

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

2948 *Resolución de 25 de febrero de 2015, 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 Valencia n.º 9, por la que se suspende la inscripción de una escritura de modificación de crédito con garantía hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por don Fernando Olaizola Martínez, notario de Valencia, contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Valencia número 9, doña María de las Mercedes del Álamo Arroyo, por la que se suspende la inscripción de una escritura de modificación de crédito con garantía hipotecaria.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 1 de agosto de 2014 por el notario de Valencia, don Fernando Olaizola Martínez, número 974 de protocolo, se otorgó una modificación de crédito con garantía hipotecaria.

II

Presentada copia autorizada de dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Valencia número 9, dicho documento fue calificado con la siguiente nota: «Entrada: 2341/2014 Presentación: Asiento 516 del Diario 39. Documento: Escritura del Notario de Valencia Don Fernando Olaizola Martínez, protocolo 974/2014 de fecha 1 de agosto 2014. Hechos: Primero.—Con fecha 1 de agosto de 2014 se otorga escritura de modificación de crédito con garantía hipotecaria por el Notario de Valencia D. Fernando Olaizola Martínez, número 974 de protocolo que fue presentada en el Registro con el número 516 del Diario 39, habiéndose despachado con fecha 19 de septiembre un título previo. Segundo.—En virtud del referido documento que se califica la entidad Levante Unión Deportiva Sociedad Anónima Deportiva, y las entidades Caixabank S.A y Cajas Rurales Unidad Sociedad Cooperativa de Crédito, modifican las hipotecas, de igual rango, constituidas en garantía del saldo resultante de la liquidación de una cuenta de crédito formalizadas en virtud de la escritura otorgada por el Notario de Valencia don Fernando Olaizola Martínez de fecha 2 de noviembre de 2009, modificadas por otra escritura autorizada por el mismo Notario con fecha 1 de julio de 2011, inscritas en este Registro con fecha 23 de noviembre de 2009, inscripción 2ª de la finca registral 28.190 y 29 de agosto de 2011, por la inscripción 4ª de la citada finca. Con fecha también 29 de agosto de 2011, quedaron inscritas dos hipotecas, la primera a favor de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, del Fondo de Garantía Salarial y de la Tesorería General de la Seguridad Social, y la segunda a favor de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria y del Fondo de Garantía Salarial, mediante la inscripción 5ª de la repetida finca registral n.º 28.190. Las dos citadas hipotecas objeto de la inscripción 2ª, ampliadas y modificadas por la 4ª, objeto de la actual modificación, y la primera de las hipotecas constituidas en la inscripción 5ª, quedaron inscritas con igualdad de rango. Posteriormente, con fecha 26 de septiembre de 2011, quedó inscrita hipoteca a favor de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria y de la Tesorería General de la Seguridad Social, según la inscripción 6ª de la finca 28.190. Y, por último, con fecha 19 de septiembre de 2014, aparece inscrita hipoteca constituida unilateralmente, pendiente de aceptación, a favor de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, según la inscripción 7ª de la repetida finca 28.190. También hay

otras hipotecas, por procedencia, inscritas con mejor rango. Tercero.—En la escritura objeto de la presente, se modifica el plazo de vencimiento final, con efectos desde el día 3 de mayo de 2014, el tipo de interés, las comisiones y, en la primera hipoteca, también el máximo a efectos hipotecarios del tipo de interés variable y interés de excedido o de demora. Las partes consientes el mantenimiento de rango entra las dos hipotecas objeto de modificación en cuanto al nuevo plazo resultante de las novaciones formalizadas. Se hace constar que en lo no modificado queda subsistente el íntegro contenido de las escrituras de crédito con garantía hipotecaria modificadas y que el otorgamiento no produce modificación alguna de las responsabilidades hipotecarias convenidas en su momento. Además se aclaran los rangos haciéndose constar que las modificaciones de las condiciones pactadas queden inscritas sin pérdida de rango, conforme a las dos hipotecas objeto de modificación, dándole carácter, en su caso, de condición suspensiva. Cuarto.—Además, se establece que la eficacia queda condicionadas suspensivamente a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, consienta a los efectos del artículo 4.3 de la Ley 2/1994 el mantenimiento de la igualdad de rango entre las dos hipotecas objeto de modificación en los otorgamientos precedentes, en cuanto al nuevo plazo resultante de las novaciones formalizadas y la primera de las hipotecas unilaterales constituidas mediante escritura autorizada por el Notario de Valencia don Juan Piquer Belloch el día 27 de julio de 2010 bajo el número 2955 de protocolo, subsanada por escritura autorizada por el Notario de Valencia don Francisco Olaizola Martínez el día 1 de julio de 2011, bajo el número 997 de protocolo, a favor de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, Fondo de Garantía Salarial y Tesorería General de la Seguridad Social, y asimismo el mantenimiento del rango de primera de las dos hipotecas objeto de modificación en los otorgamientos precedentes, en cuanto al nuevo plazo resultante de las novaciones formalizadas respecto de las restantes hipotecas constituidas a favor de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, de tal suerte que las hipotecas a favor de Caixabank, S.A. y Cajas Rurales Unidas, incluida la novación formalizada, conserven su rango de primera igualadas con la constituida a favor de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, Fondo Garantía Salarial y Tesorería General de la Seguridad Social, y frente a todas las posteriores. Quinto.—En las inscripciones de las hipotecas que se modifican, se hace constar lo siguiente en cuanto al plazo: la hipoteca a favor de la Entidad Caixa D'Estalvis i Pensions de Barcelona, hoy Caixabank, S.A: «el vencimiento final de la cuenta de crédito tendrá lugar el día tres de mayo de dos mil catorce, fecha en la que deberá realizar el pago del importe a que ascienda el saldo que arroje dicha cuenta de crédito a favor de la Caixa en la citada fecha. El expresado plazo de vencimiento contractual en improrrogable»; y b) Hipoteca a favor de Caja Rural del Mediterráneo, Sociedad Cooperativa de Crédito –Ruralcaja–, hoy Cajas Rurales Unidas Sociedad Cooperativa de Crédito: «en consecuencia el vencimiento final de la cuenta de crédito tendrá lugar el tres de mayo de dos mil catorce y deberá realizarse el pago del importe a que ascienda el saldo que arroje dicha cuenta de crédito a favor de 'Ruralcaja' en la citada fecha». Fundamentos de Derecho: Primero.—Se precisa, por tanto, acreditar el cumplimiento de la condición suspensiva, dentro del plazo, de la que se conviene la eficacia de la escritura objeto de calificación, tal y como se indica en la estipulación: III.—Igualdad de rango, apartado segundo, y en la estipulación VIII.—Otros pactos. Condición suspensiva. Y para mantener el rango es necesario el consentimiento de todos los titulares de derechos intermedios. Por ello faltaría el consentimiento de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, del Fondo de Garantía Salarial y de la Tesorería de la Seguridad Social como titulares de derechos de hipoteca intermedios. Fundamentos de derecho: normativa referentes a las obligaciones condicionadas, artículos 1113 y siguientes del Código Civil; así como las relacionadas con los principios generales de contratación, artículos 261 y concordantes del mismo cuerpo legal Ley 2/1994 de 30 de marzo, modificada por la Ley 42/2007, de 7 de diciembre; Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de abril de 2014, artículos 18 y 144 de la Ley Hipotecaria, 240 y 241 del Reglamento Hipotecario. Segundo.—En cuanto a las modificaciones realizadas hay que tener en cuenta la naturaleza de la modificación y la

doctrina de la Dirección General de los Registros y del notariado. Así en Resolución de 19 de julio de 2012 señala que «2. De acuerdo con el criterio mantenido por este Centro Directivo, en relación al trato que debe dispensarse desde la perspectiva registral a la novación hipotecaria, ha de distinguirse, según que las alteraciones pretendidas afecten o no a la esencia del derecho real de hipoteca o, por accesoriadad, a la obligación en cuya garantía se constituye. Así, si bien sería preciso consentimiento de los titulares de cargas posteriores –que a su vez sean anteriores a la presentación del título de novación en el Registro– para tomar razón de la novación si esta se refiriera a una cláusula que sujetara a término el mismo derecho real de hipoteca, de acuerdo con los principios de accesoriadad y prioridad (cfr. Resolución de 27 de noviembre de 1999 en el supuesto de hipoteca en garantía de cuenta corriente de crédito); no obstante, no sería necesaria la intervención de esos titulares intermedios si lo que tratara de acceder al Registro fuese una novación modificativa que no diera lugar a la extinción de la obligación modificada y al nacimiento de una nueva obligación, en cuyo caso no afectaría dicha modificación al rango de la hipoteca inscrita (vid. Resoluciones de 24 de noviembre de 2009 y 6 de mayo de 2010 respecto de la ampliación del plazo de un préstamo hipotecario ya vencido)». En la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de noviembre de 1999 señaló lo siguiente: «3. En este caso se trata de una hipoteca que garantiza no una obligación de cuantía ya determinada, sino el saldo resultante de la liquidación de la cuenta de crédito correspondiente a un contrato de apertura de crédito, de suerte que el plazo que es objeto de modificación se fija para la determinación del saldo exigible y no sólo para el cumplimiento de la obligación garantizada, ni mucho menos para la duración del mismo derecho de hipoteca (al vencimiento del plazo inicialmente pactado o, en su caso, de la prórroga puede el acreedor no reintegrado de su crédito utilizar la acción hipotecaria para hacer valer su derecho). Ciertamente, acreedor y deudor pueden ‘inter partes’, acordar la modificación del plazo de duración de la relación crediticia garantizada con la hipoteca pero, en el presente caso, al tratarse de una novación verificada una vez que ha vencido el plazo de duración inicialmente pactado, y al constituir el objeto de la garantía el saldo que arroje la cuenta corriente el día inicialmente determinado, es indudable que la modificación de este –que, por ende, puede implicar la de la cuantía exigible– constituye una alteración esencial de la obligación garantizada; por ello, y habida cuenta que: a) Dada la accesoriadad de la hipoteca respecto de la obligación garantizada, la modificación de ésta comporta la alteración correlativa del tal derecho de garantía y b) el principio de prioridad registral determina que, entre derechos reales que no sean incompatibles, el que primero acceda al Registro prevalecerá íntegramente sobre el posteriormente inscrito (cfr. artículo 17 de la Ley Hipotecaria), en tanto no medie la rectificación del asiento anterior (lo que precisará el consentimiento del titular respectivo o la oportuna resolución judicial –cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria–); debe concluirse en el rechazo de la pretendida extensión temporal del alcance de la hipoteca originaria en el reflejo registral de la modificación realizada, con la prioridad de rango de la inscripción de tal hipoteca, sin consentimiento de los titulares de cargas posteriores a esta (cfr. artículos 115 y 144 de la Ley Hipotecaria)». Dada la modificación realizada y la naturaleza de la obligación que se modifica es necesario el consentimiento de todos los titulares de cargas constituidas con el mismo rango o posteriores a la que se modifica, incluyendo todos aquellos acreedores respecto de los que se hace constar que la deuda está pagada puesto que la cancelación del derecho real no ha accedido al Registro. Fundamentos de derecho: las Resoluciones citadas y artículos 1203, 1205, 1255, 1257, 1269, 1851 y 1857 del Código Civil, artículos 82, 144, y 153 de la Ley Hipotecaria y 174 y 240 del Reglamento Hipotecario. Tercero.–En cuanto a los términos de la modificación no se hace constar si el nuevo plazo es o no prorrogable y las prórrogas posibles en su caso. Además y puesto que en el Registro constaba que el plazo era improrrogables también sería necesario la previa modificación de este extremo. La Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 18 de septiembre de 2012, señala que «2... Hemos visto, en efecto que la primera de las escrituras citadas había dispuesto expresamente que el plazo de la cuenta era improrrogable. Por tanto, la segunda, posterior, que, contra el tenor de la

primera, pactó una prórroga, tuvo necesariamente que modificar, para ser válida, no solo el plazo antiguo, sino también, por estar forzosamente implícito, la disposición del primer contrato (contrato, en este punto, del tipo de los contratos llamados 'normativos') que había dispuesto que el plazo era improrrogable. No cabe, por hipótesis porque sería lógicamente contradictorio, prorrogar lo improrrogable sin antes, dejar sin efecto la cláusula que establece la improrrogabilidad, esto es, la que impedía o prohíba las prórrogas... Por tanto, al contrario de lo que cree el recurrente, una interpretación lógica y sistemática de las dos primeras escrituras no sólo no impide sino que permite perfectamente entender que lo que resulta de la lectura integrada de sus cláusulas es que el plazo es prorrogable, y en consecuencia, que tanto la segunda de las escrituras (siendo por ello defectuosa en su inscripción) como la tercera deberían haber establecido expresamente, bien que, a pesar de la prórroga y con esa única excepción, el crédito seguía entendiéndose improrrogable; bien, si lo fuese (como de otro modo habría que concluir), las prórrogas que, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 153 de la Ley Hipotecaria, eran posibles. Pero lo cierto es que el artículo 153.1º de la Ley Hipotecaria une de un modo indisoluble la exigencia de la expresión de plazo y la exigencia de expresión de prorrogabilidad o improrrogabilidad y, como siendo benévolo, no existe claridad suficiente en este caso sobre este importante asunto, hay que dar cumplimiento a lo dispuesto en el citado precepto de modo que conste en forma clara y precisa si, después del nuevo plazo, la cuenta es o no prorrogable (cfr. artículos 153 de la Ley Hipotecaria y 1281, 1283, 1284, 1285 y 1286 del Código Civil); y caso de serlo, las demás circunstancias prevenidas expresamente por la Ley». Fundamentos de derecho: la Resolución anterior y artículos 153 de la Ley Hipotecaria y 1281 y siguientes del Código Civil. Cuarto.—Por carecer de trascendencia real no son inscribibles las siguientes cláusulas: V, VII, VIII central de información de riesgos, otras cláusulas, gastos a cargo de la parte acreditada, tratamiento de datos personales, solicitud de exenciones, centro de información de riesgo, condiciones generales de la contratación y cláusula adicional. Fundamentos de derecho: artículos 98 de la Ley Hipotecaria y 9 del Reglamento Hipotecario. En virtud de lo cual, procede suspender la inscripción solicitada por los defectos que resultante los anteriores fundamentos de derecho. Las calificaciones negativas del Registrador (...) Valencia, a 13 de octubre de 2014. La registradora (firma ilegible) Firmado: María de las Mercedes del Álamo Arroyo».

III

La anterior nota de calificación fue recurrida ante la Dirección General de los Registros y del Notariado por don Fernando Olaizola Martínez, notario autorizante, en base a la siguiente argumentación: «(...) Frente a lo que se sostiene en la nota de calificación, en la escritura calificada, por la que se procede a modificar el vencimiento final de ambos créditos, sí que se establece que el plazo de duración de los mismos es improrrogable; y se hace por la remisión de su otorgamiento IV, en todo lo no modificado por la misma, a lo estipulado en la escritura inicial de formalización del crédito, en que se establece ese carácter improrrogable de los créditos, y así consta inscrito en el Registro de la Propiedad. En la escritura calificada no se recoge una prórroga del plazo, sino que las partes de mutuo acuerdo proceden a novar uno de los elementos del contrato de crédito, su término final de vencimiento; término que, al igual que el inicialmente pactado, sigue siendo único e improrrogable. Hay que distinguir entre la novación del término y su prórroga. La prórroga no supone una novación del contrato inicial, sino el ejercicio de la facultad que del mismo resulta para las partes de ir optando sucesivamente por que la operación continúe (o ir oponiéndose sucesivamente a que continúe, si lo que se ha estipulado es una facultad de oposición a la prórroga), en todo caso hasta la fecha de vencimiento final fijada; mientras que el objeto de la novación será el de modificar esa fecha de vencimiento final. La novación tiene por ello un efecto distinto del de la prórroga; precisamente porque, al no constar previamente pactada e inscrita la posibilidad de extender el término de vigencia de la operación hasta un límite máximo, no será oponible a terceros. Así lo señala R. S., cuando tras referir los extremos que deben determinarse en la escritura, entre ellos el

carácter prorrogable o no del plazo y en su caso la duración de la prórroga, añade: «no cabe duda que estos extremos podrán ser objeto de modificación posterior por convenio entre las partes... La modificación solo surtirá efecto desde su inscripción (art. 144 de la Ley Hipotecaria)». Y conforme al artículo 4 apartado 3 de la Ley 2/1994 de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios: «las modificaciones previstas en los apartados anteriores (entre ellas, la alteración del plazo) no supondrán, en ningún caso, una alteración o pérdida del rango de la hipoteca inscrita excepto cuando impliquen un incremento de la cifra de responsabilidad hipotecaria o la ampliación del plazo del préstamo por este incremento o ampliación. En estos casos necesitará el consentimiento de los titulares de derechos inscritos con rango posterior, de conformidad con la normativa hipotecaria vigente, para mantener el rango»; pérdida de rango o, alternativamente, consentimiento de los titulares de los derechos inscritos con rango posterior, que es lo que precisamente no se produce ni es necesario cuando, en ejercicio de las facultades que resultan de lo inicialmente pactado en el contrato, se decide la prórroga dentro del término de vencimiento final de la operación consignado en el Registro. No hay pues contradicción lógica entre las dos escrituras, ya que por la segunda no se está prorrogando el plazo de la primera: no se está pretendiendo «prorrogar lo improrrogable» ni cabe entender en consecuencia íntegramente modificadas las cláusulas de la primera escritura referida al plazo de duración de la operación. Repárese, además, en que si la intención de los contratantes hubiese sido la de establecer ahora el carácter prorrogable del plazo dentro de la nueva fecha de vencimiento final que se fija, conforme al artículo 153 de la Ley Hipotecaria habrían tenido que señalar «la prórroga posible», lo que sin embargo no hacen. De una interpretación literal, lógica y sistemática de las cláusulas de ambas escrituras resulta así el carácter improrrogable del nuevo término de vencimiento final del crédito, sin necesidad de una repetición expresa en la escritura ahora calificada de dicho extremo».

IV

La registradora emitió informe en defensa de su nota y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3 y 5 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, modificada por la Ley 41/2007, de 7 de diciembre; 17, 18, 82, 144, 153 y 261 de la Ley Hipotecaria; 174, 240 y 241 del Reglamento Hipotecario; 1113, 1158, 1203, 1204, 1255, 1269, 1281, 1283, 1851 y 1857 del Código Civil, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 30 de septiembre de 1987, 18 de mayo de 1992, 27 de noviembre de 1999, 23 de julio de 2005, 28 de febrero de 2008, 24 de noviembre de 2009, 6 de mayo de 2010, 19 de julio, 18 de septiembre y 22 de noviembre de 2012, 10 de enero, 4 y 7 de febrero y 15 de julio de 2013 y 21 de abril de 2014.

1. La resolución del presente recurso debe decidir si es posible la inscripción de una novación de dos hipotecas, de igual rango, constituidas en garantía del saldo resultante de la liquidación de una cuenta de crédito, siendo una de las modificaciones el plazo de vencimiento final de la cuenta que era el día 3 de mayo de 2014 de carácter expresamente improrrogable y que por escritura de fecha 1 de agosto de 2014 se establece, con efectos desde el citado 3 de mayo del 2014, en el día 3 de mayo de 2034, sin indicación expresa de su carácter prorrogable o improrrogable.

Considera en primer lugar la registradora que estando ambas hipotecas constituidas en garantía del saldo resultante de la liquidación de una cuenta de crédito con vencimiento final en una determinada fecha, su alteración precisa del consentimiento de los titulares de cargas intermedias, tanto por haberse pactado tal condición suspensiva como por la trascendencia de la modificación realizada y la naturaleza de la obligación que se

modifica. Considera, además, la registradora que no es posible la inscripción de la novación de las hipotecas respecto a su plazo de vencimiento final, en cuanto que constando en el Registro su condición de improrrogable, debería antes dejarse sin efecto la cláusula que establece la improrrogabilidad, y porque, adicionalmente, la escritura que establece la novación debería incluir expresamente si el nuevo plazo es de carácter prorrogable o improrrogable y, en su caso, la prórroga posible.

El notario autorizante y recurrente, por su parte señala que «la Señora Registradora resolvió no practicar la inscripción solicitada, entre otras cuestiones que no son objeto del presente recurso, porque “no se hace constar si el nuevo plazo es o no prorrogable, y las prórrogas posibles en su caso”».

Por lo tanto, el objeto del presente recurso queda limitado en cuanto a este único defecto.

2. Estima el notario que en la escritura calificada no se recoge una prórroga del plazo, sino que las partes de mutuo acuerdo proceden a novar uno de los elementos del contrato de crédito, su término final de vencimiento; término que, al igual que el inicialmente pactado, sigue siendo único e improrrogable. Manifestando que además en la escritura se dice que «en lo no modificado por la presente escritura, queda subsistente el íntegro contenido de las escrituras de “Crédito con Garantía Hipotecaria”...».

Sin embargo, no es posible entender, al mismo tiempo, por ser contradictorio, que se ha modificado, por el nuevo vencimiento pactado, el plazo antiguo de la cuenta de crédito, sin entender que, a la vez, también ha sido modificada la disposición de la escritura de constitución de hipoteca por la que se prohibía la prórroga de la misma.

Dado que el artículo 153.1.º de la Ley Hipotecaria une de modo indisoluble la exigencia de expresión de plazo y la exigencia de expresión de su prorrogabilidad o improrrogabilidad y que, en este caso, no existe claridad suficiente en la escritura de novación sobre esta importante cuestión, la conclusión lógica es que se debe dar cumplimiento a lo dispuesto en el citado precepto, de modo que conste en forma clara y precisa en la citada escritura si, después del nuevo plazo de vencimiento final de la cuenta de crédito, el mismo es o no prorrogable y, caso de serlo, la prórroga posible y las demás circunstancias prevenidas expresamente por la Ley.

El cumplimiento de este requisito, es cierto, no implica la utilización de fórmulas sacramentales, pero sí que del contenido de los pactos, más allá de la mera fijación de un nuevo plazo de vencimiento, no exista duda fundada acerca de cuál es la real voluntad de las partes, como ya reconoció la Resolución de 23 de julio de 2005 al admitir como suficientes expresiones como la que señala que «el crédito debe amortizarse total y definitivamente en la fecha de su vencimiento que será única» u otros similares.

Además, el principio de especialidad o determinación, de especial rigor en materia de hipotecas, según el cual sólo deben acceder al Registro de la Propiedad situaciones jurídicas que estén perfectamente determinadas, exige que no exista atisbo de duda sobre los elementos esenciales del derecho real inscrito, uno de cuales es, en las hipotecas en garantía de cuentas corrientes de crédito, la duración de la cuenta y la prorrogabilidad o no del plazo fijado para la misma, sin que el registrador pueda hacer deducciones o presunciones, ya que la oscuridad de los pronunciamientos registrales puede acarrear graves consecuencias para la seguridad del tráfico porque quien consultase los asientos del Registro no podría conocer por los datos de los mismos cuál es el alcance, contenido y extensión del derecho inscrito.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación en los términos expresados en los anteriores fundamentos de Derecho.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 25 de febrero de 2015.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego