

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

- 1808** *Resolución de 29 de enero de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad accidental de Oropesa del Mar n.º 1, por la que se suspende la inscripción de un testimonio de auto recaído en expediente de reanudación de tracto.*

En el recurso interpuesto por doña C. G. A., abogada, en nombre y representación de don J. A. F. M. y doña C. A. F., contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad accidental de Oropesa del Mar número 1, don Francisco Molina Crespo, por la que se suspende la inscripción de un testimonio de auto recaído en expediente de reanudación de tracto.

Hechos**I**

En auto, dictado el día 3 de diciembre de 2012, por la magistrada juez del Juzgado de Primera Instancia número 9 de Castellón, doña María Dolores Belles Centelles, se acuerda la reanudación del tracto sucesivo interrumpido en referencia a la finca registral número 1.333 del término de Cabanes, haciéndose constar la descripción de la citada finca y añadiéndose, «que actualmente forma parte del proyecto de reparcelación forzosa del Área Reparcelable 3 del sector Torre la Sal de Cabanes» a favor de don J. A. F. M., quien la adquirió por compra mediante documento privado, de fecha 3 de septiembre de 1974, a doña G. J. C. H., ordenándose la cancelación de las inscripciones contradictorias si las hubiese.

II

Presentado testimonio del citado auto, expedido por la secretaria del referido Juzgado, doña M. V. G. O., el día 23 de enero de 2013, en el Registro de la Propiedad de Oropesa del Mar número 1 el día 12 de septiembre de 2013, causando el asiento 1827 del Diario 29, fue objeto de la siguiente calificación: «Notificación de calificación negativa En aplicación de los art. 19-bis y 322 LH Hechos: Habiéndose presentado en esta oficina para su despacho Testimonio expedido el día 23 de enero de 2013, por doña M. V. G. O., Secretaria del Juzgado de Primera Instancia n.º 9 de Castellón, que incorpora auto 856/12 dictado el día 13 de diciembre de 2012, por Doña M. D. B. C., Magistrada-Juez del Juzgado de Primera Instancia n.º 9 de Castellón, en el procedimiento de Expediente de Dominio y Reanudación del Tracto, 121/2012. Presentado el: doce de Septiembre del año dos mil trece Asiento: 1827 Diario: 29 De conformidad con lo establecido en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, cuyo tenor literal es el siguiente: «La calificación por los Registradores de los documentos expedidos por la autoridad judicial se limitará a la competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro.» – Se considera no inscribible lo relacionado a continuación en base a los siguientes: Argumentos y fundamentos de derecho: – Es necesario hacer constar el D.N.I. o N.I.E. tanto del demandante como del demandado, así como domicilio y demás circunstancias a que se refieren el art. 9 de la LH y 51 RH, art 285 RH. En concreto el régimen económico matrimonial de la persona a cuyo favor hay que practicar la inscripción y carácter de la adquisición (ganancial, privativo, etc.,...). – Es necesario hacer constar la firmeza del auto (art. 201 LH, RDGRN 11-07-2009). – Conforme

al art. 202 LH y debido a que la última inscripción de dominio tiene menos de 30 años de antigüedad (es de 12-03-2008), es necesario que al titular de la finca se le cite tres veces, una de ellas al menos personalmente (art. 279 RH). En nuestro caso, debido que el titular registral ha fallecido, lo cual consta fehacientemente, y debido a que el art. 202 de la LH se refiere al «titular registral», es preciso que al menos, por medio de edictos se notifique a los herederos genéricamente (cuando no se tenga conocimiento de la identidad de los mismos ni de su domicilio) el curso del expediente de dominio, y así se hará constar expresamente, todo ello resulta de las resoluciones de la DGRN de fecha 10-05-2001 y 23-10-2007. – Por último, debido a que la reanudación del tracto sucesivo se efectúa sobre la última inscripción de dominio que existe en el Registro, esto es, respecto de las fincas registrales n.º 10790 y 10789 de Cabanes, a que se refiere el «hecho segundo» del auto, es a estas fincas a las que se debe referir el disponiendo en cuanto a la reanudación del tracto y no a la finca n.º 1333 cuyo historial registral ya está cerrado debido a su aportación a la Reparcelación Urbanística ya efectuada. Debiéndose especificar además que ese tanto por ciento sobre el que se reanuda el tracto sucesivo es del 33'43% del pleno dominio en cuanto a la finca registral 10790 de Cabanes y del 13'69% del pleno dominio en cuanto a la finca registral 10789 del mismo término municipal, único porcentaje que le pertenece a doña G. J. C. H. Por todo ello, en aplicación de los art 19-bis y 322 de la Ley Hipotecaria, acuerdo suspender la inscripción del documento. La presente calificación lleva consigo la prórroga del asiento de presentación de conformidad con lo que dispone el art. 323 de la Ley Hipotecaria. Contra esta decisión (...) Asimismo, se precede a las notificaciones al funcionario autorizante y al presentante. Oropesa del Mar, a veinticinco de septiembre de dos mil trece. El Registrador (firma ilegible), Fdo: Don Francisco Molina Crespo».

III

Se notificó la calificación al Juzgado mediante correo certificado y al presentante por comparecencia en el Registro, solicitándose por éste calificación sustitutoria, correspondiendo su emisión a la titular del Registro de la Propiedad de Lucena del Cid, doña Rosa María del Pilar Romero Paya, la cual, con fecha 7 de octubre de 2013, confirmó íntegramente los defectos advertidos en base a lo siguiente: «(...) Fundamentos de Derecho De conformidad con lo establecido en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, cuyo tenor literal es el siguiente: «La calificación por los Registradores de los documentos expedidos por la autoridad judicial se limitará a la competencia del Juzgado o Tribunal a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro» 1. Es necesario hacer constar el D.N.I o N.I.E tanto del demandante como del demandado, así como domicilio y demás circunstancias a que se refiere el art 9 de la LH y 51 RH, art 285 RH. 2. Es necesario hacer constar la firmeza del auto conforme al artículo 201 de la LH 3. Conforme al art 202 LH y debido a que la última inscripción de dominio tiene menos de 30 años de antigüedad (es de 12-03-2008), es necesario que el titular de la finca o en este caso, sus causahabientes, al menos se les cite tres veces, una de ellas al menos personalmente (art 279 RH). En este caso al haber fallecido es necesario que al menos por edictos se cite a los herederos aunque sea de forma genérica si no se tiene conocimiento de la identidad de los mismos ni de su domicilio 4. Por último, debido a que la reanudación del tracto sucesivo se efectúa sobre la última inscripción de dominio que existe en el Registro, esto es, respecto de las fincas registrales 10790 y 10789 de Cabanes, a que se refiere el «hecho segundo» del auto, es a esas fincas a las que se debe referir el disponiendo en cuanto a la reanudación del tracto y no a la finca n.º 1333 cuyo historial registral ya está cerrado debido a su aportación a la Reparcelación Urbanística ya efectuada. Debiendo indicar además el porcentaje de las mismas a que se refiere la reanudación de tracto. De acuerdo con los anteriores hechos y fundamentos de derecho y de conformidad con lo establecido en el artículo 19 bis apartado 5.º de la Ley Hipotecaria en el día de hoy se notifica al interesado para que pueda proceder del modo que estime conveniente (...)».

IV

Con fecha 5 de noviembre de 2013, doña C. G. A., abogada, en nombre y representación de don J. A. F. M. y doña C. A. F., mediante escrito, presentado en el Registro de la Propiedad de Oropesa del Mar número 1, interpuso recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el que, resumidamente, se alegó: Primero.—En cuanto a la necesidad de hacer constar el D.N.I. o N.I.E. del demandante y demandado, alega la recurrente que constan en el expediente y en la documentación complementaria facilitada al registrador las circunstancias de transmitente y adquirente si bien, teniendo en cuenta la fecha de transmisión, 3 de septiembre de 1974, la vendedora no tenía N.I.E., siendo identificada por su pasaporte. Además, señala que, en la fecha de la inscripción, el artículo 51, regla 9.ª, del Reglamento Hipotecario entonces vigente, no exigía la constancia del D.N.I.; Segundo.—En cuanto a la exigencia de la constancia de la firmeza del auto, opone la recurrente que en el propio auto figura que se expedirá testimonio del mismo «firme la presente resolución», por lo que está claro que, cuando se aporta el testimonio al Registro, el auto ha devenido firme, dando cumplimiento al artículo 201.6.ª de la Ley Hipotecaria; Tercero.—En cuanto al tercer defecto de la nota, indica que el registrador «parte del presupuesto equivocado de que la última inscripción de dominio tiene menos de treinta años, contando como fecha anterior la inscripción de la reparcelación que tiene lugar en el año 2008 con motivo de la aprobación de un PAI». Dicha reparcelación se realiza por un acto unilateral del urbanizador, sin actuación del propietario titular de la finca inicial, que había fallecido en 1981, es decir, hace más de treinta años, razón por la cual la inscripción de dominio cuya reanudación se pretende es la causada en fecha 19 de enero de 1968 a favor de la titular. Continúa exponiendo que el mayor rigor que exige el artículo 202 de la Ley Hipotecaria para la inscripciones de menos de treinta años, es comprobar que el titular ha sido llamado al procedimiento con las garantías exigidas en las normas, lo cual no es sino aplicación del principio constitucional del principio de tutela efectiva, pero que en este caso, habiendo fallecido la titular hace más de treinta años, y no habiendo aparecido ningún causahabiente, se debe atenuar el rigor bastando al notificación edictal, lo que se ha cumplido en este supuesto. Y que, aun suponiendo que la inscripción tuviera menos de treinta años, también se ha cumplido lo dispuesto en el artículo 202 de la Ley Hipotecaria, puesto que consta la citación edictal efectuada a cuantas personas ignoradas pudiera perjudicar la inscripción, como consta en el hecho tercero del auto, que reproduce, apoyando su argumento en la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 13 de noviembre de 2012; y, Cuarto.—Por último, considera cumplida la exigencia de que el auto deba referirse a las fincas resultantes de la reparcelación y no a las de origen, indicando que es el propio auto en su hecho segundo, párrafo tercero, en el que expresamente señala la aportación de la finca número 1.333 y su correspondencia con las fincas resultantes, registrales números 10.789 y 10.790, y su parte dispositiva, en la que se acuerda la reanudación del tracto, añadiéndose que la citada finca número 1.333 «actualmente forma parte del proyecto de reparcelación forzosa del Área Reparcelable 3 del sector Torre la Sal de Cabanes», por lo que no cabe duda de la correspondencia entre las mencionadas fincas, y finaliza citando la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de junio de 2012.

V

El día 11 de noviembre de 2013 se notificó al Juzgado de Primera Instancia número 9 de Castellón la interposición del recurso para que realizara las alegaciones que considerase oportunas. Recibido el escrito por el citado Juzgado el día 15 de noviembre de 2013, la magistrada-juez efectuó las siguientes alegaciones: «1.ª).—Tal y como consta en los Razonamientos Jurídicos del auto de fecha 3 de diciembre de 2012, en la tramitación del expediente se han cumplido los requisitos exigidos en los artículos 201 y 202 de la Ley Hipotecaria y su Reglamento en cuanto son de aplicación al presente expediente de Jurisdicción voluntaria y ha quedado acreditado el tracto que se solicita.

2.^a).—Que el tracto interrumpido que se reanuda mediante el auto dictado el 3 de diciembre de 2012, lo es entre la titular, doña G. J. C. H. y don J. A. F. M., que tuvo lugar mediante contrato privado de fecha 3 de septiembre de 1974, respecto de una finca, que en esa fecha era rústica, que tal y como se indica en el auto judicial era la registral n.º 1.333 del Registro de la Propiedad de Oropesa del Mar; 3.^o).—Que la vendedora falleció el día 15 de agosto de 1981.—Que, con posterioridad a dicha venta finca se ha visto afectada por un Proceso de Reparcelación resultando formar parte de las fincas registrales resultantes siguientes: n.º 10.790 y 10.789».

VI

La registradora titular, doña María Belén Gómez Valle, emitió informe, con fecha 26 de noviembre de 2013, manteniendo íntegramente la calificación recurrida, y formó expediente, que elevó a este Centro Directivo. Por esta Dirección General, mediante diligencia de mejor proveer de fecha 3 de enero de 2014, se solicitó la remisión del historial registral de las fincas, así como de la documentación complementaria que según consta en el escrito de la recurrente se había acompañado, cumplimentándose la misma mediante aportación del historial registral y señalando la registradora el oficio de alegaciones como única documentación complementaria que se ha acompañado.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 18 y 200 a 203 de la Ley Hipotecaria; 51, 54, 100 y 272 y siguientes del Reglamento Hipotecario; 7 y 9 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de octubre de 2007, 8 de junio y 11 de julio de 2009, 1 de agosto, 13 de noviembre y 7 de diciembre de 2012 y 4 de diciembre de 2013.

1. Son hechos relevantes en el presente expediente los siguientes:

– Doña G. J. C. H., titular de la finca registral número 1.333 del termino de Cabanes, vendió la citada finca a favor de don J. A. F. M., mediante contrato privado de fecha 3 de septiembre de 1974.

– Posteriormente, según consta en el hecho segundo del auto que se dirá, don J. A. F. M. aporta la finca mediante escritura pública, autorizada por el notario de Castellón, don Antonio José Arias Giner, el día 20 de julio de 2006, a su sociedad de gananciales formada con su esposa, doña C. A. F.

– La titular registral, doña G. J. C. H., fallece el día 15 de agosto de 1981.

– La finca número 1.333 resulta afectada por el Proyecto de Reparcelación Forzosa del Área Reparcelable 2 del Sector Torre La Sal de Cabanes, adjudicándose como fincas de reemplazo determinadas participaciones en las registrales números 10.789 y 10.790, que se inscriben a favor de la titular registral, doña G. J. C. H.

– Por último, en auto dictado el día 3 de diciembre de 2012, en el procedimiento de expediente de dominio para reanudación de tracto número 131/2012, por la magistrada-juez del Juzgado de Primera Instancia número 9 de Castellón, doña María Dolores Belles Centelles, se acuerda la reanudación del tracto sucesivo interrumpido en referencia a la finca registral número 1.333 del termino de Cabanes, haciéndose constar la descripción de la citada finca y añadiéndose, «que actualmente forma parte del proyecto de reparcelación forzosa del Área Reparcelable 3 del sector Torre la Sal de Cabanes», a favor de don J. A. F. M. que la adquirió por compra mediante documento privado de fecha 3 de septiembre de 1974 a doña G. J. C. H., ordenándose la cancelación de las inscripciones contradictorias si las hubiese.

2. En primer lugar hay que señalar que conforme a reiterada doctrina de este Centro Directivo no puede decirse que exista interrupción cuando, como ocurre en el presente caso, el promotor del expediente afirma haber adquirido del titular registral, aunque éste

haya fallecido. Tampoco concurren causas de excepcional dificultad en la reanudación que excepcionen, como en el supuesto contemplado en la Resolución de 7 de diciembre de 2012, la necesidad de que exista una efectiva interrupción. Por lo tanto, debió el registrador en el ejercicio de la función calificador que le reconoce el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, cuestionar la idoneidad del expediente de reanudación de tracto en este caso, pero estando limitado el recurso a las cuestiones directa e inmediatamente relacionadas con la calificación registral (cfr. artículos. 326 de la Ley Hipotecaria y 117 del Reglamento Hipotecario), no pueden ser abordadas otras distintas en el marco de esta Resolución.

3. En cuanto al primero de los defectos de la nota de calificación, ha de ser confirmado. De acuerdo con lo previsto en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario, el título presentado a inscripción debe contener, entre otras, las circunstancias relativas a la identificación y estado civil de los intervinientes y en el caso de que el adquirente este casado, el régimen económico matrimonial, todas ellas conforme eran exigibles en el momento de otorgarse el título en virtud del cual opera la adquisición, de modo que, faltando éstas en el título presentado, deberá subsanarse la omisión. Esta subsanación podrá realizarse bien concretando estas circunstancias el propio juez, bien mediante la aportación del título de adquisición y la escritura posterior de aportación a la sociedad de gananciales, ya que el auto en este caso los concreta suficientemente.

4. En cuanto al segundo de los defectos, la Resolución de este Centro Directivo de 11 de julio de 2009, que el registrador menciona en su nota de calificación dispone: «En nuestro ordenamiento jurídico no cabe practicar en el Registro ninguna cancelación de asientos sino es en virtud de resolución judicial firme (cfr. artículo 82 L.H. y 524.4 Ley Enjuiciamiento Civil), por lo que es muy importante que del título presentado ordenando la cancelación resulte claramente la firmeza de la resolución judicial, bien porque el secretario judicial así lo exprese, bien porque se acuerde en ella que sólo se expida el testimonio una vez firme».

Pues bien, en este caso, conforme al último inciso de la Resolución citada, dado el tenor literal del auto judicial que subordina la expedición del testimonio literal a su firmeza, el espacio de tiempo transcurrido entre las fechas de la resolución y de la expedición del citado testimonio y no habiendo otros elementos de juicio que permitan presumir que no se ha cumplido con lo ordenado en aquélla, resulta claramente que en el momento en que se expide el testimonio literal a efectos de inscripción era ya firme el auto judicial acordando la inmatriculación de la finca, por lo que el defecto debe decaer.

5. En cuanto al tercer defecto de la nota de calificación, es doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr., por todas, Resolución de 1 de agosto de 2012) que el auto recaído en expediente de dominio para reanudar el tracto sucesivo interrumpido es un medio excepcional para lograr la inscripción de una finca ya inmatriculada a favor del promotor. 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.

Manifestación expresa de este carácter excepcional del expediente de dominio como medio para lograr la inscripción de una finca ya inmatriculada a favor del promotor es la exigencia, establecida en el artículo 202 de la Ley Hipotecaria para los supuestos en que la última inscripción de dominio (la «inscripción contradictoria» en la terminología legal) tenga menos de treinta años de antigüedad, de que el titular registral o sus causahabientes sean oídos o, si no comparecen, sean citados tres veces, una al menos personalmente. En concreto dispone el citado precepto que «los expedientes tramitados con arreglo al artículo anterior serán inscribibles, aunque en el Registro apareciesen inscripciones contradictorias siempre que éstas tengan más de treinta años de antigüedad y el titular de las mismas haya sido citado en debida forma y no hubiere formulado oposición. También

serán inscribibles, aunque las inscripciones contradictorias sean de menos de treinta años de antigüedad, si el titular de las mismas o sus causahabientes hubieren sido oídos en el expediente. Si el titular del asiento contradictorio de menos de treinta años de antigüedad o sus causahabientes no comparecieren después de haber sido citados tres veces —una de ellas, al menos, personalmente—, se les tendrá por renunciantes a los derechos que pudieran asistirles en el expediente, y éste será también inscribible».

En el caso que nos ocupa, hay que resolver sobre la antigüedad de la fecha de la última inscripción de dominio, o más exactamente decidir sobre cuál de las inscripciones, la de adquisición de la finca número 1.333 o las de adjudicación de las fincas de reemplazo registrales números 10.789 y 10.790, se produce la reanudación de tracto, ya que ello determinara la exigencia de los requisitos que en relación con las notificaciones a posibles afectados señala la legislación hipotecaria en cada caso.

La adjudicación de las fincas de reemplazo y su reflejo registral mediante la apertura de un nuevo folio registral y la cancelación de la antigua hoja registral se produce por título de subrogación o de cesión obligatoria —artículo 7.10 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio—, es decir la reparcelación, salvo supuestos excepcionales, no constituye un título originario de adquisición y de ahí que la legislación urbanística y más concretamente el Real Decreto 1093/1997, establezcan una serie de mecanismos para depurar la titularidad de las fincas aportadas con carácter previo a su sustitución por las fincas de reemplazo.

Por lo tanto se produce el traslado de la titularidad del dominio y cargas preexistentes en las fincas de origen, siempre que resulten compatibles con las determinaciones del planeamiento, sobre las fincas de reemplazo de forma idéntica a como estaban constituidas en aquéllas, de forma que, por el citado principio de subrogación real sustituyéndose el objeto, la finca, subsisten las titularidades reales sin alteración de su régimen jurídico, manteniéndose el mismo título de adquisición de la finca o de los derechos que la afecten y por lo tanto el carácter de la adquisición, de forma que en este caso las fincas adjudicadas a doña G. J. C. H. lo son en virtud de su título inmediato de adjudicación en la reparcelación y mediato de compra.

A ello debe añadirse en este caso que la citada doña G. J. C. H. fallece con anterioridad a que el proceso parcelatorio forzoso se produjera, desconociéndose si se llevó a cabo en el expediente algún intento para reanudar el tracto, pero que en cualquier caso culminó con la adjudicación e inscripción, con plena y expresa correspondencia con la finca de origen, de sendas participaciones sobre las fincas de reemplazo por título de subrogación real en reparcelación urbanística.

Podemos concluir, en consecuencia, que la última inscripción de dominio cuya reanudación se pretende es la causada en fecha 19 de enero de 1968 a favor de la titular y de la cual trae causa el título posterior de transmisión y que por lo tanto le son aplicables las normas relativas a inscripciones con más de treinta años de antigüedad contenidas en el artículo 202 de la Ley Hipotecaria por lo que el defecto no puede mantenerse.

No obstante y aun cuando se considerase que la última inscripción sobre la que se reanuda el tracto es la producida por la reparcelación, este Centro Directivo ha reconocido que en determinadas circunstancias debe relajarse el tenor literal del artículo 202 cuando sea de imposible cumplimiento, o cuando por circunstancias especiales se le acredite al registrador que tal notificación personal no tiene sentido (caso, por ejemplo, de titular registral fallecido como en este supuesto), en cuyo caso deben cumplirse los requisitos generales de la Ley de Enjuiciamiento Civil que permite la comunicación edictal cuando no fuere posible efectuar la comunicación en el domicilio del destinatario (cfr. artículo 164 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), permitiendo la inscripción si se ha garantizado, mediante la debida publicación de edictos, la situación procesal del causahabiente del titular registral (vid. Resolución de 23 de octubre de 2007).

6. Por último, en cuanto a la necesidad de que el auto se deba referir en el disponiendo en cuanto a la reanudación del tracto a las fincas registrales números 10.789 y 10.790 y no a la finca 1.333, no puede mantenerse, no sólo por lo dispuesto anteriormente, sino porque en el propio auto tanto en su hecho segundo, párrafo tercero,

en el que expresamente señala la aportación de la finca número 1.333 y su correspondencia con las fincas resultantes 10.789 y 10.790, como en su parte dispositiva en la que se acuerda la reanudación del tracto que la citada finca 1.333 «actualmente forma parte del proyecto de reparcelación forzosa del Área Reparcelable 3 del sector Torre la Sal de Cabanes», se identifican las fincas de forma en que no cabe duda de la correspondencia entre las mismas.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso en cuanto al primero de los defectos de la nota de calificación, estimándolo en cuanto a los restantes en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.

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, 29 de enero de 2014.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.