

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**6875** *Resolución de 8 de mayo de 2018, 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 de Mazarrón, por la que suspende la inscripción de una escritura de cancelación de hipoteca.*

En el recurso interpuesto por don Patricio Chamorro Gómez, notario de Totana, contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Mazarrón, don Eduardo Cotillas Sánchez, por la que suspende la inscripción de una escritura de cancelación de hipoteca.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura pública autorizada el día 6 de abril de 2017 por el notario de Totana, don Patricio Chamorro Gómez, con el número 613 de protocolo, «Banco Popular Español, S.A.» procedió a otorgar cancelación de hipoteca sobre una finca segregada de otra mayor sobre la que se constituyó inicialmente la hipoteca.

##### II

Presentada el día 10 de enero de 2018 la citada escritura en el Registro de la Propiedad de Mazarrón, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Mazarrón Calificado el precedente documento, escritura otorgada en Totana, el 6 de Abril de 2.017, ante el Notario don Patricio Chamorro Gómez, número 613 de protocolo, presentado bajo el asiento 669 del Diario 77, tras examinar los antecedentes del Registro, el Registrador de la Propiedad que suscribe, suspende con esta fecha, la inscripción solicitada en base al/los siguiente/s hechos/s y fundamento/s de Derecho: Hechos: 1.º Resulta del precedente documento que la finca que en el mismo se describe está gravada con una hipoteca por el título y cantidades que en el también se indican. Pero es lo cierto que según Registro la hipoteca no se constituyó sobre dicha finca sino sobre otra mayor de la que se segregó la descrita en el precedente documento. Además, al practicarse dicha segregación no se distribuyó la responsabilidad hipotecaria entre la finca segregada y el resto que quedó tras la segregación; por lo que la hipoteca quedo gravando solidariamente y en su totalidad ambas fincas. Además, sobre la finca resto aparece presentada en este Registro bajo el asiento 235 del Diario 77 otra escritura autorizada por el mismo Notario que la presente y el mismo día, bajo el número 611 de protocolo y por tanto con anterioridad a la presente por la que «Euro-Activ Promociones Integrales de Proyectos Comerciales, S.L., y Compañía Sociedad en Comandita» compra la finca resto. Por todo lo dicho se precisa para cancelar la hipoteca únicamente en cuanto a la finca segregada el consentimiento del dueño de la finca resto, por cuanto dicha cancelación conlleva la concreción de la responsabilidad de la hipoteca únicamente sobre dicha finca resto, perdiéndose por su titular, sin su consentimiento la garantía real que frente al Banco supone la hipoteca ahora cancelada. Criterio este reiterado por la Dirección General de los Registros y del Notariado en distintas resoluciones. A tal/es hechos/s son de aplicación los siguientes fundamentos de Derecho: 1.º. Resoluciones 17-3-1969, 12-2-1988; artículos 1144 a 1146 del Código Civil; artículos 122 y 123 de la Ley Hipotecaria; artículo 46 del Reglamento Hipotecario. Contra la presente calificación (...) Mazarrón, 8 de Febrero del 2.018. El registrador (firma ilegible)».

## III

Contra la anterior nota de calificación, don Patricio Chamorro Gómez, notario de Totana, interpuso recurso el día 14 de febrero de 2018 mediante escrito y con arreglo a las siguientes alegaciones: «(...) Hechos Como antecedentes debe tenerse en cuenta lo siguiente: 1. El día 6 de abril de 2017, la mercantil Dugralia SL, como titular de la finca registral 64.713 de Mazarrón procede a segregar mediante escritura pública autorizada por mí con el número 610 de protocolo una porción de la misma y a determinar un resto. La finca matriz tenía como carga una hipoteca a favor del Banco Popular Español respondiendo de 962.942,43 euros de principal. Dicha segregación y determinación de resto se realiza sin la intervención de dicho banco y no se distribuye ni concreta la responsabilidad hipotecaria, por lo que ambas fincas, la segregada y el resto de finca matriz, arrastran la carga original en su totalidad. 2. El mismo día 6 de abril de 2017 y con el número de protocolo siguiente, Dugralia SL, proceda vender a la mercantil Euro-Activ Promociones Intergarles [sic] de Proyectos Comerciales SL y Compañía, Sociedad en Comandita, la finca resto matriz, con la intervención del Banco Popular Español, mediante el otorgamiento de una escritura pública de venta con subrogación en la totalidad de la deuda y novación del mismo. En dicha escritura consta expresamente «...el capital pendiente de amortizar del préstamo reseñado en la parte expositiva se satisface subrogándose de forma liberatoria, en la posición jurídica de deudor, asumiendo con carácter sustitutivo, la obligación personal garantizada con la hipoteca, con la aprobación de la entidad acreedora, compareciente en la escritura». 3. El mismo día 6 de abril de 2017 y con el número de protocolo 613, el Banco Popular Español otorga escritura pública de cancelación de la hipoteca a la que nos estamos refiriendo que grava, por razón de su procedencia, la finca segregada. En dicha escritura consta expresamente que «...sin que esta cancelación implique carta de pago alguno respecto de la deuda, la cual queda subsistente sin la garantía hipotecaria que por la presente se levanta.» Presentada esta última escritura al Registro, se obtiene la calificación negativa que se recurre, alegando el registrador que dicha cancelación necesita el consentimiento del titular de la finca segregada [sic] porque dicha cancelación «conlleva la concreción de la responsabilidad hipotecaria únicamente sobre la finca resto, perdiéndose por su titular, sin su consentimiento, la garantía real que frente al banco supone ahora la hipoteca ahora cancelada». La calificación negativa se fundamenta por referencia a dos Resoluciones de la D.G.R.N de fechas 17 de marzo de 1968 y de 12 de febrero de 1988, requiriendo el registrador el consentimiento del dueño de la finca restante. Alegaciones. La cuestión planteada ha sido objeto de numerosos estudios y tratada además de las citadas por el registrador en su nota de calificación, por otras de fecha 12 julio de 1945, 17 de marzo de 1969, 2 de febrero de 1988, 27 de marzo de 1989, 15 de junio de 1993 y 16 de marzo de 1999. Lo que subyace en los casos contemplados en estas resoluciones es impedir que el acreedor, por sí solo pueda cancelar parcialmente la hipoteca respecto de algunas fincas y concentrar de forma arbitraria e «incluso desproporcionada las responsabilidades sobre alguna finca». El supuesto de hecho al que obedecen estas Resoluciones y concretamente la que alude el registrador de fecha 17 de Marzo de 1969 (la de 12 de febrero de 1988 se remite a aquella) es el siguiente: un titular de una finca constituye hipoteca. Posteriormente divide, sin distribuir la responsabilidad hipotecaria y vende sin subrogación (en el caso de la resolución de 1969, hay hasta dos transmisiones) por lo que cada una de las fincas queda gravada por la total hipoteca. En el caso de la Resolución de 12 de febrero de 1969 existe un pago parcial por parte de quien pretende la liberación. La argumentación que emplea la DGRN se basa fundamentalmente en dos aspectos: 1) En estas situaciones tiene establecida la DGRN que no solo se producen relaciones entre el titular del gravamen y cada uno de los dueños de las fincas, sino también entre los distintos dueños de las fincas, relaciones por cuya virtud si uno de ellos paga la cantidad íntegra garantizada, podrá reclamar a los demás la parte que proporcionalmente les corresponde. 2) Sienta la DGRN el criterio de que «para la liberación de una de las fincas y cancelación parcial de la hipoteca total, se requerirá además del consentimiento del acreedor, la conformidad de los que en el

Registro aparezcan como adquirentes con posterioridad a la constitución de la hipoteca, de las fincas procedentes de la división primitiva, a excepción de los dueños de aquellas cuyo gravamen sea totalmente cancelado...». En base a ellos la DGRN exige el consentimiento de los adquirentes con posterioridad a la constitución de la hipoteca. Pero este argumento no es aplicable al caso que nos concierne puesto que el registrador está exigiendo el consentimiento del titular de la finca resto para cancelar la hipoteca sobre la finca segregada, titular que no solo conoce la existencia de la hipoteca y de la obligación en cuya garantía se constituyó, sino que la asume en su totalidad mediante la subrogación en la garantía personal con la intervención del acreedor y con liberación del primitivo deudor. Realmente quien se ha subrogado en tales condiciones no puede oponerse ahora a la cancelación de la hipoteca que por arrastre pesa sobre la finca segregada. La cuestión de fondo es si la cancelación de la hipoteca sobre la finca segregada supone alguna merma para el actual deudor, siendo que realmente la única merma que representa, lo es para el acreedor, que consiente la cancelación. Además debe contemplarse que el consentimiento que requiere el registrador no es de un tercer poseedor (no puede sentirse perjudicado por la obligación que el mismo asumió en solitario) y que la causa de la cancelación es distinta a la del pago, por lo que no cabe la generación de esa relación interna a la que alude la DGRN en las resoluciones comentadas, es decir el beneficiario de la cancelación, nada podrá repetir al titular de la finca que permanece hipotecada. Por otra parte, no puede desconocerse que las tres operaciones, segregación, compraventa con subrogación y novación, y cancelación, se realizan en unidad de acto, el mismo día y con número de protocolo correlativo, por lo que todo forma parte de una sola operación conocida y querida por todas las partes. Por todo lo anterior, solicito de la DGRN la estimación de este recurso y la revocación de la calificación recurrida».

#### IV

El registrador emitió informe el día 22 de febrero de 2018, ratificándose íntegramente en el contenido de la nota de calificación impugnada, y remitió el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1085, 1087, 1154, 1212, 1839, 1844 y 1860 del Código Civil; 122 y 123 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de marzo de 1969, 12 de febrero de 1988, 27 de marzo de 1989, 16 de marzo de 1999, 11 de enero de 2016 y 17 de enero y 31 de agosto de 2017.

1. Son hechos relevantes a los efectos de este expediente los siguientes:

a) El día 6 de abril de 2017, la mercantil «Dugralia, S.L.», como titular de la finca registral 64.713 de Mazarrón procede a segregar mediante escritura pública una porción de la misma y a determinar el resto resultante.

b) La finca matriz tenía como carga una hipoteca a favor de «Banco Popular Español, S.A.», respondiendo de 962.942,43 euros de principal. Dicha segregación y determinación de resto se realiza sin la intervención de dicho banco y sin distribuir la responsabilidad hipotecaria entre la finca segregada y el resto de la finca matriz.

c) En la misma fecha del 6 de abril de 2017 y con el número de protocolo siguiente, «Dugralia, S.L.», procede a vender a otra mercantil («Euro-Activ Promociones Integrales de Proyectos Comerciales, S.L. y Compañía, Sociedad en Comandita») la finca resto, con la intervención de «Banco Popular Español, S.A.», mediante escritura pública de venta con subrogación del comprador en la totalidad de la deuda y novación parcial del préstamo. En dicha escritura se pacta expresamente que «(...) el capital pendiente de amortizar del préstamo reseñado en la parte expositiva, se satisface subrogándose de forma liberatoria, en la posición jurídica de deudor, asumiendo con carácter sustitutivo, la

obligación personal garantizada con la hipoteca, con la aprobación de la entidad acreedora, compareciente en la escritura».

d) El mismo día 6 de abril de 2017, y con el número 613 de protocolo, «Banco Popular Español, S.A.», como acreedor hipotecario, otorga escritura pública de cancelación de la hipoteca que grava, por razón de su procedencia, la finca segregada, objeto de la calificación ahora recurrida. En dicha escritura se hace constar lo siguiente: «(...) sin que esta cancelación implique carta de pago alguno respecto de la deuda, la cual queda subsistente sin la garantía hipotecaria que por la presente se levanta».

El registrador suspende la inscripción por ser necesario, a su juicio, el consentimiento del dueño de la finca resto, por cuanto dicha cancelación supone la concreción de la responsabilidad hipotecaria únicamente sobre dicha finca resto. Por el contrario, el recurrente entiende que dicho consentimiento no es necesario, por estimar que el titular de la citada finca resto no sólo conoce la existencia de la hipoteca y de la obligación garantizada, sino que se subroga en ella liberando al deudor con consentimiento del acreedor; además de que la cancelación no se realiza por causa de pago; y que todas las operaciones (segregación, compraventa con subrogación y novación del préstamo hipotecario, y cancelación) se realizan en unidad de acto formando una sola operación conocida y querida por las partes.

Con fecha 13 de marzo de 2018, estando presentado el recurso, el registrador remite a este Centro Directivo un oficio comunicando que el día 6 de marzo inmediato anterior se presentó en el Registro escritura de ratificación por la que el representante del propietario de la finca resto consiente la cancelación de la hipoteca sobre la finca segregada, concretando la totalidad de la responsabilidad hipotecaria sobre la finca resto, por lo que entendiéndose subsanado el defecto la citada cancelación ha procedido a su inscripción en la misma fecha de la comunicación.

2. Con carácter previo hay que recordar la doctrina de este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 11 de enero de 2016 y 17 de enero y 31 de agosto de 2017) según la cual la subsanación del defecto y la práctica en su caso de la inscripción solicitada no son obstáculo para la interposición del recurso contra la calificación del registrador. Aunque tras la reforma de la legislación hipotecaria por la Ley 24/2001 se haya suprimido la posibilidad de interponer recurso a efectos doctrinales, la tramitación del recurso debe admitirse considerando la doctrina jurisprudencial según la cual «el objeto del recurso (...) no es el asiento registral sino el acto de calificación del registrador» y que se declare si dicha calificación fue o no ajustada a Derecho, lo cual «es posible jurídicamente aunque el asiento se haya practicado». Por tanto, en línea con dicha doctrina debe admitirse el recurso.

3. Entrando en el fondo de la cuestión debatida en este recurso, hay que recordar que, como ha señalado este Centro Directivo (por todas, vid. Resolución de 15 de junio de 1993), en principio, queda prohibida en nuestro Derecho la constitución de hipotecas solidarias porque se prestan a maquinaciones del acreedor (que a su arbitrio podría elegir la finca que habrá de responder hipotecariamente del todo), y porque estas hipotecas disminuyen, sin razón que lo justifique suficientemente, las posibilidades del tráfico y del crédito territorial de cada uno de los dueños de las fincas afectadas ya que pende sobre cada una de las fincas afectadas la amenaza de ejecución si no se paga el entero asegurado.

Este rechazo de las hipotecas solidarias sufre, no obstante, una excepción (determinada por la necesidad de mantener indemne al acreedor frente a los actos relativos a la finca hipotecada, en los que no interviene -vid. artículo 405 del Código Civil-) en el caso de división o segregación de la finca hipotecada realizada unilateralmente por su propietario, sin acordar con el acreedor la distribución de la responsabilidad hipotecaria entre las diversas fincas resultantes, pues entonces puede éste exigir la totalidad de la suma asegurada contra cualquiera de las nuevas fincas en que haya dividido la primera o contra todas a la vez -lo mismo sucede en el caso de las segregaciones- (vid. artículo 123 de la Ley Hipotecaria).

4. Ahora bien, en tales casos se plantea la cuestión de decidir si el acreedor hipotecario puede, por sí solo (sea con ocasión del cobro de una parte de la cantidad garantizada por la finca de procedencia o sin mediar cobro alguno) liberar de la hipoteca alguna de las fincas resultantes de la división o segregación (la resultante de la segregación o el resto de la finca matriz).

Para resolver esta cuestión, como puso de manifiesto la Resolución de este Centro Directivo de 12 de febrero de 1988, conviene precisar cuál es la situación de la finca cuando se divide en varias, sin distribuir entre ellas el crédito hipotecario. Resulta entonces que un mismo gravamen hipotecario afecta a las diversas fincas resultantes de tal modo que el acreedor hipotecario puede, a su elección, exigir «la totalidad de la suma asegurada contra cualquiera de las nuevas fincas en que se haya dividido la primera o contra todas a la vez» (cfr. artículo 123 de la Ley Hipotecaria), al modo que el acreedor puede dirigirse contra cualquiera de los deudores solidarios o contra todos ellos simultáneamente (cfr. artículos 1084, 1144 y 1837 del Código Civil).

Ahora bien, es doctrina reiterada de este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 17 de marzo de 1969, 12 de febrero de 1988 y 27 de marzo de 1989) que cuando un mismo y único gravamen recaiga por entero sobre cada una de las varias fincas, como ocurre en el caso de división o segregación de la inicialmente gravada, sin haberse distribuido la responsabilidad correspondiente, no sólo se producen relaciones jurídicas entre el titular del derecho real y cada uno de los dueños de las fincas resultantes de la división o segregación, sino también entre los distintos dueños de estas fincas afectadas por el mismo gravamen. Si cualquiera de ellos hiciera el pago total de la deuda garantizada, no se producirían los efectos ordinarios de la subrogación (lo que determinaría que el que paga, a su vez, pudiera exigir la cantidad íntegra contra cualquiera de las nuevas fincas), sino que, por efecto de la relaciones que la unidad de gravamen establece entre los distintos dueños de las fincas, el que de ellos pague la cantidad íntegra garantizada podrá reclamar de los demás no la totalidad de lo pagado sino solo la parte que proporcionalmente les correspondiere satisfacer, teniendo para ello las mismas garantías con que contaba el acreedor principal (vid. artículos 1085, 1087, 1145, 1212, 1839 y 1844 del Código Civil).

5. De lo anterior se desprende que el acreedor puede, si quiere, renunciar a sus derechos sobre cualesquiera de las diversas fincas. Pero esta renuncia no puede tener, sobre esa finca, como efecto la cancelación de un derecho real -el de hipoteca- que, por lo dicho y mientras la hipoteca subsista sobre las demás fincas, no solo confiere facultades al acreedor, sino también a los demás dueños (por analogía, el artículo 1146 del Código Civil). Por razones análogas -no se puede disponer de los derechos ajenos- hay que ratificar hoy la doctrina ya asentada por la Resolución de 17 de marzo de 1969 (y reiterada en las de 12 de febrero de 1988 y 27 de marzo de 1989), conforme a la cual para la liberación de una de las fincas y cancelación parcial de la hipoteca total, se requerirá «además del consentimiento del acreedor, la conformidad de los que en el Registro aparezcan como adquirentes, con posterioridad a la constitución de la hipoteca, de las fincas procedentes de la división de la primitiva, a excepción de los dueños de aquellas cuyo gravamen sea totalmente cancelado, ya que, en caso contrario, por el juego de la solidaridad resultante de los artículos 122 y 123 de la Ley Hipotecaria, puede concentrarse el gravamen en forma arbitraria e incluso desproporcionada, sobre alguna finca, con evidente perjuicio de su titular».

6. Ahora bien, como vamos a ver la doctrina anterior no resulta extrapolable al presente caso, por lo que la calificación recurrida, que la invoca como fundamento jurídico de su carácter negativo, no puede ser mantenida.

Es cierto que el hecho de que las tres operaciones realizadas (segregación, compraventa con subrogación hipotecaria y cancelación) se hayan formalizado sucesivamente, no quiere decir que constituyan una operación única o integren un único negocio jurídico complejo de causa mixta, en el que todos los interesados (comprador, vendedor y acreedor hipotecario) hayan consentido conjuntamente todas las operaciones, pues en rigor se trata de negocios jurídicos concatenados pero

independientes, cada uno de ellos dotado de autonomía propia, y con causa igualmente propia e independiente.

En concreto, en el caso de la escritura de compraventa con subrogación, en cuyo otorgamiento intervienen las tres partes citadas, las operaciones formalizadas y consentidas, son, además de la compraventa y de la posterior novación de la hipoteca, la subrogación del comprador en la obligación personal garantizada por la hipoteca con correlativa liberación del vendedor, efecto contractual que se suma al efecto legal generado automáticamente por la propia venta consistente en la subrogación del adquirente en la responsabilidad real derivada de la hipoteca, conforme al artículo 118, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria.

Pero es igualmente cierto que ni la subrogación legal en la responsabilidad derivada de la hipoteca que grava la finca vendida (resto de la finca matriz), ni la subrogación convencional del comprador en la obligación personal garantizada implica (además de la liberación del vendedor de la citada obligación personal) la liberación adicional de la responsabilidad real que por consecuencia del gravamen hipotecario inicialmente constituido sobre la finca matriz sigue recayendo sobre la finca segregada.

Es por ello precisamente que para liberar dicha finca de tal responsabilidad ha sido preciso otorgar la posterior escritura de cancelación, cancelación sin la cual el dueño de la misma está en relación con la obligación personal garantizada en una situación similar a la del hipotecante por deuda ajena o a la del tercer poseedor que haya adquirido la finca gravada sin subrogarse en dicha obligación. Es decir, si bien no está obligado al pago, sí está sujeto a la carga de efectuar el pago para evitar, en su caso, la ejecución de la hipoteca sobre su finca por impago del obligado. Situación que se produce en virtud de la solidaridad entre las fincas afectas al gravamen hipotecario como consecuencia de la no distribución previa de la responsabilidad hipotecaria entre dichas fincas, según se ha expuesto «supra».

7. Ahora bien, en tales casos, al comprador que ha devenido propietario del resto de la finca matriz, y que se ha subrogado en la total obligación personal garantizada por la hipoteca, le resulta ya indiferente que el derecho real de hipoteca siga recayendo o no sobre la finca segregada, pues, si bien, en línea de principios, como ya se ha señalado, cuando un mismo y único gravamen recaiga por entero sobre cada una de las varias fincas, como ocurre en el caso de división o segregación de la inicialmente gravada, sin haberse distribuido la responsabilidad correspondiente, no sólo se producen relaciones jurídicas entre el titular del derecho real y cada uno de los dueños de las fincas resultantes de la división o segregación, sino también entre los distintos dueños de estas fincas afectadas por el mismo gravamen; de forma que si, para evitar la ejecución de la hipoteca sobre su finca, cualquiera de ellos hiciere el pago total de la deuda garantizada, podrá reclamar de los demás no la totalidad de lo pagado, pero sí la parte que proporcionalmente les correspondiere satisfacer, teniendo para ello las mismas garantías con que contaba el acreedor principal (vid. artículos 1085, 1087, 1145, 1212, 1839 y 1844 del Código Civil); sin embargo esta acción de regreso lógicamente no puede generarse a favor del dueño de la finca gravada que es el deudor único de la cantidad íntegra garantizada (lo que de admitirse pararía en un enriquecimiento injusto a favor del deudor por la parte repercutida a cargo del dueño de la finca segregada, sin que concurra causa legal alguna que justifique jurídicamente dicha atribución patrimonial).

En tal sentido exigir el consentimiento de dicho deudor único para permitir la cancelación de la hipoteca sobre la finca segregada no puede justificarse en la necesidad de preservarle frente a ningún perjuicio indebido, pues en ningún caso se puede producir una concentración del gravamen «en forma arbitraria e incluso desproporcionada» sobre su finca, pues dicha concentración de la responsabilidad hipotecaria sobre su finca es correlativa a la asunción de la obligación personal garantizada exactamente por la misma cuantía, que además actúa como medio de pago de parte del precio acordado por la venta de la finca que adquiere.

El único perjuicio o merma patrimonial derivada de la cancelación es el que sufre el banco acreedor, que ve reducida la garantía de su crédito (ante la posible eventualidad

de una pérdida sobrevenida de valor de la finca resto sobre la que se mantiene la hipoteca, por razones físicas o jurídicas -como podría suceder por el desenvolvimiento futuro de la afección urbanística preferente que grava dicha finca-, razón por la cual el consentimiento cancelatorio de dicha entidad acreedora era requisito necesario para la cancelación de la hipoteca sobre la finca segregada (cfr. artículo 82 de la Ley Hipotecaria), requisito que aparece integrado adecuadamente en la propia escritura de cancelación calificada, lo que lleva a la necesaria estimación del recurso interpuesto.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador.

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

Madrid, 8 de mayo de 2018.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.