fuera exigible, deberá aportarse para su archivo registral el libro del edificio, dejando constancia de ello en el folio real de la finca. En tal caso, cuando se trate de edificaciones en régimen de propiedad horizontal, se hará constar en el folio real de cada elemento independiente su respectiva representación gráfica, tomada del proyecto incorporado al libro.” Además la Resolución de la DGRN de 3 noviembre de 2015, en su apartado 8.º, regla 1.ª, señala que cuando, conforme al artículo 202 de la Ley Hipotecaria, proceda inscribir la relación de coordenadas de referenciación geográfica de la porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación, deberá constar inscrita, previa o simultáneamente, la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique. En desarrollo del indicado artículo 9 de la Ley Hipotecaria la citada resolución de 26/10/2016 establece, en su apartado séptimo: “1. Para inscribir o incorporar al folio real la representación gráfica alternativa, cuando legalmente proceda, deberá estar aportada y aprobada expresamente por el propietario de la finca o por la autoridad judicial o administrativa que haya tramitado y resuelto el procedimiento pertinente, y reunir los requisitos siguientes: a) La delimitación geográfica de las fincas deberá realizarse mediante la expresión de las coordenadas georreferenciadas de los vértices de todos sus elementos. b) Deberá contenerse en el fichero informático, en formato GML, previsto en el Anexo de esta resolución, cuyos datos deberán corresponderse con los datos descriptivos y de superficie de la parcela o parcelas resultantes cuya inscripción se solicita. El citado fichero habrá de estar firmado electrónicamente, en su caso, por el técnico que haya intervenido en su elaboración, y autenticado con firma electrónica o por otros medios fehacientes por el propietario o autoridad competente según proceda. c)

Deberá estar representada sobre la cartografía catastral y respetar la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulte de la misma, precisando las partes afectadas o no afectadas, de modo que el conjunto de todas las parcelas catastrales resultantes respete la delimitación que conste en la cartografía catastral. El cumplimiento de dichos requisitos podrá acreditarse aportando una representación gráfica suscrita por técnico competente, o aprobada por la autoridad correspondiente u obtenida mediante digitalización sobre la cartografía catastral, todo ello de acuerdo con los requisitos y características contenidos respectivamente en los números 2, 3 y 4 de este apartado. 2. Cuando se aporte una representación gráfica suscrita por técnico competente, la definición geométrica de las parcelas derivada del trabajo topográfico contendrá la fecha de realización, los datos del solicitante, la metodología utilizada, los datos de identificación de las parcelas catastrales afectadas, la representación gráfica de cada una de las parcelas resultantes, representadas sobre la cartografía catastral, la superficie obtenida y un listado de coordenadas de sus vértices. El técnico que suscriba la representación gráfica deberá declarar, bajo su responsabilidad, que el trabajo se ha ejecutado cumpliendo las especificaciones técnicas contenidas en la presente resolución, siguiendo la metodología especificada, no estar incurso en causa alguna que le impida o limite el ejercicio legítimo de su profesión o de incompatibilidad legal para su realización, así como el cumplimiento de los siguientes requisitos técnicos: a) Metodología de elaboración. La representación gráfica se podrá obtener mediante la realización de un levantamiento topográfico sobre el terreno, en el que se detallen, entre otras cuestiones, sus características técnicas y escala, o mediante otra metodología que se considere más apropiada al entorno de trabajo. b) Sistema de georreferenciación. La descripción de las parcelas deberá estar georreferenciada en todos sus elementos. Se utilizará como sistema geodésico de representación el de la cartografía catastral, que es el sistema de referencia ETRS89 (European Terrestrial Reference System 1989) y en el caso de Canarias el sistema REGCAN95, empleando en ambos casos la Proyección Universal Transversa de Mercator (UTM), de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 1071/2007, de 27 de julio, por el que se regula el sistema geodésico de referencia oficial en España. c) Topología. La representación gráfica de las parcelas deberá tener una topología de tipo recinto en la cual no existan auto intersecciones, pudiendo tener recintos inscritos en la finca (huecos, construcciones u otros). Los distintos objetos cartográficos adyacentes no pueden superponerse entre sí ni dejar huecos. En el caso de fincas discontinuas se efectuará una representación gráfica de cada una de las porciones que la compongan. d) Representación sobre la cartografía catastral. Los planos topográficos de las parcelas resultantes deberán estar representados sobre la cartografía catastral, a fin de permitir la comprobación de la correspondencia entre las parcelas objeto de las actuaciones y la descripción que figura en el Catastro Inmobiliario. La representación gráfica comprenderá, por tanto, todas las parcelas catastrales que deban ser objeto de alteración o modificación, total o parcialmente, incluyendo no sólo las parcelas que correspondan con la finca objeto de la inscripción, sino también las parcelas catastrales o bienes de dominio público colindantes cuando resulten afectados, debiendo precisarse las partes afectadas y no afectadas. La alteración cartográfica de las fincas afectadas habrá de respetar la delimitación del resto de las colindantes que resulte de la cartografía catastral, de modo que la delimitación del conjunto de las parcelas resultantes de la alteración o modificación, coincida con la delimitación del conjunto de las parcelas extraídas de la cartografía catastral, con una tolerancia en sus vértices de  $\pm 1$  cm. Si se realiza un levantamiento topográfico que ponga de manifiesto que la cartografía catastral presenta un desplazamiento o giro, la representación gráfica resultante se deberá apoyar en la cartografía catastral existente respetando las distancias relativas. El técnico hará constar en su informe la magnitud y dirección del desplazamiento o giro observados. e) Precisión métrica. La representación gráfica de las parcelas afectadas que proponga modificaciones o rectificaciones de la delimitación de las parcelas existentes en la cartografía catastral, deberá garantizar las precisiones métricas consecuentes con la

metodología aplicada: –Cuando la representación gráfica se derive de un levantamiento topográfico, éste deberá tener una precisión absoluta tal que el error máximo sea inferior a 25 cm y que el 85% de los puntos tengan un error máximo de 20 cm, cualquiera que sean los medios utilizados (topografía clásica o técnicas de posicionamiento GNSS). – Cuando la representación gráfica se realice mediante digitalización sobre la cartografía catastral, la precisión geométrica será de +/- 0,20 m o de +/- 0,40 m, según se represente sobre cartografía catastral urbana o rústica respectivamente. 3. Cuando la representación gráfica haya sido aprobada por la Administración competente en los expedientes de concentración parcelaria, transformación o equidistribución urbanística, expropiación forzosa o deslinde administrativo, no será necesario que la representación gráfica alternativa esté suscrita por un técnico, pero en todo caso deberá cumplir los requisitos señalados en las letras b), c) y d) del número anterior. 4. Cuando se aporte una representación gráfica que se derive de la digitalización sobre la cartografía catastral, que deberá especificar en su caso la documentación cartográfica de apoyo utilizada, el cumplimiento de los requisitos establecidos en el número 1 de este apartado se podrá acreditar aportando el informe de validación técnica del Catastro, previsto en el número 4 del apartado segundo de esta resolución. A tal efecto cualquier interesado, siempre que se encuentre debidamente identificado, podrá utilizar los servicios, que estarán disponibles en la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro, de descarga de la geometría de las parcelas catastrales y de validación técnica de las parcelas resultantes de la modificación realizada. 5. Cuando se inscriba la representación gráfica alternativa derivada de un informe técnico que ponga de manifiesto el desplazamiento o giro de la cartografía catastral, éste se remitirá al Catastro por el registrador junto con los datos de la inscripción correspondientes, a fin de incorporar los metadatos de la modificación catastral que se efectúe”. Por lo indicado acuerdo: Uno.–Suspender la inscripción del documento relacionado, por los defectos que se indican en el segundo de los fundamentos de derecho. Dos.–Hacer saber a los interesados: 1.º Que el asiento de presentación que motivó el título calificado queda prorrogado en los términos expresados en los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria. Contra el presente acuerdo (...) Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por José Antonio Garvía Pastor registrador/a de Registro Propiedad de Torrijos a día diez de mayo del año dos mil diecisiete».

## III

Contra la anterior nota de calificación, doña María del Carmen Ramos Martín, notaria de La Puebla de Montalbán, interpuso recurso el día 9 de junio de 2017 atendiendo a los siguientes razonamientos: «Fundamentos de Derecho: Primero: En cuanto al primer defecto señalado en la nota de calificación, la notario que suscribe manifiesta su absoluta disconformidad por los argumentos que paso a exponer: Indudablemente, tras la reforma de la Ley hipotecaria por la Ley 13/2015, y conforme a su reformado artículo 9, letra b), apartado 2.º, los supuestos de agrupación de fincas registrales exigen, para acceder al Registro de la Propiedad, el que se aporte la representación gráfica georreferenciada de la finca resultante de dicha agrupación. El propio artículo 9 permite que dicha representación gráfica georreferenciada, párrafos 3.º y 4.º, pueda ser la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, salvo que se trate de uno de los supuestos en los que la ley admita otra representación gráfica georreferenciada alternativa en cuyo caso, esta habrá de respetar la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulte de la cartografía catastral... y deberá cumplir con los requisitos técnicos que permitan su incorporación al Catastro una vez practicada la operación registral. En el caso que nos ocupa, la agrupación se produce respecto de dos fincas registrales colindantes las cuales se corresponden a su vez, con dos parcelas catastrales también colindantes, resultando la representación gráfica georreferenciada de la finca agrupada de la unión de ambas representaciones gráficas catastrales y con las coordenadas de georreferenciación de ambas fincas

resultantes de Catastro y, de hecho, así se hizo constar en la escritura calificada. A este respecto, la Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro de 26 de octubre de 2015 por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el catastro y los registros de la propiedad a consecuencia de la Ley 13/2015 establece en el párrafo tercero de su apartado octavo que: “Cuando la coordinación se produzca entre una finca registral y varias parcelas catastrales por corresponderse con el perímetro de todas ellas, en el folio real y en la publicidad registral se hará constar dicho extremo así como las referencias catastrales de los inmuebles y la representación gráfica de cada una de las parcelas catastrales con cuyo conjunto se corresponde la finca. En la base de datos catastral y en las certificaciones catastrales que se expidan de cada uno de los inmuebles se expresará que se encuentran coordinados, junto con otros, con la finca registral expresando su código identificador”. Es decir, de forma manifiesta esta Resolución permite no solo la coordinación entre una sola finca registral, como sería la resultante de una agrupación, con varias parcelas catastrales y siempre que se respete su perímetro sino que, además, dispone como reflejar la representación gráfica georreferenciada en estos casos, esto es haciendo constar en el folio real dicha circunstancia así como las referencias catastrales y la representación gráfica de cada una de las parcelas catastrales con cuyo conjunto se corresponde la finca. Conforme a esta norma, no es preciso aportar una representación gráfica georreferenciada específica y alternativa a la catastral cuando la finca resultante de la agrupación coincide, como es el caso que nos ocupa, con dos parcelas catastrales perfectamente identificadas y cuyo perímetro georreferenciado coincide con exactitud respecto de la finca agrupada pues procede incorporar la representación catastral de ambas parcelas catastrales en el folio real, haciéndolo constar así en el mismo. Este supuesto, además, ya ha sido contemplado y resuelto por la Dirección General de los Registros y del Notariado en su Resolución de 13 de junio de 2016. En esta Resolución, precisamente, se aborda el problema de si es preciso aportar o no representación gráfica georreferenciada de una finca agrupada que complete su descripción literal cuando que se acompañaba e incorporaba a la escritura certificación catastral donde constan las coordenadas georreferenciadas de las dos fincas colindantes que son objeto de agrupación, por lo que necesariamente constan las de la finca agrupada. El Centro Directivo, haciendo mención de lo dispuesto en los 4 primeros párrafos del artículo 9 de la Ley Hipotecaria, en su letra b), concluye que todo documento, cualquiera que sea la fecha de su otorgamiento, en el que se formalice una división o agrupación de finca, incluyendo las subespecies registrales de la segregación y la agregación, y que se presente a inscripción a partir del 1 de noviembre de 2015, habrá de cumplir con la exigencia legal de aportación preceptiva, para su calificación e inscripción, de la representación georreferenciada con coordenadas de los vértices de las fincas a las que afecte. Señala, igualmente, (*vid.* Resolución de 12 de febrero de 2016) que los requisitos técnicos que debe reunir la representación gráfica georreferenciada que se aporte, habrán que estar a los detallados en la Resolución conjunta de esta Dirección General y la Dirección General del Catastro de fecha 26 de octubre de 2015, a la que remite el artículo 10 de la Ley Hipotecaria. Entrando en el caso concreto, señala la Dirección que el caso objeto de este expediente consiste en la agrupación de dos fincas colindantes que están perfectamente identificadas con dos parcelas catastrales también colindantes, similar por no decir idéntico al presente objeto de recurso, considerando la registradora que no se inserta ni se acompaña representación gráfica georreferenciada de la finca resultante de la agrupación que complete su descripción literal. Por su parte la Notaría autorizante de la escritura y recurrente, entiende que, dado que se acompaña certificación catastral donde constan las coordenadas georreferenciadas de las dos fincas colindantes que son objeto de agrupación, bastará eliminar aquellas coordenadas que son coincidentes en ambas parcelas, y que corresponden a los vértices del lindero común. Y la Dirección General resuelve revocando el defecto pues aunque reconoce que, conforme al párrafo primero del artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria, que resulta imprescindible aportar una base

gráfica específica de la finca o fincas resultantes y, de hecho, el punto primero del apartado quinto de la Resolución de 29 de octubre de 2015, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro de 26 de octubre de 2015, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad, señala: “Cuando se presenten en el Registro de la Propiedad documentos públicos derivados de la aprobación de expedientes de concentración parcelaria, deslinde, expropiación forzosa, de transformación o equidistribución urbanística, y de parcelación, segregación, división, agregación o agrupación de los bienes inmuebles, que no incorporen la representación gráfica catastral de las nuevas fincas resultantes, así como en los supuestos del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, los documentos presentados para la inscripción deberán incorporar la referencia catastral y la certificación catastral descriptiva y gráfica de cada una de las parcelas catastrales afectadas referidas a la situación anterior al hecho, acto o negocio objeto de inscripción, junto con la representación gráfica alternativa de las fincas resultantes derivada de los planos que reflejen dichas alteraciones, que deberá cumplir las especificaciones técnicas contempladas en el apartado séptimo de esta resolución” considera que en el caso debatido “... hubiera sido bastante sencillo generar una base gráfica nueva correspondiente a la finca resultante de la agrupación, dado que las dos agrupadas tienen claramente identificadas sus correspondientes bases gráficas catastrales y se ha respetado el perímetro del conjunto de las fincas agrupadas que resulta de la cartografía catastral”. Es más, también la Dirección General hace mención del párrafo tercero del apartado octavo de la Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro de 26 de octubre de 2015 al que hemos hecho referencia anteriormente para señalar, acertadamente, que “ningún obstáculo debe haber para inscribir la agrupación recogida en la escritura calificada, inscribiendo las bases gráficas catastrales de las dos parcelas que se agrupan”. En suma, esta Resolución viene a reconocer que cuando la agrupación de fincas registrales se corresponde con exactitud, existiendo por tanto correspondencia, con dos o más parcelas catastrales, la representación gráfica georreferenciada de la finca resultante de la agrupación habrá de resultar de la unión, por así decirlo, de las bases gráficas de dichas parcelas catastrales pero que, incluso, la formación o creación de esa representación gráfica de la finca agrupada no sería precisa, pues basta, conforme a lo señalado por la Resolución conjunta, con incorporar al folio real las representaciones gráficas georreferenciadas de las parcelas catastrales que son las que han de formar necesariamente la representación gráfica de la finca agrupada mediante la unión de sus respectivos vértices georreferenciados. En la Resolución 14 de noviembre de 2016 vuelve la dirección a reconocer, al igual que en las Resoluciones de 13 y 15 de junio de 2016, que una finca registral puede estar integrada por varias parcelas catastrales, según se reconoce en el párrafo tercero del apartado octavo de la Resolución Conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro de 26 de octubre de 2015 desprendiéndose de este precepto que además de ser admisibles varias representaciones graficas catastrales para una finca registral, ello no impide que la finca quede en situación de coordinada con el Catastro, con lo efectos propios que de ello se derivan (artículo 10 de la Ley Hipotecaria). Segundo: Respecto del segundo de los defectos, y de igual modo, la notario que suscribe manifiesta su absoluta disconformidad con dicho defecto por los argumentos que paso a exponer. Efectivamente, tras la reforma de la Ley hipotecaria operada por la Ley 13/2015, se introduce un nuevo requisito para la constancia registral de las obras nuevas en el registro de la Propiedad. De este modo, el párrafo 2.º del artículo 202 de dicho texto legal dispone que la porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica. Actualmente la obligación de cumplir con dicho requisito no reviste duda alguna y así lo ha reconocido la Dirección General en diversas resoluciones, baste citar las Resoluciones de 8 de febrero, 1 de marzo, 23 y 30 de mayo, 5 de julio, 21 de

septiembre, 3 de octubre o 7 de noviembre de 2016 así como las de 7 y 22 de febrero, 2, 22 y 29 de marzo de 2017. Sin embargo, a la vista del defecto y los términos en que expresa, y teniendo en cuenta que la obra tal y como se declara en el título calificado se encuentra en construcción solicitándose su constancia registral en dicha situación, es preciso señalar que aunque cuando ya la lógica podría indicar que la exigencia de aportar las coordenadas que permitan la localización e identificación de la obra declarada dentro de la finca en cuestión debiera cumplirse al finalizar la obra y no cuando esta es declarada en construcción, la propia Dirección General ha resultado las posibles dudas que dicho momento podría motivar. Así en la Resolución de 19 de abril de 2016 se señala expresamente que «dado que se trata de una exigencia legal referida a la concordancia del Registro con la realidad física extrarregistral de la finca (cfr. artículo 198 de la Ley Hipotecaria), sólo será exigible en los casos en que la edificación se encuentre finalizada, momento en el que podrán determinarse efectivamente las coordenadas de la porción ocupada por la misma en dicha realidad extrarregistral». Esta doctrina ha sido ampliamente ratificada por resoluciones posteriores; basta citar las Resoluciones de 9 y 23 de mayo, de 21 y 28 de septiembre y de 3 de octubre de 2016 así como en la de 6, 7 y 22 de febrero, 2, 22 y 29 de marzo de 2017. Pero aun cuando fuera preciso aportar las coordenadas de referenciación geográfica de la obra al declararse está en construcción no sería preciso aportar, como señala la nota de calificación, la representación gráfica georreferenciada de la edificación declarada ni en fichero electrónico, formato GML. A este respecto, el artículo 202 de la Ley Hipotecaria exige que la porción de suelo ocupada por la edificación esté identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica y, por su parte, la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, en su apartado 8.º, regla 1.ª, párrafo 2.º, determina que “en el acta de inscripción en el folio real, el registrador incluirá la expresión formal de que inscribe la lista de coordenadas, que constarán en un archivo electrónico firmado por él, conforme al apartado 3.º de la presente resolución-circular, y con indicación del Código Seguro de Verificación del mismo”. Es decir, ninguna de las normas citadas habla de incorporar una base gráfica y, por tanto, de aportar representación gráfica georreferenciada de la edificación si no, más bien, de aportar la lista de coordenadas de referenciación geográfica que permitan la identificación geográfica de la superficie ocupada por la edificación dentro de la finca en la que se ubica. Por tanto, podemos entender que el precepto no exige “incorporar” la representación gráfica en el sentido de inscribir la base gráfica; más bien, supondría, simplemente, la identificación dentro de la finca de la obra declarada mediante sus coordenadas, con relación a la geometría de la parcela. Y esta conclusión es la que se deduce de las resoluciones de la Dirección General. Así, en las Resoluciones de 8 de febrero y de 23 de mayo de 2016 (entre otras), se establece la obligación de “identificación” de la obra declarada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica, pero no se habla de ningún caso de incorporar la base gráfica de la obra. E, igualmente, lo demuestra el procedimiento más flexible adoptado por la Dirección para la constancia registral de dichas coordenadas, como veremos. Por tanto, estamos ante un requisito que exige la identificación de la obra nueva declarada dentro de la parcela mediante dichas coordenadas, lo que debe conducir a la certeza de que la obra se ubica sin duda alguna dentro de la parcela y, en tal caso, debe dejarse constancia de dichas coordenadas en la inscripción que se haga de la obra nueva. Abona, además, esta teoría que la propia Dirección General considera que el supuesto que estudiamos no afecta al procedimiento de incorporación de las bases gráficas de las fincas registrales y a su coordinación con Catastro. Así, en la Resoluciones de 8 de febrero, de 23 de mayo y 5 de julio de 2016 señala la Dirección que “... no ha de olvidarse que la obligada georreferenciación de la superficie de suelo ocupada por cualquier edificación, aun cuando habrá de ser preceptivamente comunicada por los registradores al Catastro en cumplimiento de la citada Resolución conjunta, tampoco afecta propiamente al concepto

ni al proceso de 'coordinación geográfica' entre la finca registral y el inmueble catastral, ya que el atributo de 'finca coordinada' o 'finca no coordinada' se califica y predica respecto del contorno perimetral de la finca, es decir, su ubicación y delimitación geográfica, con independencia de los elementos físicos que puedan materialmente estar ubicados en el interior de la finca así delimitada, y por supuesto, con independencia también de las titularidades jurídicas que recaigan sobre ella". Ratificado por Resolución de 3 de octubre de 2016. En cuanto al procedimiento para dejar constancia de las coordenadas en el folio real, las Resoluciones 8 de febrero, 19 de abril, 9 y 23 de mayo y 5 de julio de 2016, reconocen que, de entre todos los supuestos legales en los que la nueva ley exige la georreferenciación (como por ejemplo ocurre también, conforme al artículo 9, con las divisiones, agrupaciones, reparcelaciones, etc.), este en concreto de las edificaciones es el que menor complejidad requiere para su cumplimiento y constancia registral, tanto desde el punto de vista técnico como desde el punto de vista procedimental. En efecto, desde el punto de vista técnico, pone de relieve que la georreferenciación de la superficie ocupada por cualquier edificación deberá hacerse en el mismo sistema oficial de referencia que se especifica en la Resolución conjunta de 26 de octubre de 2015 (Proyección UTM, sistema ETRS89 para la península o RegCan95 para Canarias) pero, sin embargo, señala que no necesita, en cambio, ser aportada necesariamente en el concreto formato GML a que, para otros supuestos, sí que alude la citada Resolución. Será, por tanto, válida la aportación de una representación gráfica de la porción de suelo ocupada realizada sobre un plano georreferenciado o dentro de una finca georreferenciada, aunque no se especifiquen las coordenadas concretas de aquélla. En estos casos, dichas coordenadas de la porción de suelo ocupada por la edificación resultarán por referencia o en relación a las del plano o finca sobre el que se representa la edificación, quedando suficientemente satisfecha la exigencia del artículo 202 de la Ley Hipotecaria. Y termina diciendo que, desde el punto de vista procedimental, tampoco requiere con carácter general que se tramite un procedimiento jurídico especial con notificación y citaciones a colindantes y posibles terceros afectados, salvo que registrador en su calificación sí lo estimare preciso para disipar sus dudas fundadas acerca de que la edificación se encuentre efectivamente incluida en la finca sobre la que se declara, tal y como se ha expresado en el anterior fundamento jurídico. Esta doctrina se ha visto ampliamente ratificada por Resoluciones posteriores como la de 21 de septiembre de 2016; concretamente, en la de 9 de enero de 2017 en la que ante el defecto de que la certificación del técnico conteniendo las coordenadas no expresaba la fecha exacta de la misma (constaba mes y año pero no día), extiende la Dirección que nada dice al respecto el precepto, por lo que interpreta de forma amplia el modo en que pueden acreditarse dichas coordenadas de la edificación, de manera que pueden contenerse bien en una certificación catastral descriptiva y gráfica, o en un certificado técnico, ya sea en formato GML u otro formato. Y en parecidos términos a los expuestos las Resoluciones de 6, 7 y 22 de febrero de 2017. Todo ello abona la teoría de que estamos ante un requisito de constancia de coordenadas y no de incorporación de bases gráficas y, por tanto, no es preciso aportar la representación gráfica georreferenciada en los casos de declaración de obra nueva, bastando con aportar el listado de coordenadas de referenciación geográfica que permitan la identificación geográfica de la superficie ocupada por la edificación dentro de la finca. Y que, en cualquier caso, la obligación de aportar dicho listado lo será al declararse el fin de obra y no cuando esta sea declarada en construcción».

#### IV

El registrador de la Propiedad de Torrijos informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria; la Resolución de 29 de octubre de 2015, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución Conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, reguladora de los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de noviembre de 2015, 12 de febrero, 22 de abril, 8, 13 y 15 de junio, 2 y 21 de septiembre, 10 de octubre y 14 y 28 de noviembre de 2016 y 13 de julio de 2017.

1. Es objeto de este expediente decidir si es inscribible una escritura de agrupación de fincas y declaración de obra nueva en construcción.

El registrador opone como defecto, en cuanto a la agrupación, que no se aporta la representación gráfica georreferenciada de la finca resultante en fichero electrónico, formato GML, firmado electrónicamente por el técnico competente y autenticado con firma electrónica o por otros medios fehacientes por el propietario. Respecto de la declaración de obra nueva, que no se acredita la representación gráfica georreferenciada de la edificación declarada ni en fichero electrónico, formato GML, firmado electrónicamente por el técnico competente y autenticado por el propietario, ni mediante otros medios gráficos con iguales requisitos de autenticidad.

La notaria recurre, señalando que la representación gráfica de la finca resultante de la agrupación es la que resulta de sendas certificaciones catastrales descriptivas y gráficas que se incorporan al título y que no es preciso aportar las coordenadas de la edificación declarada al encontrarse ésta en construcción.

Son datos de hecho relevantes para la resolución del expediente:

– En el Registro consta la referencia catastral de las fincas que se agrupan, existiendo total coincidencia con la que figura en las certificaciones catastrales incorporadas al título. Coincide, igualmente la superficie de cada una de las fincas registrales con las parcelas catastrales.

– En concreto, la finca resultante de la agrupación se describe en el título con una superficie de 454,26 metros cuadrados. Dicha superficie es la que resulta de la suma de las superficies de las fincas registrales que se agrupan.

– La superficie gráfica de las parcelas catastrales cuyas certificaciones catastrales se incorporan al título es de 227 metros cuadrados y 227 metros cuadrados, respectivamente, sumando, por tanto, 454 metros cuadrados. Dichas parcelas catastrales son colindantes.

2. El artículo 9 de la Ley Hipotecaria en su redacción otorgada por la Ley 13/2015 configura la incorporación de la representación gráfica con carácter preceptivo siempre que se «inmatricule una finca, o se realicen operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices».

Tal precepto debe ser interpretado en el sentido de incluir en su ámbito de aplicación cualquier supuesto de modificación de entidad hipotecaria, afectando por tanto a la finca resultante una agrupación como se plantea en el presente expediente.

3. Esta Dirección General con anterioridad se ha pronunciado (*vid.* Resoluciones citadas en los «Vistos») sobre cuál haya ser el régimen aplicable a supuestos de modificaciones de entidades hipotecarias como el de la agrupación aquí planteado cuando el asiento de presentación se practique tras la entrada en vigor, el día 1 de noviembre de 2015, de la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015.

La novedad esencial que introduce la reforma en esta materia estriba en que conforme al nuevo artículo 9 de la Ley Hipotecaria, la inscripción habrá de contener, necesariamente, entre otras circunstancias, «la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices».

En cuanto al ámbito temporal de aplicación de la nueva norma, las citadas resoluciones concluyen que es aplicable a todo documento, cualquiera que sea la fecha de su otorgamiento, y que se presente a inscripción a partir del 1 de noviembre de 2015.

Respecto al procedimiento y conjunto de trámites a través del cual haya de producirse tal calificación registral y en su caso la eventual inscripción de la preceptiva representación georreferenciada, en los casos en los que tal inscripción de representación gráfica no es meramente potestativa, sino preceptiva, como ocurre con los supuestos enunciados en el artículo 9, letra b), primer párrafo, la falta de una remisión expresa desde el artículo 9 al artículo 199 supone que con carácter general no será necesaria la tramitación previa de este procedimiento, sin perjuicio de efectuar las notificaciones previstas en el artículo 9, letra b), párrafo séptimo, una vez practicada la inscripción correspondiente. Se exceptúan aquellos supuestos en los que, por incluirse además alguna rectificación superficial de las fincas superior al 10% o alguna alteración cartográfica que no respete la delimitación del perímetro de la finca matriz que resulte de la cartografía catastral (cfr. artículo 9, letra b), párrafo cuarto), fuera necesaria la tramitación del citado procedimiento o del previsto en el artículo 201 para preservar eventuales derechos de colindantes que pudieran resultar afectados.

4. Una vez confirmada la necesidad de aportar la representación gráfica georreferenciada de la finca resultante de la agrupación, el caso objeto de este expediente consiste en la agrupación de dos fincas colindantes que, según se afirma en el título, se identifican con dos parcelas catastrales también colindantes. Existe, además, una total coincidencia entre la superficie las fincas registrales y las parcelas catastrales y en el número de referencia catastral que además consta en el Registro.

El registrador considera que no se inserta ni se acompaña representación gráfica georreferenciada de la finca resultante de la agrupación que complete su descripción literaria.

Por su parte, la notaria autorizante de la escritura y recurrente, entiende que no es preciso aportar una representación gráfica georreferenciada específica y alternativa a la catastral cuando la finca resultante de la agrupación coincide, como es el caso que nos ocupa, con dos parcelas catastrales perfectamente identificadas y cuyo perímetro georreferenciado coincide con exactitud respecto de la finca agrupada; pues procede incorporar la representación catastral de ambas parcelas catastrales en el folio real, haciéndolo constar así en el mismo.

Siguiendo la doctrina de que sentó esta Dirección General en Resoluciones de 13 y 15 de junio de 2016 y 13 de julio de 2017, el defecto, en los términos en que ha sido planteado, no puede mantenerse.

Es cierto que en buena parte de los casos a los que alude el párrafo primero del artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria resulta imprescindible aportar una base gráfica específica de la finca o fincas resultantes. De hecho, el punto primero del apartado quinto de la Resolución de 29 de octubre de 2015, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución Conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro de 26 de octubre de 2015, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad, señala: «Cuando se presenten en el Registro de la Propiedad documentos públicos derivados de la aprobación de expedientes de concentración parcelaria, deslinde, expropiación forzosa, de transformación o equidistribución urbanística, y de parcelación, segregación, división, agregación o agrupación de los bienes inmuebles, que no incorporen la representación gráfica catastral de las nuevas fincas resultantes, así como en los supuestos del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, los documentos presentados para la inscripción deberán incorporar la referencia catastral y

la certificación catastral descriptiva y gráfica de cada una de las parcelas catastrales afectadas referidas a la situación anterior al hecho, acto o negocio objeto de inscripción, junto con la representación gráfica alternativa de las fincas resultantes derivada de los planos que reflejen dichas alteraciones, que deberá cumplir las especificaciones técnicas contempladas en el apartado séptimo de esta resolución». En el caso que ha dado pie a la calificación objeto de recurso hubiera sido bastante sencillo generar una base gráfica nueva correspondiente a la finca resultante de la agrupación, dado que las dos agrupadas tienen claramente identificadas sus correspondientes bases gráficas catastrales y se ha respetado el perímetro del conjunto de las fincas agrupadas que resulta de la cartografía catastral.

Sin embargo, no debe olvidarse que la citada Resolución Conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro de 26 de octubre de 2015 también establece en el párrafo tercero de su apartado octavo que: «Cuando la coordinación se produzca entre una finca registral y varias parcelas catastrales por corresponderse con el perímetro de todas ellas, en el folio real y en la publicidad registral se hará constar dicho extremo así como las referencias catastrales de los inmuebles y la representación gráfica de cada una de las parcelas catastrales con cuyo conjunto se corresponde la finca. En la base de datos catastral y en las certificaciones catastrales que se expidan de cada uno de los inmuebles se expresará que se encuentran coordinados, junto con otros, con la finca registral expresando su código identificador». Por ello, ningún obstáculo debe haber para inscribir la agrupación recogida en la escritura calificada, inscribiendo las bases gráficas catastrales de las dos parcelas que se agrupan. Sin que por otra parte exista contradicción entre el punto cuarto y el octavo de la citada Resolución Conjunta, que impida la aplicación de este último a las agrupaciones, como indica el registrador el informe.

5. En cuanto al modo de proceder en la inscripción de obras nuevas tras la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, este Centro Directivo ya ha tenido ocasión de pronunciarse en varias Resoluciones (8 de febrero, 19 de abril, 9 de mayo o 5 de julio de 2016, entre otras) sobre el ámbito de aplicación del artículo 202 de la Ley Hipotecaria tras la reforma operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio. En todo caso debe partirse de que el precepto proclama, de manera clara, general y sin excepciones, que «la porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica».

Por su parte, la Resolución de 26 de octubre de 2015 dictada conjuntamente por esta Dirección General y por la Dirección General del Catastro en cumplimiento del mandato legal contenido en el artículo 10 de la Ley Hipotecaria, establece imperativamente, en su apartado séptimo que «en el caso de inscripción de edificaciones o instalaciones, habrá de remitirse también (por los registradores al Catastro) las coordenadas de referenciación geográfica de la porción de suelo ocupada por las mismas».

En consecuencia, para inscribir cualquier edificación terminada, nueva o antigua, cuya declaración documental y solicitud de inscripción se presente en el Registro de la Propiedad a partir del 1 de noviembre de 2015, fecha de la plena entrada en vigor de la Ley 13/2015, será requisito, en todo caso que la porción de suelo ocupada habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica.

Aun siendo clara e incondicionada la citada exigencia legal de georreferenciar la superficie ocupada por cualquier edificación cuya inscripción se pretenda, y la especial utilidad que tal exigencia pueda tener en casos de edificaciones «antiguas» o aparentemente «prescritas», también es cierto que, de entre todos los supuestos legales en los que la nueva ley exige georreferenciación (como por ejemplo ocurre también, conforme al artículo 9, con las divisiones, agrupaciones, reparcelaciones, etc.), este en concreto de las edificaciones es el que menor complejidad requiere para su cumplimiento y constancia registral, tanto desde el punto de vista técnico como desde el punto de vista procedimental.

En efecto, desde el punto de vista técnico, la georreferenciación de la superficie ocupada por cualquier edificación, aun cuando deberá hacerse en el mismo sistema oficial de referencia que se especifica en la Resolución Conjunta de 26 de octubre de 2015 (Proyección UTM, sistema ETRS89 para la península o RegCan95 para Canarias), no necesita, en cambio, ser aportada necesariamente en el concreto formato GML a que, para otros supuestos, sí que alude la citada Resolución. Igualmente será válida la aportación de una representación gráfica de la porción de suelo ocupada realizada sobre un plano georreferenciado o dentro de una finca georreferenciada, aunque no se especifiquen las coordenadas concretas de aquélla. En estos casos, las coordenadas podrán resultar por referencia o en relación a las del plano o finca sobre el que se representa la edificación, quedando suficientemente satisfecha la exigencia del artículo 202 de la Ley Hipotecaria, si bien en este caso el formato aportado deberá permitir la remisión de la información al Catastro en los términos previstos en el punto sexto de la citada Resolución Conjunta de 26 de octubre de 2015. Asimismo debe recordarse que en el caso de edificaciones cuya geometría conste previamente en la cartografía catastral, el registrador podrá tomar las coordenadas directamente de la Sede Electrónica del Catastro utilizando el servicio habilitado para ello.

Además, dado que se trata de una exigencia legal referida a la concordancia del Registro con la realidad física extrarregistral de la finca (cfr. artículo 198 de la Ley Hipotecaria), sólo será exigible en los casos en que la edificación se encuentre finalizada, momento en el que podrán determinarse efectivamente las coordenadas de la porción ocupada por la misma en dicha realidad extrarregistral.

Tal y como señala el artículo 202 de la Ley Hipotecaria, antes transcrito, las coordenadas se refieren a la superficie ocupada por la edificación lo que debe entenderse en el sentido de que tiene que estar realmente ocupada, no meramente proyectada su ocupación. De otro modo, si la edificación no llegase a ejecutarse o se modificase a su terminación, el Registro publicaría una información errónea.

Por todo ello, este segundo este defecto señalado por el registrador también debe revocarse.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar 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, 7 de septiembre de 2017.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.