

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**13217** *Resolución de 26 de noviembre de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Cáceres n.º 2, por la que se suspende la inscripción de un acta de notoriedad de reanudación de tracto sucesivo.*

En el recurso interpuesto por don E. P. C., en representación de la sociedad «Ferroluz, Encofrados, Ferralla y Construcciones, S.L.U.», contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Cáceres número 2, doña Ana Isabel Baltar Martín, por la que se suspende la inscripción de un acta de notoriedad de reanudación de tracto sucesivo.

#### Hechos

I

Por el Notario de Arroyo de la Luz, don Andrés María Sánchez Galainena, se autorizó, el día 9 de abril de 2013, acta de reanudación de tracto sucesivo interrumpido y de inmatriculación a instancia del hoy recurrente en representación de la sociedad «Ferroluz, Encofrados, Ferralla y Construcciones, S.L.U.» y de don M. G. R., como administrador de la sociedad «Construcciones Guzmán Chaves, S.L.».

Los comparecientes manifiestan que sus representadas son dueñas por mitad y proindiviso de una finca urbana de diecisiete hectáreas y cincuenta centiáreas que se describe, y que dicha finca no consta inscrita si bien procede de la registral 543 del término de Arroyo de la Luz; que les pertenece en virtud de escritura de segregación y concreción de derechos otorgada entre don V. J. T. J. y los requirentes autorizada por el propio notario autorizante del acta en fecha 19 de agosto de 2010 y en virtud de previa escritura de compraventa a don V. J. T. J. en virtud de escritura autorizada por el mismo notario el día 21 de julio de 2009. Hacen constar que la finca descrita es resto de finca matriz no inscrita en el Registro de la Propiedad en virtud de escritura de división material y extinción parcial de comunidad autorizada por el Notario de Arroyo de la Luz, don Antonio Rosado Quirós, el día 1 de octubre de 1999, y que por el Ayuntamiento de Arroyo de la Luz se aprobaron determinados instrumentos urbanísticos. Se acompaña documentación de la que resulta, entre otras cuestiones que no son de interés en este expediente, que según Registro de la Propiedad (certificación expedida en fecha 12 de diciembre de 2012), la finca 543 consta inscrita a favor de una pluralidad de personas resultando un total de cuarenta y seis inscripciones de cuotas sobre la misma a favor de distintas personas, practicadas veintitrés de ellas en fecha posterior al día 28 de marzo de 1984 (la última es de fecha 25 de junio de 2012).

Tras la práctica de las diligencias oportunas, el notario autorizante, mediante diligencia de fecha 27 de mayo de 2013, declara la notoriedad del hecho de que las sociedades promotoras son dueñas por mitad y proindiviso y antes don V. J. T. J. de la finca descrita. Consta por diligencia a continuación que el Juzgado de Primera Instancia número 5 de Cáceres no aprueba el acta al faltar el consentimiento del poseedor anterior, don V. J. T. J. Por diligencia de fecha 19 de septiembre de 2013 se hace constar la comparecencia del anterior y su consentimiento a la tramitación del acta. También se hace constar por el notario autorizante a los efectos del artículo 201 de la Ley Hipotecaria que fueron notificados de forma fehaciente e individual los titulares registrales conocidos de la finca, no habiéndose personado ninguno de ellos a los efectos de formular oposición. Mediante

diligencia, de fecha 27 de marzo de 2014, se hace constar que por el Juzgado de Primera Instancia número 5 de Cáceres y mediante auto de fecha 7 de febrero de 2014, se ha procedido a la aprobación del acta.

Contenido del Registro relevante a los efectos de este expediente: inscripción 129 de la que resulta inscrita una tercera parte indivisa de ciento cincuenta y nueve fanegas y tres celemines o ciento dos hectáreas, cincuenta y cinco áreas y setenta centiáreas en nuda propiedad por mitad y proindiviso a favor de don J. y doña E. T. J. por título de herencia y el usufructo por fallecimiento de la usufructuaria (inscripción 130).

## II

Presentada la referida documentación fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad n.º 2 de Cáceres doña Ana Isabel Baltar Martín Entrada n.º: 1696 Diario: 174 Asiento: 431 Autorizante: Don Andrés María Sánchez Galainena Fecha del documento; 09/04/2013 Número de protocolo: 816/2013 Acuerdo recaído en este Registro de la Propiedad sobre la calificación del documento presentado por Don A. B. G. M., que motivo el Asiento de referencia (Artículos 3, 18, 19 bis y 323 LH). Hechos I El documento que consta del encabezamiento, fue presentado en este Registro con los datos que resultan del mismo. II Con esta fecha y en relación a las cláusulas o estipulaciones de dicho documento que resultan afectadas por la calificación, en los términos que se reflejan en los fundamentos de Derecho siguientes y que en este lugar se dan por reproducidas en evitación de repeticiones, recayó el siguiente Acuerdo: Fundamentos de Derecho – alta la previa inscripción de los títulos anteriores, contraviniendo lo preceptuado en el art. 20 de la Ley Hipotecaria. La finca procede de una segregación de la finca matriz registral número 543 de Arroyo de la Luz. Es necesario la inscripción de los títulos previos, Escritura de División material y Extinción de Comunidad, autorizada por el Notario de Arroyo de la Luz, don Antonio Rosado Quirós, el día uno de octubre de mil novecientos noventa y nueve, bajo el número 1822 de su protocolo, en aplicación del principio de tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria) y del principio de legitimación (artículo 38 de la Ley Hipotecaria) y Escritura de compraventa autorizada por el Notario de Arroyo de la Luz, don Andrés María Sánchez Galainena, el día veintiuno de julio de dos mil nueve, bajo el número 1376 de su protocolo y escritura de segregación autorizada por el Notario de Arroyo de la Luz, don Andrés María Sánchez Galainena, el día diecinueve de agosto de dos mil diez, bajo el número 1384 de su protocolo. - Para poder inscribir las actas de notoriedad para reanudación del tracto sucesivo es necesario que haya una interrupción efectiva del tracto, y que se respete el sistema de notificaciones a los titulares registrales que establece la legislación hipotecaria distinguiendo según que las inscripciones contradictorias tengan o no más de treinta años de antigüedad (artículo 204 de la Ley Hipotecaria). Acuerdo Se suspende la inscripción del documento presentado en virtud de los fundamentos de Derecho antes expresados. El asiento de presentación queda prorrogado automáticamente por plazo de sesenta días contados desde la fecha de la notificación. Contra el presente acuerdo de calificación (...) Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Ana Isabel Baltar Martín registrador/a de Registro de Propiedad de Cáceres 2 a día uno de Agosto del año dos mil catorce».

## III

Contra la anterior nota de calificación, don E. P. C., en la representación que ostenta, interpuso recurso en virtud de escrito de fecha 22 de agosto de 2014. Oficiado por la registradora de la Propiedad para aclarar algunos aspectos del escrito de recurso se remite escrito de aclaración de fecha 22 de octubre de 2014 que tiene su entrada en esta dependencia ministerial el día 30 del mismo mes. El escrito de recurso, tras las modificaciones introducidas a raíz de la diligencia practicada, expone, sucintamente que: En cuanto al primero de los defectos, el artículo 20 de la Ley Hipotecaria recoge la idea de que la falta de inscripción de una transmisión supone la ruptura de la cadena registral de titularidades y constituye un obstáculo para que el registrador practique la inscripción

solicitada sin que sea, sin embargo, una restricción al ejercicio de la facultad dispositiva. La posibilidad de adquirir un bien no depende de su inscripción en el Registro de la Propiedad sin perjuicio de que se produzca una inexactitud en los términos del artículo 39 de la Ley Hipotecaria. El artículo 40 por su parte recoge en su apartado a) los remedios para solucionar esta situación y específicamente la reanudación del tracto sucesivo. Se prevén tres posibles medios de rectificación que como afirmó la Resolución de 24 de enero de 1963; no son subsidiarios, sino alternativos, lo que confirma la Sentencia del Tribunal Supremo de 19 de junio de 2006. Del acta calificada resulta que existe más de una transmisión entre el titular registral y el promotor del expediente, siendo posible la reanudación por el cauce establecido en el artículo 40.a) de la Ley Hipotecaria, como afirman diversas Resoluciones que se citan pues, de lo contrario, se gravaría al promotor del expediente sin tener más acción que contra su transmitente. Puede ocurrir que, estando documentadas las transmisiones intermedias, el promotor desconozca su existencia o no pudiera obtenerlas, por lo que puede acudir a otros medios alternativos, con cita de diversas Resoluciones. Que en el supuesto, lo que se pretende es inmatricular el resto de finca matriz tras varias segregaciones que no han tenido acceso al Registro de la Propiedad, circunstancia coincidente con la de la Resolución de 14 de enero de 2013. Que es de aplicación la doctrina de las Resoluciones de 19 de abril de 1999 y de 11 de julio de 2014. En conclusión, que se cumplen todos los requisitos para la reanudación del tracto pues, como resulta del acta, han sido notificados todos los titulares registrales y el acta ha sido aprobada judicialmente, haciendo constar el órgano jurisdiccional que se han practicado en forma legal las citaciones. En segundo lugar, es posible llevar a cabo una buena técnica registral a la hora de practicar los asientos realizando la inscripción del título reseñado en la nota (escritura de división material y extinción de comunidad), únicamente en cuanto a la finca concretada junto con el acta de notoriedad «y junto con los títulos previos mencionados en el propio acta (sic) de segregación y venta de resto».

Junto al escrito complementario al de recurso se acompañan copias simples de las escrituras de fecha 1 de octubre de 1999 ante el notario de Arroyo de la Luz, don Antonio Rosado Quirós, de fecha 21 de julio de 2009 ante el notario de la misma localidad, don Andrés María Sánchez Galainena (y su subsanación ante el mismo notario de fecha 4 de junio de 2010), y ante este último en fecha 19 de agosto de 2010.

#### IV

La registradora emitió informe el día 5 de septiembre de 2014, ratificándose en su calificación, y elevó el expediente a este Centro Directivo. No resulta alegación alguna realizada ni por el notario autorizante ni por el Juzgado de Primera Instancia.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9 y 24 de la Constitución; 3, 18, 20, 38, 200 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 98, 100, 285 y 288 a 297 del Reglamento Hipotecario; 202 del Reglamento Notarial; así como las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de julio de 1991, 12 de marzo de 1993, 12 de marzo de 1999, 22 de mayo y 18 de junio de 2002, 3 de febrero de 2004, 16 de marzo de 2006, 22 de junio y 23 de octubre de 2007, 11 de julio y 17 agosto de 2009, 22 de enero y 8 de octubre de 2011, 12 de mayo, 24 de julio, 1 y 6 de agosto, 19 de septiembre y 7 de diciembre de 2012, 15 de octubre de 2013 y 27 de marzo y 25 de junio de 2014.

1. Se debate en este expediente si procede la inscripción en el Registro de la Propiedad de un acta de notoriedad de reanudación del tracto sucesivo interrumpido e inmatriculación calificada negativamente por la registradora competente.

Con carácter previo y con el fin de centrar debidamente el objeto del expediente es preciso hacer constar las siguientes circunstancias:

- a) El día 28 de marzo de 2014 se presentan en el Registro de la Propiedad tres documentos dando lugar a tres asientos de presentación.
- b) El primer documento es la escritura pública de fecha 21 de julio de 2009 autorizada por el Notario de Arroyo de la Luz, don Andrés María Sánchez Galainena, por la que don V. J. T. J. vende a las compañías «Construcciones Guzmán Chaves, S.L.», y «Ferroluz, Encofrados, Ferralla y Construcciones, S.L.U.», una finca de diecisiete hectáreas y cincuenta centiáreas procedente de la finca registral 543. Dio lugar al asiento 428 del Diario.
- c) El segundo documento es una escritura autorizada por el mismo notario en fecha 19 de agosto de 2010 por la que don V. J. T. J. como titular de una cuota de una finca procedente de la registral 543 y las dos sociedades antes citadas llevan a cabo la segregación y concreción de derechos sobre la finca de diecisiete hectáreas y cincuenta centiáreas. Da lugar al asiento 430 del Libro Diario.
- d) El tercer documento es el acta de notoriedad a que se refiere este expediente que da lugar al asiento 431 del Libro Diario.
- e) Calificados todos ellos negativamente se interpone recurso exclusivamente, y como resulta del escrito de recurso y de su complemento, contra la calificación negativa de inscripción del acta de notoriedad.

El escrito de recurso complementario acompaña las copias simples de los documentos públicos a que se hace referencia en los hechos. Es preciso al respecto hacer constar una vez más que a los efectos de este expediente no pueden tenerse en cuenta ni documentos no auténticos ni documentos que no se presentaron en tiempo y forma (artículo 326 de la Ley Hipotecaria). Es cierto que copias autorizadas de dichas escrituras fueron aportadas al Registro dando lugar a asientos de presentación distintos pero no lo es menos que las calificaciones a que han dado lugar no han sido objeto de recurso por lo que no procede que esta Dirección General haga pronunciamientos al respecto.

En definitiva el objeto de recurso se circunscribe a la nota de calificación transcrita en los hechos. Lo peculiar de la situación descrita deriva de la presentación por el mismo presentante y en el mismo día tanto de documentos auténticos notariales por los que se llevan a cabo operaciones materiales y de compraventa sobre parte de la finca inscrita, como acta notarial de notoriedad de reanudación del tracto sucesivo interrumpido a favor de quienes resultan adquirentes según los anteriores títulos.

Dejando de lado el hecho de que el acta de notoriedad se refiere a la reanudación de tracto sucesivo interrumpido e inmatriculación de finca al mismo tiempo que afirma la procedencia de finca registral inscrita, lo cierto es que la cuestión a debatir se circunscribe a lo siguiente: Constando inscrita la totalidad de una finca a favor de una pluralidad de personas, con diversas inscripciones de más y menos de treinta años al tiempo de la presentación, los promotores del acta pretenden la reanudación del tracto sucesivo interrumpido habida cuenta de que la finca a que se refiere es una parte de la inscrita y su título de adquisición deriva de la compra de quien según Registro es cotitular de una cuota de la finca inscrita.

2. Ceñido el ámbito de este expediente a las cuestiones planteadas en la nota de defectos impugnada (artículo 326 de la Ley Hipotecaria) dos son las cuestiones que han de ser objeto de análisis en esta Resolución. Por un lado si, como afirma la registradora, no estamos ante un supuesto de reanudación del tracto sucesivo interrumpido por ser los promotores del acta de notoriedad adquirentes de quien resulta según Registro titular de una cuota de la total finca; por otro, si existiendo inscripciones de dominio a favor de diversos titulares con una antigüedad superior e inferior a los treinta años (en el momento de la presentación en el Registro de la Propiedad), se ha respetado su posición jurídica en los términos previstos en la legislación hipotecaria. Ambas cuestiones han sido objeto de una amplia doctrina de esta Dirección General.

3. Respecto de la primera, es doctrina consolidada de esta Dirección General (por todas, Resoluciones de 5 de julio de 1991 y de 27 de marzo de 2014), que los medios de reanudación del tracto previstos en la Ley Hipotecaria constituyen un medio excepcional para lograr la inscripción de una finca ya inmatriculada a favor del promotor, y ello por una triple razón: a) Porque contra la regla básica de nuestro sistema que exige para la rectificación de un asiento el consentimiento de su titular o una resolución judicial dictada en juicio declarativo contra él entablado (cfr. artículos 1, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria), el auto o el acta de notoriedad pueden provocar la cancelación de un asiento sin satisfacer ninguna de esas dos exigencias; b) Porque contra la presunción, a todos los efectos legales, de existencia y pertenencia del derecho inscrito a favor del titular registral (cfr. artículo 38 de la Ley Hipotecaria), se va a posibilitar una declaración dominical contraria al pronunciamiento registral en un procedimiento en el que no ha de intervenir necesariamente el favorecido por dicho pronunciamiento y de ahí que el propio artículo 40.a) de la Ley Hipotecaria contemple este cauce como subsidiario de la inscripción de los titulares intermedios, y c) Porque contra la exigencia de acreditación fehaciente del título adquisitivo para su acceso al Registro (cfr. artículos 2 y 3 de la Ley Hipotecaria), se posibilita la inscripción en virtud de un auto o acta notarial que declara la exactitud del título adquisitivo invocado por el promotor, siendo así que dicho título puede estar consignado en un simple documento privado y que tal auto o acta recae en un procedimiento en el que puede no quedar asegurado el legítimo reconocimiento de aquel documento privado por sus suscriptores (cfr. artículos 1218 y 1225 del Código Civil, 602 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 201 de la Ley Hipotecaria). Esta excepcionalidad justifica una comprobación minuciosa por parte del registrador del cumplimiento de los requisitos y exigencias legalmente prevenidas, a fin de evitar la utilización de este cauce para la vulneración o indebida apropiación de derechos de terceros (al permitir una disminución de las formalidades que en los supuestos ordinarios se prescriben, precisamente, para la garantía de aquéllos, como por ejemplo la exigencia de formalización pública del negocio adquisitivo para su inscripción registral), o para la elusión de las obligaciones fiscales (las inherentes a las transmisiones intermedias, etc.).

Se impone, por tanto, una interpretación estricta de las normas relativas al expediente de reanudación del tracto y en especial de las que definen la propia hipótesis de interrupción de tracto, de modo que sólo cuando efectivamente concurra esta hipótesis y así resulte del auto o acta calificados, puede accederse a la inscripción. De ahí que no se admita la posibilidad de reanudación de tracto sucesivo a través de expediente de dominio o acta de notoriedad cuando el promotor sea causahabiente del titular registral ya que en tales casos no hay verdadero tracto interrumpido y lo procedente es aportar el título de adquisición debidamente liquidado de impuestos.

No existe en consecuencia tracto interrumpido a los efectos de promover expediente si el promotor adquirió directamente del titular registral o sus herederos (vid. Resoluciones de 30 de mayo de 1988 y 5 de julio de 1991), o si existiendo transmisiones intermedias están debidamente documentadas y son inscribibles pues no se da la hipótesis de proveer de medio formal adecuado a quien pretende la inscripción (Resolución de 12 de marzo de 1999 en relación a las Sentencias del Tribunal Supremo de 21 de marzo de 1910 y 21 de febrero de 1919). Por el contrario existirá auténtica interrupción del tracto y se producirá la hipótesis prevista en la norma cuando el promotor del expediente carezca de acción directa contra los titulares materiales a fin de proveerse de título formal adecuado o cuando no pueda pasarse del último eslabón registral al actual sin una dificultad extraordinaria (vid., por todas, Resoluciones de 23 de septiembre de 2003, 23 de mayo de 2007 y 19 de septiembre de 2012).

4. En el supuesto que da lugar a la presente es cierto, como dice la registradora, que los promotores del expediente adquirieron de quien en el Registro de la Propiedad aparece como cotitular como es cierto que existe una serie de documentos notariales presentados en el Registro de la Propiedad que conectan la titularidad adquirida con la

que resulta del Registro a favor de su transmitente. Dichos documentos intermedios se refieren a operaciones de división y segregación como de transmisión de la finca a que se refiere el acta.

Sin embargo y como resulta de lo más arriba expuesto, los documentos públicos existentes no pueden provocar la alteración del contenido del Registro de la finca como resulta del hecho de que la propia registradora los califica negativamente por circunstancias como son, entre otras, la falta de consentimiento de algunos de los titulares registrales (circunstancias que ya se habían puesto de manifiesto en presentaciones anteriores como resulta del informe de la registradora). Los promotores carecen de acción para obtener título formal o para modificarlo contra todos los titulares registrales pues la relación contractual de la que aquélla nace sólo existe respecto de uno de los cotitulares (artículo 1257 en relación al 1279 del Código Civil). En estas circunstancias es evidente que la existencia de títulos públicos no inscribibles (vid. artículo 272 del Reglamento Hipotecario), no impide la incoación del expediente de reanudación del tracto sucesivo mediante acta de notoriedad. Procede en consecuencia la estimación del recurso en cuanto a este motivo.

5. En cuanto a la segunda cuestión, la excesivamente escueta nota de la registradora pone de manifiesto que no se ha acreditado el respeto al sistema de notificaciones a los titulares registrales previsto en la legislación hipotecaria. El recurrente por su parte afirma que resulta del acta que han sido notificados todos los titulares registrales así como su aprobación judicial haciendo constar el órgano jurisdiccional que se han practicado en forma legal las citaciones.

El recurso no puede prosperar en cuanto a este motivo. La excepcionalidad del expediente de reanudación, en este caso mediante acta de notoriedad, exige como queda dicho un cumplimiento riguroso de los requisitos previstos legalmente sin cuya concurrencia no puede producirse la modificación de las titularidades publicadas por el Registro de la Propiedad. A los efectos que ahora nos interesan el artículo 204 de la Ley Hipotecaria exige en relación a las inscripciones contradictorias de más de treinta años la notificación de la tramitación a los titulares registrales o a sus causahabientes y el artículo 295 del Reglamento Hipotecario establece en cuanto a los asientos de menos de treinta años que «...no serán inscribibles las actas, a menos que el titular de aquéllas o sus causahabientes lo consientan ante el Notario expresa o tácitamente. Se entenderá que hay consentimiento tácito cuando el titular o sus causahabientes hayan comparecido ante el Notario sin formular ni anunciar oposición».

Del precepto resulta con claridad que existiendo inscripciones de menos de treinta años se exige comparecencia ante el notario autorizante (vid. también artículo 296 del propio Reglamento Hipotecario), y prestación de consentimiento favorable expreso o tácito a la pretensión del requirente. A diferencia de las inscripciones de más de treinta años en las que basta la notificación a los titulares registrales (siempre que no haya oposición), la modificación del contenido del Registro cuando las titularidades vigentes tienen menos de treinta años exige la comparecencia ante el notario autorizante al efecto de prestar consentimiento expreso, situación a la que se asimila la comparecencia sin formular ni anunciar oposición y a la que debe asimilarse la no comparecencia sin que haya mediado oposición. No existe problema de principio cuando el titular registral comparece ante el notario autorizante a los efectos de prestar su consentimiento expreso o tácito, pero cuando no existe comparecencia debe extremarse el rigor por cuanto la práctica de las notificaciones legalmente exigibles «constituyen una garantía esencial de los derechos del titular registral en el expediente» que deben respetarse estrictamente a fin de no menoscabar su posición jurídica (Resolución de 5 de julio de 1991).

En el supuesto que nos ocupa la nota de la registradora no hace referencia a la necesidad de que conste el consentimiento expreso o tácito de los titulares registrales de inscripciones de menos de treinta años sino que se hace una referencia a la necesidad de respetar el sistema de garantías (notificaciones), legalmente establecido según cual sea la antigüedad de las inscripciones vigentes. Lo que ocurre es que existiendo inscripciones vigentes tanto de más de treinta años como de menos es evidente que la mera afirmación

llevada a cabo por el notario autorizante de que se han practicado las notificaciones de forma personal y fehaciente y de que no ha comparecido nadie al efecto de formular oposición es insuficiente pues impide la verificación de que las notificaciones han sido llevadas a cabo con el contenido legalmente previsto (artículos 290 y 291 del Reglamento Hipotecario), y precisamente a los titulares registrales así como su efectiva realización, lo que impide considerar que ha existido «relación suficiente» de las diligencias practicadas a este efecto (artículo 294 in fine del propio Reglamento). La existencia de este obstáculo registral (cuya calificación cae dentro de la competencia del registrador ex artículo 18 de la Ley Hipotecaria en relación a los artículos 98 y 100 de su Reglamento), impide apreciar el motivo de recurso confirmándose la calificación de la registradora (vid., en el mismo sentido, Resoluciones de 12 de marzo de 1999 y de 25 de junio de 2014).

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso en cuanto a la primera cuestión planteada y confirmar la nota de calificación de la registradora en cuanto al resto.

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, 26 de noviembre de 2014.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.