

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**10130** *Resolución de 5 de agosto de 2014, 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 Murcia n.º 1, por la que se deniega la inmatriculación de una finca solicitada por expediente de dominio.*

En el recurso interpuesto por la letrada doña E. M. S., en representación de los interesados, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Murcia número 1, don Daniel Cáceres Hernández-Ros, de 17 de marzo de 2014, por la que se deniega la inmatriculación de una finca solicitada por expediente de dominio.

#### Hechos

##### I

Mediante auto judicial de fecha 20 de mayo de 2013, recaído en expediente de dominio para la inmatriculación de finca, se declara justificado el dominio de determinada finca rústica de 5.325 metros cuadrados a favor de cinco propietarios, por quintas partes indivisas.

En el auto judicial se dice que tal finca tiene determinada referencia catastral. En la certificación catastral correspondiente a dicha referencia, la superficie que consta es de 5.118 metros cuadrados, y los nombres de los colindantes no son coincidentes con los que figuran en la descripción de la finca contenida en el auto judicial.

##### II

El 11 de febrero de 2014, se presentó en el Registro de la Propiedad de Murcia número 1 testimonio del referido auto judicial, y fue objeto de calificación negativa de fecha 17 de marzo de 2014, que a continuación se transcribe en lo pertinente: «(...) A la vista de la certificación catastral descriptiva y gráfica que se acompaña, de conformidad con los artículos 19 bis y 322 de la Ley Hipotecaria se notifica presentante y al Juzgado que se suspende el despacho del documento por existir las siguientes causas impeditivas basadas en los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos.-1º.-No coincide la descripción de la finca que se pretende inmatricular con la que figura en la certificación catastral que se acompaña, en lo relativo a la superficie (existe una diferencia de 207 metros cuadrados) ni en cuanto a los linderos pues según el título linda al Norte, propiedad de J. G. A., de A. M. G. y de S. G. B.; al Sur, con herederos de F. M. C., y con J. B. C. y J. C. G. B.; al Este, con propiedad de J. E. M. R.; y al Poniente con propiedad de B. R. P. y según el certificado catastral, linda con don F. M. E., doña A. E. B., don F. M. E., don J. G. B., don J. S. G., don J. M. B. V., don J. M. C., doña A. B. V., don F. G. M., doña J. B. C., y don J. G. B.. Fundamentos de Derecho- 1º.-Artículos 298 del Reglamento Hipotecario, 51.2b) y 53.7 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de octubre de 2004 y 8 de noviembre de 2011, entre otras, conforme a los cuales en lo sucesivo no se inmatriculará ninguna finca en el Registro, si no se aporta junto al título de inmatriculación, certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en términos totalmente coincidentes con la descripción de esta, en dicho título. Contra la precedente calificación, (...) Murcia, 17 de marzo de 2014. El Registrador (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos del registrador)».

## III

Mediante escrito de fecha 30 de abril de 2014, la letrada doña E. M. S., en representación de los propietarios cuyo dominio se declaró acreditado en el auto judicial, interpuso recurso contra la calificación, en el que alega, en síntesis, lo siguiente: «(...) el Sr. Registrador, dicho con absoluto respeto, acusa un excesivo celo y rigor en la aplicación a nuestro caso del mencionado artículo (refrendado por el art. 298 del Reglamento Hipotecario), y en tal ejercicio de rigor desatiende todo un procedimiento judicial tramitado con total garantía para los titulares colindantes (tanto los titulares colindantes registrales como los colindantes que constan en la certificación catastral de la finca) y en el cual comparece también el Ministerio Fiscal para absoluta garantía de los derechos; ignora que ninguno de los colindantes citados y emplazados ha formulado oposición al expediente de dominio, e ignora que además se ha practicado la prueba relativa a las testificales de vecinos y del perito ingeniero técnico en Topografía, Sr. C. G. que elaboró un plano de medición actual de la parcela personándose en la misma.» Considera la recurrente que «la necesidad de la coincidencia de los términos en las descripciones del título y de la certificación descriptiva y gráfica de la finca que impone el Reglamento Hipotecario y la Ley 13/1996 surgen para evitar que pueda realizarse una doble inmatriculación de la finca (...) ahora bien, si la finca está completamente identificada en el terreno y en el título, como ocurre en nuestro supuesto, no es admisible la denegación de la inscripción que proclama el Sr. Registrador para evitar una doble inmatriculación, pues el título de inmatriculación es precisamente una resolución judicial (...).» Añade que «la falta de coincidencia en la superficie del terreno que consta en el título judicial y la que consta en la certificación catastral radica en que precisamente se realizó previa interposición de demanda de expediente de dominio, medición por parte de un ingeniero técnico en topografía y se incorporó al documento número tres de la demanda de expediente de dominio la medición real de la superficie de la parcela para hacer coincidir la realidad física con la realidad formal y registral. El título judicial así lo reconoce y fundamenta, siendo habitual por otra parte, que la superficie real de una parcela según el catastro no sea coincidente con la superficie real de la finca en cuestión y que no en pocas ocasiones, se actualicen las superficies catastrales por incorporación de planos y mediciones realizadas por los titulares de las parcelas catastrales. No ha de ignorarse en este nuestro supuesto, que además según la propia certificación catastral descriptiva y gráfica de bienes inmuebles de naturaleza rústica, los titulares catastrales son los mismos que los que promueven el expediente de dominio (...)» y que «no es de recibo denegar la inscripción de este título judicial cuando los colindantes catastrales son los mismos que fueron citados en el proceso judicial del expediente de dominio (...)» Más aún, la divergencia o mejor dicho, la falta de coincidencia entre colindantes de la finca según título judicial y colindantes de la finca según organismo Catastral no es una cuestión cuya solución competa a los recurrentes, ya que los actores titulares de la propiedad de la finca conforme expone la resolución judicial no pueden obligar a ninguno de los actuales colindantes catastrales a que actualicen la realidad registral, y por tanto puedan coincidir exactamente las propiedades de los colindantes según registro de la Propiedad con los titulares colindantes según el Catastro. La inscripción del título de propiedad en los Registros Públicos no es de obligada imposición, ni tampoco afecta a la realidad y autenticidad de los títulos; es conveniente, pero no obligada, así que no puede exigirse a esta parte que obligue a los actuales y reales propietarios colindantes a que acudan a Registro de la Propiedad o al Organismo Público del Catastro para registrar y actualizar su dominio y título como linderos de la finca de los recurrentes. La calificación negativa del Sr. Registrador en base a esa divergencia de colindantes y superficie supone la realización de una actio imposible o diabólica por parte de los recurrentes y condena a mis patrocinados a la imposibilidad absoluta, a pesar de la existencia de una resolución judicial obtenida con todas las garantías de Derecho, de lograr inscribir su finca y de adecuar la realidad formal y la fáctica del inmueble rústico objeto de litis. El Sr. Registrador ha obrado con excesivo celo en la interpretación y aplicación de la Ley al caso que nos ocupa, ignorando que la resolución judicial se ha dictado con la salvaguarda de los

derechos de colindantes y con la anuencia del Ministerio Fiscal que vela por la protección de la Ley, teniendo en cuenta además que la falta de coincidencia exacta entre superficie y titulares colindantes de la finca en Registro de la Propiedad y en Certificación Catastral en este supuesto no supone riesgo alguno de doble inmatriculación, confusión de linderos, superficie, ubicación o, en definitiva, identidad e identificación de la finca que se pretende inmatricular, por lo que procede necesariamente la estimación del presente recurso y la correspondiente rectificación, acordando la inscripción del título judicial».

#### IV

Mediante escrito de fecha 28 de mayo de 2014, el registrador de la Propiedad emitió su informe, ratificándose en su calificación negativa y elevó el expediente a este Centro Directivo, haciendo constar que de la interposición del recurso se dio traslado al Juzgado de Primera Instancia número 7 de Murcia el 16 de mayo de 2014 por correo certificado con acuse de recibo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, sin que hasta el momento se hayan recibido alegaciones del juzgado.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9 de la Ley Hipotecaria; 51 del Reglamento Hipotecario; 53 de la Ley 13/1996; y las Resoluciones de este Centro Directivo de 4 de diciembre de 2007, 12 de mayo de 2008, 3 y 8 de septiembre de 2009 y de 13 de julio y 16 y 23 de diciembre de 2010.

1. Se debate en el presente recurso si procede o no la inmatriculación de una finca cuyo dominio se declara justificado en auto recaído en expediente de dominio, cuando no hay total coincidencia entre la descripción de la finca en el auto y la que resulta de la certificación catastral descriptiva y gráfica que se acompaña y cuya referencia catastral se hizo constar en el citado auto.

En concreto, el auto judicial expresa una superficie de 5.325 metros cuadrados y unos determinados nombres de propietarios colindantes, y la certificación catastral indica una superficie de 5.118 metros cuadrados y unos nombres de colindantes distintos.

El registrador invoca para fundamentar su calificación negativa el incumplimiento del artículo 53 de la Ley 13/1996, tanto por la diferencia de superficies como por la no coincidencia de los colindantes.

Los recurrentes alegan, en síntesis, que tal negativa registral supone un exceso de celo, pues en su opinión la necesidad de la coincidencia de los términos en las descripciones del título y de la certificación descriptiva y gráfica de la finca que impone el Reglamento Hipotecario y la Ley 13/1996 surgen para evitar que pueda realizarse una doble inmatriculación de la finca, pero que si la finca está completamente identificada en el terreno y en el título no es admisible la denegación de la inmatriculación por el motivo de evitar una doble inmatriculación.

En cuanto a la divergencia de superficies, indica que se debe a que previa a la interposición de demanda de expediente de dominio, se realizó una medición por parte de un ingeniero técnico en Topografía para hacer coincidir la realidad física con la realidad formal y registral.

Y que la falta de coincidencia entre colindantes de la finca según título judicial y colindantes de la finca según organismo catastral no es una cuestión cuya solución compete a los recurrentes, ya que los actores titulares de la propiedad de la finca conforme expone la resolución judicial no pueden obligar a ninguno de los actuales colindantes catastrales a que actualicen la realidad registral, y que, en todo caso, el título de inmatriculación es una resolución judicial en la que los colindantes catastrales han sido citados sin que ninguno haya formulado oposición.

2. La dicción del artículo 53 de la Ley 13/1996 es clara y terminante, cuando impone que en lo sucesivo no se inmatriculará ninguna finca en el Registro, si no se aporta junto

al título de inmatriculación, certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en términos totalmente coincidentes con la descripción de ésta en dichos títulos.

Y también es claro que la finalidad específica de tal exigencia de coincidencia no es la que interpreta la recurrente de evitar las dobles inmatriculaciones, sino otra muy distinta.

En efecto, para evitar dobles inmatriculaciones, lo relevante no es comprobar si la finca a inmatricular coincide o no plenamente con el inmueble catastral, sino si la finca a inmatricular coincide o no en su ubicación y delimitación geográfica, siquiera en parte, con alguna otra finca previamente inmatriculada. En el presente caso, de la nota de calificación resulta con claridad que el registrador no cuestiona ni plantea dudas acerca de que la finca pudiera estar previamente inmatriculada, y que cuando fundamenta su negativa a inmatricular la finca en el incumplimiento del artículo 53 de la Ley 13/1996 no lo hace por evitar una doble inmatriculación, de la que no aprecia riesgo alguno.

La finalidad que realmente persigue la coincidencia catastral exigida en el citado artículo 53, y la razón por la que el registrador lo invoca y aplica acertadamente en su nota de calificación es otra bien distinta, cual es la de fomentar la razonable coordinación entre la finca registral desde el momento mismo de su inmatriculación con el inmueble previamente catastrado. Para lo cual, no se fuerza la coordinación a toda costa y a toda prisa de las fincas ya inmatriculadas con los inmuebles ya catastrados, pero sí que, desde la Ley 13/1996, se ha decidido claramente evitar que surjan nuevas fincas registrales por inmatriculación que no sean coincidentes «ab initio», en su ubicación y delimitación geográfica, con uno o varios inmuebles catastrales concretos.

3. Son numerosas las Resoluciones de este Centro Directivo que han abordado el ámbito de aplicación del citado artículo 53, tanto desde el punto de vista del tipo y fecha del título inmatriculador, como del grado de coincidencia descriptiva exigible con el documento en cuestión.

Así, por ejemplo, este Centro Directivo ha señalado que tal exigencia es predicable tanto respecto de títulos notariales, como de los administrativos –vid. Resoluciones de 5 de octubre y 3 de noviembre de 2004 y 6 de mayo de 2009–, o de los judiciales –vid. Resoluciones de 29 de noviembre de 2004, 17 de febrero y 8 de junio de 2005, 3 de mayo de 2007 y 13 de julio y 23 de diciembre de 2010– y, en todos los casos, aunque su otorgamiento o autorización fuera anterior a la entrada en vigor del artículo comentado, –vid. Resolución de 2 de abril de 2014 que rectificó el criterio de la de 19 de mayo de 2005– pues tal precepto, como resulta con claridad de su redacción, no estableció un requisito que hubieran de cumplir los títulos en cuestión –lo cual no podría ser exigido retroactivamente– sino un requisito que han de cumplir las inmatriculaciones que se pretendan efectuar a partir de la entrada en vigor de tal Ley. Y «siendo la inmatriculación un acto jurídico de carácter estrictamente registral, y precisamente por tal carácter, su inscripción queda sujeta a los requisitos y autorizaciones vigentes en el momento de presentar la escritura en el Registro».

En cuanto al grado de coincidencia descriptiva exigible, el propio precepto es tajante al hablar de «términos totalmente coincidentes con la descripción de ésta en dicho título».

Es cierto que una finca, desde el punto de vista literario, puede ser descrita con mayor o menor profusión de detalles, incluso intercalando calificativos o apreciaciones sobre sus cualidades, o cualesquiera otras circunstancias, pero, tratándose de una porción de la superficie terrestre, con independencia de los elementos que contenga en su interior, lo que la identifica de manera indubitada, necesaria y suficiente, y la distingue de sus colindantes es la precisión de su ubicación y delimitación geográfica, es decir, donde se encuentran exactamente sus límites perimetrales, lo cual determina, geoméricamente, cuál es la superficie que abarcan, y, normalmente por accesión, la propiedad de lo que entre ellos se encuentre enclavado.

Por ello, esa total coincidencia que exige el precepto ha de referirse, de manera ineludible, pero también suficiente, a la ubicación y delimitación geográfica de la finca, esto es, a su situación, superficie y linderos. Incluso, en puridad conceptual, bastaría con la concreción de la ubicación geográfica precisa de los linderos de la finca, que es tanto como decir la finca misma.

Debe recordarse que ya la Resolución de 3 de septiembre de 2009 proclamó que «la exigencia de identidad plena de la descripción entre el título público y la certificación catastral no admite excepciones, y menos aún en casos como el presente en que la falta de coincidencia se proyecta sobre un dato de tanto relieve a los efectos de identificación de la finca como es el de sus linderos».

Y, en cuanto a la superficie de la finca, que no es otra cosa que la medición del área comprendida entre sus linderos, es necesaria también una total coincidencia entre la descripción del título y la de la certificación catastral, sin que pueda aplicarse el margen del 10% que se refiere a un supuesto distinto (constatación registral de la referencia catastral) –vid Resoluciones 4 de diciembre de 2007, 12 de mayo de 2008, 8 de septiembre de 2009 y 13 de julio y 16 y 23 de diciembre de 2010–.

Por tanto, existiendo en el presente caso una diferencia entre la superficie expresada en el auto judicial, que es de 5.325 metros cuadrados, con la expresada en la certificación catastral, que es de 5.118 metros cuadrados, y no siendo aplicable el margen del 10% indicado, ha de confirmarse el defecto señalado por el registrador y desestimar el recurso en este punto.

4. Queda por abordar la cuestión de si ha de existir también exacta coincidencia entre el nombre de los colindantes expresados en la descripción del título inmatriculador y los expresados en la certificación catastral.

Para ello se hace preciso abordar, con carácter previo, algunas consideraciones de carácter más general.

Tradicionalmente, en las descripciones literarias de las fincas en los títulos relativos a ellas, y en las inscripciones registrales mismas, la expresión de los linderos se ha efectuado mediante una de las dos siguientes técnicas: tratar de identificar la ubicación física del lindero entre dos fincas, o simplemente identificar el nombre del propietario colindante, es decir, del de la finca situada al otro lado de una linde cuya ubicación no se precisa en modo alguno.

La primera técnica es conocida habitualmente como de «linderos fijos» y la segunda como de «linderos personales», siendo la primera la deseable por razones de claridad y precisión, y la segunda indeseable por su absoluta imprecisión, aunque haya sido tolerada históricamente y profusamente utilizada en la práctica.

Es evidente que cuando se emplea la técnica descriptiva de linderos fijos, es decir, los que se refieren a algún elemento con existencia física y/o ubicación concreta sobre el territorio, –tales como una calle, un camino, una acequia, o un determinado accidente natural, o la expresión de unas coordenadas geográficas en sistema de referencia oficial–, la alteración de un lindero fijo por otro, precisamente por afectar a un dato expresado con suficiente precisión, supondría una alteración sustancial que provocaría dudas fundadas sobre la identidad entre ambos inmuebles.

Pero cuando se utilizan tan solo linderos personales, esto es, que sólo expresan el nombre del propietario colindante pero sin precisar en modo alguno en qué lugar concreto se ubica la linde entre ambas fincas, el cambio del nombre de un colindante, precisamente porque nunca se ha precisado dónde se ubica la linde misma, no resulta tan relevante ni tan preocupante, pues puede perfectamente deberse a una sucesión de titularidades por transmisión de la finca colindante, y no necesariamente a una alteración del lindero, cuya ubicación física concreta ni consta precisada previamente ni es objeto de precisión ahora.

Ahora bien, en la normativa vigente, a diferencia de lo que pudo venir ocurriendo históricamente, ya no coexisten de modo indistinto u optativo esas dos posibilidades de expresión de los linderos, una precisa y otra absolutamente indefinida, sino que la opción normativa decidida por la primera de las técnicas señaladas resulta con total claridad del artículo 51 del Reglamento Hipotecario, cuando establece que «la descripción de las fincas rústicas y urbanas será preferentemente perimetral, sobre la base de datos físicos referidos a las fincas colindantes o datos catastrales de las mismas tomados de plano oficial.»

Es evidente que cuando se identifica la ubicación y delimitación de una finca a través de la georreferenciación de sus vértices, y por tanto de sus linderos, bien mediante la

expresión de sus coordenadas geográficas en sistema de referencia oficial, bien a través de un plano oficial que a su vez esté georreferenciado, –como ocurre en el caso que nos ocupa en el que, por imperativo legal para las inmatriculaciones, se utiliza la cartografía catastral–, resulta ya superfluo a tales efectos identificativos la mención unilateral de cuál pueda ser el nombre y apellidos de las personas que en un momento dado puedan ser los propietarios de las fincas colindantes con una que ya ha quedado perfectamente identificada y delimitada.

La indicación de tales nombres sí es relevante a los efectos de dirigirles las preceptivas notificaciones en los procedimientos administrativos o judiciales que les pudieren afectar, como se ha hecho, y así lo destaca la recurrente, en el expediente de dominio que nos ocupa. Y también puede serlo, por ejemplo, cuando se trata de una administración pública colindante, a los efectos de aplicar otras cautelas específicas, como las notificaciones registrales previas o posteriores que, según la normativa reguladora del patrimonio de las administraciones hayan de dirigirles los registradores cuando se pretenda la inmatriculación de una finca o un exceso de cabida sobre finca colindante con otra de una administración pública.

Pero, cumplida esa finalidad de garantía procedimental y tutela efectiva, podría afirmarse que la inclusión en la descripción de una finca registral de una expresa mención a los nombres de los propietarios colindantes no sólo es superflua e innecesaria, sino incluso, hasta cierto punto impertinente o perturbadora, por varios motivos:

Primero, por ser un dato variable en el tiempo, y que por tanto, pierde vigencia de modo inadvertido. Segundo por ser un dato, que incluso en un momento dado, no está contrastado ni es fiable en modo alguno, pues resulta sólo de la manifestación del interesado o, en el mejor de los casos, de una base de datos distinta de la del Registro de la Propiedad, única institución que tiene por finalidad específica la de acreditar, bajo la salvaguardia de los Tribunales, y a todos los efectos legales, el dominio de las fincas. Y tercero, porque como mera mención que es, supondría que en el folio registral de una finca se estuviera haciendo mención de un derecho (el dominio del colindante) susceptible de inscripción separada y especial (en el folio registral de la finca colindante), que resulta, como se ha dicho, no solo superflua e innecesaria, sino hasta cierto punto perturbadora en el ámbito registral.

En efecto, lo esencial es que una finca registral quede suficientemente identificada y delimitada de otras fincas colindantes, que a su vez pueden estar o no inmatriculadas registralmente. Si tales fincas colindantes están inmatriculadas, serán sus respectivos historiales registrados los que en cada momento proclamarán, con todos los efectos legales inherentes a los pronunciamientos registrales, los nombres de quién o quiénes son sus propietarios, extremo sobre el que ningún efecto ni fehaciencia cabe atribuir, en cambio, a las menciones de nombres que se contengan en las descripciones de otras fincas distintas.

5. Aplicando las consideraciones generales que se acaban de hacer, a la concreta cuestión planteada en este recurso acerca de si es exigible plena coincidencia en el nombre de los colindantes entre los expresados en el título inmatriculador y los expresados en la certificación catastral descriptiva y gráfica, la respuesta ha de ser negativa, y por tanto, ha de revocarse el concreto defecto señalado en la calificación registral relativo a este punto.

Por los razonamientos que se acaban de hacer en el apartado anterior de esta resolución, ha de concluirse que no sólo no es necesario que coincidan los nombres de los colindantes expresados en el título inmatriculador y en la certificación catastral, sino que, incluso, aun en el hipotético caso de que tales nombres fueran coincidentes, no es preciso, ni aportaría clarificación alguna, que la descripción registral literaria de la finca, cuando se proceda a su inmatriculación, mencionase los nombres de los propietarios colindantes, sino que, ajustándose a lo previsto por el artículo 9 de la Ley Hipotecaria y por el artículo 51 del Reglamento Hipotecario, y tratándose de inmatriculación regida además por el artículo 53 de la Ley 13/1996, ha de bastar con que identifique

geográficamente la finca a inmatricular por referencia al plano resultante de la certificación catastral descriptiva y gráfica, y, con ello, queden identificados sus linderos de manera perimetral, y consecuentemente, cuáles son los inmuebles catastrales colindantes por cada uno de sus cuatro puntos cardinales, pero sin tener que mencionar en la descripción literaria de la finca a inmatricular, pues en nuestro sistema registral han de evitarse las menciones de derechos susceptibles de inscripción separada y especial, los supuestos nombres de los supuestos propietarios colindantes.

Una vez concretados de tal modo los datos catastrales del inmueble que se inmatricula y los de sus inmuebles catastrales colindantes, -todos ellos reflejados en la cartografía catastral, y que habrán de expresarse en la descripción literaria registral-, la concreción de cuáles sean las fincas registrales, si las hay ya inmatriculadas, que resultan colindantes con la que se acaba de inmatricular, -y quiénes son sus propietarios y demás titulares registrales de derechos, a todos los efectos legales-, resultará, en su caso, del historial registral de cada finca colindante, cuya localización se facilita con el correcto empleo, como elemento auxiliar, de la aplicación informática de gestión de fincas registrales e información georreferenciada a que se refiere el artículo 9 de la Ley Hipotecaria.

Por ello, esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso y desestimar en el resto, y revocar parcialmente la nota de calificación, confirmándola en el resto en los términos que resultan de los anteriores fundamentos jurídicos.

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, 5 de agosto 2014.-El Director General de los Registros y del Notariado, P.A. (Resolución de 28 de julio de 2014, de la Subsecretaría), el Subdirector General del Notariado y de los Registros, Francisco Javier Vallejo Amo.