

A LA LUZ DE SU EJEMPLO



VÍCTOR RODRÍGUEZ Y EL IMPULSO DE LA JUVENTUD

OPINIÓN

Modificación
de la LOUA

OPINIÓN

La conciliación
registral en la
LJV (2ª parte)

OPINIÓN

Novedades en
el Impuesto de
Sucesiones y
Donaciones en
Andalucía

OPINIÓN

Publicación y
entrada en
vigor de las
leyes de refor-
ma de la LH y
del Catastro
Inmobiliario y
la LJV

Nueva Época



LA BUHAIRA

DIRECTOR

Antonio Carapeto Martínez

EDITA

Decanato Territorial de
Andalucía Occidental

Administración y Redacción

Avda. de la Buhaira, 15
41018 SEVILLA
Tel. 954539625
Fax 954540618
decanato.andaluciaoccidental
@registradores.org

Colaboradores

Juan José Jurado Jurado
Gonzalo Aguilera Anegón
Manuel Matas Bendito
Santiago Molina Illescas
Eduardo Ruiz del Portal-
Granados
José M^a Espinosa Vizcaíno
Manuel Ridruejo González
Eduardo Fernández Galbis
Teresa López Ruiz
Miguel Fernández de
Quincoces Benjumea
Rafael Castiñeira Fernández-
Medina
Juan A. López Alonso
Empleados del Registro de
Sevilla n° 6
Amparo Cornello López-
Cepero
Juan Jesús Ladrón de Guevara
Alberto Casas Rodríguez

Depósito legal: SE 1334-2014

Impreme: Magenta Diseño,
S.L.

La Buhaira no se responsabiliza
del contenido de los artículos ni
de las opiniones de sus
colaboradores.

EDITORIAL..... Pág. 3

Entrevista

Víctor Rodríguez Hernández..... Pág. 5

Víctor Rodríguez Hernández

Rafael Castiñeira Fernández-Medina..... Pág. 19
Manuel Ridruejo González..... Pág. 20
Eduardo Fernández Galbis..... Pág. 23
Teresa López Ruiz..... Pág. 26
Miguel Fernández de Quincoces Benjumea..... Pág. 28
Juan A. López Alonso..... Pág. 30
Empleados del Registro de Sevilla n° 6..... Pág. 33
Luis Barriga Fernández..... Pág. 35

Opinión

La conciliación registral en la Ley de Jurisdicción
Voluntaria (II), *por Gonzalo Aguilera Anegón*..... Pág. 39
El problema de las comunidades y subcomunidades
de hecho en la propiedad horizontal y el Registro
de la Propiedad, *por Manuel Matas Bendito*..... Pág. 51
Sentencia del 3 de junio de 2016 del TS: Abusividad
de los intereses de demora en los préstamos hipo-
otecarios, *por Santiago Molina Illescas*..... Pág. 59
Novedades en el Impuesto sobre Sucesiones y
donaciones en Andalucía, *por Eduardo Ruiz del
Portal-Granados*..... Pág. 71
Modificación de la LOUA, *por José M^a Espinosa
Vizcaíno*..... Pág. 75

Reseña de normativa y jurisprudencia, *por Juan
José Jurado Jurado*..... Pág. 78

Publicaciones

Publicación y entrada en vigor de las leyes de re-
forma de la LH y del Catastro Inmobiliario y la
LJV, *por la redacción*..... Pág. 96
Manuel C. Pérez y Jesús R. Trancoso invitan a pa-
sear por los jardines de Sierra Morena, *por
Amparo Cornello López-Cepero*..... Pág. 101

Varia

Historia del té (Parte II), *por Juan Jesús Ladrón de
Guevara*..... Pág. 103
María la bailaora, *por Alberto Casas Rodríguez*..... Pág. 109

“LA RETIRADA”

La jubilación (el retiro, aunque sea una palabra en desuso) es algo propio de los funcionarios. Supone nada más y nada menos que la pérdida de dicha condición cuando se cumple la edad establecida en la legislación, que es con carácter general la de 65 años (v. artículo 63 de la Ley de 12 de Abril de 2007, del Estatuto Básico de Empleo Público). Los Registradores en este punto son unos funcionarios un tanto peculiares. En efecto, se jubilan a una edad distinta (según el artículo 291 de la L.H. a los 70 años) y, además, pueden continuar ejerciendo su función más allá de dicho límite, hasta el momento en que su plaza sea cubierta en el siguiente concurso ordinario de provisión de vacantes. Como reflejo de su carácter de profesionales del Derecho se produce también la peculiar situación de que siguen formando parte del Colegio de Registradores.

No se trata de hacer relación de la normativa que rige sobre este punto. Queremos poner de manifiesto únicamente que no hay ni total ni verdadera retirada: los Registradores que se jubilan siguen activos siempre. Y lo siguen porque son juristas y de dicho oficio nadie se jubila.

Pero existe otro aspecto nada desdeñable. El ejercicio individual de la profesión durante muchos años, tomando decisiones en libertad y bajo la responsabilidad personal, hace que cumplidos los setenta únicamente se deje de firmar en la oficina, pero nada más. Recordemos la anécdota del Registrador de la Propiedad e incombustible político Pío Cabanillas; se le preguntó una vez qué se sentía cuando se dejaba de ser ministro, a lo que contestó que lo más llamativo era que “dejaba de sonar el teléfono”. No ocurre así en la jubilación de los Registradores en donde los teléfonos siguen sonando. Estoy convencido que el teléfono de Víctor incluso sonará todavía más, pero con la ventaja de que ya no será para resolver problemas de embargos o para georreferenciar fincas catastrales.

ENTREVISTA A VÍCTOR RODRÍGUEZ HERNÁNDEZ *por la redacción*

La redacción: ¿Tenías antecedentes en la profesión?

Víctor Rodríguez: No, mi padre era veterinario y mi madre ama de casa.

L.R.: ¿Y tú eres ya de los pocos que van quedando sevillanos auténticos en la profesión?

V.R.: De los pocos, pocos.

L.R.: ¿Pero tus ascendentes no son sevillanos por las dos ramas?

V.R.: No. Mis abuelos paternos son de Salamanca, mi abuelo materno es de Soria, mi padre de Salamanca y mi madre de Sevilla. Yo nací en Sevilla en la Plaza de la Encarnación, nº 5, 1º dcha.

L.R.: Anda, esto queda ya para... El paso siguiente será cuando pongamos la placa en tu calle.

V.R.: Hombre, claro.

L.R.: Pero en vida. Muy bien. Entonces, ¿antecedentes familiares de la profesión nada?

V.R.: Ninguno.

L.R.: ¿Te gustó entonces la carrera o te informaron? ¿Cómo fue el paso?

V.R.: Cuando terminé la carrera, primero me coloqué en una empresa de seguros que se llama



Plus Ultra, en Madrid, y cuando fui a la tercera casa a vender un seguro y me pegaron tres portazos, cogí la cartera y un taco que me habían dado de billetes para montarme en el autobús, que entonces no había metro ni esas cosas, le tiré la cartera a Don Servando, que era el director, y ya me fui al Ateneo, yo estaba estudiando en el Ateneo, y allí había un preparador muy mítico que se llama Juan Sevillano. Me citó. Vivía en la calle Raimundo Fernández de Villaverde, nº 83, me

parece. Era un preparador a la antigua usanza. Preparaba Abogado del Estado, Notaría, Registro...

L.R.: ¿En Fernández Villaverde estaba la Academia de Sánchez de Frutos?

V.R.: Yo esa no la conocía, Antonio. Fui y había elegido Abogado del Estado y me dice Juan -bueno, yo le decía Don Juan, por supuesto-: "¿Cómo te llamas?". "Víctor Rodríguez Hernández". Dice: "Mañana me traes el tema número 1 de Registro".

L.R.: ¿Así, sin más?

V.R.: Así de claro fue la cosa.

L.R.: ¿Sin tener fotocopias?

V.R.: Sin más preámbulos ni nada. El Castán puro y duro y se ha acabado. Y para adelante. Y me tuvo con la primera bola seis meses seguidos, del 20 de septiembre del 69 hasta el 31 de marzo de 1970.

L.R.: Y el primer tema que diste, ¿al día siguiente lo diste?

V.R.: Claro. Allí cantábamos...

L.R.: ¿Pero qué haces, media hora?

V.R.: Me acuerdo que me dijo: "Bien pero muy largo".

L.R.: Pero de un día para otro, eso ahora es impensable.

V.R.: Bueno pero en aquella época era otra, fíjate tú.

L.R.: Pero bueno, yo recuerdo, y tú y yo tampoco tenemos tantísima diferencia, que el primero dijo: "La semana que viene tráete uno. Si quieres, estúdiate dos o tres pero uno para aprobar y 25-30 minutos".

V.R.: Nosotros teníamos que dar un tema. Lo que pasa es que tardaba muchísimo, por supuesto, y con la primera bola me tuvo seis meses exactamente. Y ya después empezamos la segunda bola enganchando la primera, la tercera y así. ¿Pero qué le vamos a hacer? Y después, cuando teníamos el primero, metíamos el segundo.

L.R.: ¿Toda la preparación la hiciste en Madrid?

V.R.: La preparación la hice en Madrid. Fui a Registro en el año 72. Aguanté el primero, me tocó el tema de la Iglesia, me suspendieron y el Presidente creo que era un registrador muy conocido, que era gallego y se llamaba Cabaleiro.

L.R.: Eugenio Fernández Cabaleiro.

V.R.: Le dijo a mi preparador que allí se preparaba uno para registrador, no para obispo y me suspendieron. Después fui a Notaría en el año 73, cuando el programa de Notaría era de hora y media, hablé la hora y media entera, saqué una nota muy buena en el teórico, no hice ningún dictamen y estaba Victorio Magariños en el tribunal, era el secretario, estaba de notario en Andújar, puso un caso práctico de una doble venta y me la comí entera y me suspendieron. Yo ya era novio de Pili y a Pili la trasladan a Herrera, un pueblo de Sevilla, y yo me vine a Sevilla sin preparador. Fui a Registro en el 74 sin haber dado temas con un preparador y entonces me dieron un quince pelón. Allí conocí en los pasillos, y de ahí viene mi amistad, a Fernando Álvarez Gómez y me recomendó a su preparador, que era Mariano Toscano San Gil. Entonces íbamos los hermanos Álvarez Gómez y yo. Los lunes, miércoles y viernes hacíamos un completo. Ya en el segundo saqué mejor nota y después en el dictamen yo me fui a Madrid, cosa que no hicieron ni Fernando ni Manolo. Entonces el preparador de allí en aquella época era Abelardo. Y el domingo antes del dictamen nos reunimos en casa de Catalino. Con Catalino y con Don Demetrio Madrid. Estaba Paco Quiroga, Javier Sáez, Antonio Rivera, Paco Labeira, José Vicente y saqué una buena nota.

L.R.: Entonces muy bien. Entonces tu preparación académica en Sevilla poco. ¿Y el primer destino?

V.R.: El primer destino fue el 10 de octubre de 1974 en Saldaña, provincia de Palencia. Estoy ahí hasta el 13 diciembre de 1977.

L.R.: ¿Te tragaste alguna concentración parcelaria?

V.R.: Me tragué todas las concentraciones parcelarias. Pero además yo iba a los actos previos de las concentraciones parcelarias porque daban dietas en aquella época.

L.R.: ¿Te sentaban a la derecha del juez como decía el reglamento o no?

V.R.: Allí no se puede sentar en ningún lado porque era en medio del campo y pasaba un frío que no te puedes ni imaginar. Ahí, en medio del campo, hace un frío horroroso.

L.R.: ¿Pero se cobraba?

V.R.: Cobrabas y para mí entonces era un capital.

L.R.: Pero después no había inscripción ni nada de nada, ¿no?

V.R.: No, no, no. Yo inscribí en Saldaña por lo menos y sin exagerarte, porque Saldaña tenía ciento y pico pueblos, por lo menos 15-20 concentraciones parcelarias. Pero vamos, era una cosa totalmente mecánica.

L.R.: Y el primer contacto con la liquidadora.

V.R.: Exactamente, el primer año. Entonces las liquidadoras pertenecían al Gobierno.

L.R.: A la Abogacía del Estado, ¿no?

V.R.: Estaba de abogado del Estado un compañero mío de Sevilla, de la facultad, que se llamaba José María Cervelló y que tuvimos muy buena relación aunque, pese a la amistad, las visitas de inspección eran serias.

L.R.: ¿Y vivías en Saldaña o vivías en Palencia?

V.R.: Yo he vivido siempre en los pueblos donde he estado destinado. Yo vivía en Saldaña. Cuando nos casamos, que nos casamos en diciembre del 74, alquilamos un piso amueblado y estuvimos Pili y yo hasta el 77. Allí tuvimos a nuestra primera hija, a Carolina. Y vivimos en



Saldaña durante tres años. Lo que pasa que entonces en Saldaña y en los pueblos la vida era muy buena, se vivía muy bien y había muchísima calidad de vida y yo no me perdía ninguna corrida de San Isidro en Madrid. Los tres años de Saldaña son para mí imborrables. La prueba es que todos los años mi mujer y yo hacemos un viaje a Castilla y por supuesto vamos a Palencia y a otra ciudad alternativa. Este último año hemos estado en León, el otro año estuvimos en

Zamora pero todos los años, sobre el puente de la Inmaculada o en el mes de noviembre, nos vamos unos días a Castilla.

L.R.: Y de Saldaña, ¿a dónde fuiste?

V.R.: El 13 de diciembre me voy a Reinosa, Cantabria.

L.R.: La patria de los Gentos.

V.R.: Yo de fútbol sabes que no sé nada.

L.R.: ¿No te sonaba Gento?

V.R.: No.

L.R.: Eran de Fontibre, de un pueblo de Reinosa.

V.R.: Ahí está. Allí pasamos un frío tremendo.

L.R.: Pero viste el nacimiento del Ebro, ¿no?

V.R.: Yo vi todo lo que había que ver porque allí nevaba muchísimo y yo no había visto tanta nieve junta y me pegué unos costalazos al principio de estar allí. Y además yo me quedé aislado en Reinosa hasta una semana al tomar posesión. Pili estaba en Saldaña, yo estaba en un hotel que había allí y me acuerdo que la guardia civil tiraba alimentos en aquella época. Yo estuve en Reinosa aislado cuatro o cinco días.

L.R.: Estamos hablando del año 78.

V.R.: Del año 77-78.

L.R.: ¿Y tenían que tirar por el helicóptero comida? ¿Reinosa está en una montaña?

V.R.: El Pozazal, ese puerto es el primero que se cierra cuando nieva y después Reinosa va hacia abajo, hacia el valle de Cantabria y entonces allí nieva muchísimo y se quedaba totalmente incomunicado. No podía ir ni por carretera porque estaba cerrado el Pozazal ni tampoco por abajo porque la pendiente hacia Santander era muy resbaladiza y los coches iban al río, que creo que es el río Saja. Después nos fuimos a vivir a Reinosa y yo recuerdo una anécdota muy buena y es que cuando Pili se quedó embarazada de Víctor, el segundo hijo, iba al mismo ginecólogo que le atendió con Carolina, vivía en Palencia. Tú sabes que yo no conduzco y tenía un taxista fijo, que era de Saldaña y se llamaba Álvaro. Entonces viniendo de Palencia, subiendo el Pozazal, el coche se queda y me dice Álvaro: "Usted tiene que bajar a empujar el coche". Efectivamente, yo me pongo a empujar el coche pero el coche arranca y se olvidan de mí. No veas tú corriendo yo detrás del coche y el coche que no paraba.

L.R.: ¿Y cómo era tan zopenco el conductor? El tío lo que quería era salir de allí.

V.R.: Exactamente. Y entonces venía detrás una furgoneta y me monté en esa furgoneta y ya llegamos al taxi porque, claro, Pili decía: "Párese usted, párese usted". Pero vamos, los dos años de Reinosa fueron muy buenos, muy buenos. Yo lo he pasado muy bien en todos los sitios, para qué te voy a engañar. En Reinosa teníamos una peña muy buena, estaba un notario que todavía vive y que es asturiano, Jorge Lahoz, está casado con una cordobesa de Cabra, que es prima de Carlos Pérez Marín, Toti. El registro daba para comer y poco más.

L.R.: Para comer muy bien.

V.R.: Me acuerdo que compramos en Reinosa el dormitorio porque yo también me fui a un piso alquilado con muebles. Ya en el año 79, a primeros de mayo, el día 5 de mayo, nos venimos a Villacarrillo. Yo no había pedido informe de Villacarrillo, no tenía ni idea, y llegamos a Villacarrillo y alquilamos un piso también con algunos muebles y el primer domingo salimos nosotros a un bar mítico que había en Villacarrillo que se llamaba "La Rufa", que era un bar que había en una plazoleta que daban unas tapas muy buenas y era un domingo con un calor insoportable. Y Saldaña pero sobre todo Reinosa tiene una vida urbana muy fuerte y Villacarrillo era un pueblo rural, rural de la provincia y nosotros, cuando vimos aquel ambiente, tanto Pili como yo nos echamos a reír y yo pensé: ¿dónde nos hemos metido? Pero afortunadamente el registro era bastante bueno y sobre todo hicimos amistad con el notario y el juez, Pepe Maroto que en paz descansa y Pepe López, el magistrado. Los tres matrimonios salíamos, nos juntábamos a las dos de la tarde en el casino que llevaban allí en Villacarrillo y llegábamos a nuestras casas a las 4 de

la mañana. Lo pasamos de fábula.

L.R.: ¿Cuánto tiempo allí?

V.R.: Hasta el año 1981, otro 5 de agosto de 1981, y me hice una aventura catalana. Me llama mi amigo Javier Sáez que estaba de Registrador en La Carolina. Yo no conocía Cataluña ni Valencia. Me acuerdo que hicimos noche en Xátiva. Cuando yo me levanto por la mañana y veo Xátiva (Valencia), la Comunidad Valenciana es impresionante, yo creo que es la más rica que hay en España con muchísima diferencia, lo que pasa es que los valencianos no se lo creen. Y ya fuimos a ver Tortosa y Vic. A mí Vic no me gustó. Yo lo vi en aquella época muy catalanista y, claro, yo era



más antiguo que Javier, pedí Tortosa y Javier se fue a Vic con un compañero de promoción, Javier Aguirre Colongues. Estuve en Tortosa desde el año 81 hasta el 85. Yo había alquilado un piso en Tortosa, fui con el sustituto a buscar un colegio para los niños y entonces me dijeron que las clases las daban en catalán. Digo: "Hasta aquí hemos llegado".

Inmediatamente alquilamos un piso en Castellón que era del notario Facundo Sánchez Alegre, que es consuegro de Eduardo Villamor. Alquilamos un piso allí y ha sido la única época que yo no he vivido en el Registro. Pili estaba con los niños, que iban al colegio La Magdalena que era castellano, y yo iba y venía a Tortosa. Coincidí en Tortosa con Julio Colomer, Carlos Pérez-Marsa, y Enrique Colomer.

L.R.: Bueno, ya estaría en Reus José Vicente Torres, ¿no?

V.R.: Exactamente. Y estaba también un registrador muy bueno, Juan Manuel Rey después vino Gabriel Baleriola, notario y registrador que ha fallecido hace poco.

L.R.: ¿Ha fallecido?

V.R.: Sí, hace poco.

L.R.: Y coincidirías también con el monstruo José Luis Sarrate.

V.R.: No, pero Sarrate estaba en la otra banda. Y cosa anecdótica, a mí me dio posesión del registro Eugenio, el que fue después decano, y yo le di posesión porque cuando se fue Enrique Colomer dividieron el registro, estaba al 50% y la parte del 50 lo dividieron en dos y vino Fernando Méndez y Vicente Carbonell, o sea que a mí me dio posesión un decano y yo le di posesión a otro decano. Estuvimos allí hasta el año 85 y cuando salió la demarcación del 85, Sevilla 6. Yo es que ni pensarlo.

L.R.: ¿Ni sabías qué distrito tenía ese Registro?

V.R.: Nada, nada.

L.R.: ¿Ni de dónde salía?

V.R.: Yo ya tenía el dinero justo para comprarme un piso, que es a lo que había ido a Cataluña, y cogí, me fui a Paniagua, que entonces la gestoría era totalmente diferente y eché mi instancia. Inmediatamente me llamó Don Fermín y yo le mandé un ramo de flores a mi mujer que ponía "Y Sevilla". Ya nos venimos para acá, tomo posesión del 6 el 31 de Enero de 1985, que ha sido quizá

la aventura más grande que yo he hecho en mi vida. Estuve primero en la calle Méndez Núñez, en un piso propiedad de los padres de Fernando Álvarez Gómez, un local en la 1ª planta, enfrente estaba entonces Galerías Preciados y hoy El Corte Inglés. Después vino Manolo Ridruejo, que por cierto le había conocido en Villacarrillo y en "La Rufa", nos fuimos a un local en Reyes Católicos en la 1ª planta, lo compartimos el Registro 7 y el 6. Lo pasamos estupendamente. Yo creo que ha sido la época mejor de mi época de registrador en Sevilla. Tanto el 6 como el 7, cuando abrimos un diario, cuando cerrábamos un diario, cuando llegaba el aniversario nos íbamos a comer. Pero vamos, teníamos no sé cuántas comidas al año.

L.R.: Mínimo una o dos al mes.

V.R.: O más. En la calle Rafael González Abreu estaban los demás registros le llamaba la casa matriz, con Jose Manuel Capitán, Nicasio Angulo, Ignacio Casado, Joaquín Lanzas, Mauricio Martín y Juan Navarro. Auténticos Señores, le teníamos un gran respeto.

L.R.: Y Federico.

V.R.: Pero Federico vino más tarde.

L.R.: Estaba en Córdoba, ¿no?

V.R.: Exactamente. Entonces los ocho teníamos unas tertulias en un bar muy conocido lo pasamos impresionantemente. De vez en cuando nos daban un estaconazo y entonces ...

L.R.: La ensaladilla rusa más cara de la ciudad.

V.R.: Ahí está. Joaquín lo castigaba y decía: "Nos vamos a otro sitio". Y nos íbamos entonces a un bar que era del nieto del Caracol, el del bulto y ya, cuando alguien decía "Volvamos al bar", íbamos otra vez. Lo pasamos maravillosamente, fue una época inolvidable. Íbamos a comer, teníamos unas comidas mensuales en casa de cada uno donde venían todos los matrimonios.

L.R.: Traslado a la Buhaira.

V.R.: Fue en el año 1996, al principio tuvimos problemas de adaptación, pero poco a poco nos fuimos adaptando y, por supuesto, ganamos muchísima calidad en el servicio en el edificio de la Buhaira con respecto a donde estábamos antes nosotros, o sea, el salto cualitativo y cuantitativo fue muy importante, ganamos tanto en el aspecto profesional como en el aspecto personal, lo que pasa es que al principio, claro, como todo en la vida, nos costó bastante. Y aquí pasé yo hasta el año 2010. Estuve 25 años en el Registro nº 6, un registro que yo creé y que llegó a tener 29 empleados y empleadas. Los empleados y las empleadas de ese registro para mí son no amigos, son familia. Se han portado todos de maravilla, son gente magnífica, un personal magnífico, solamente agradecimiento. Y el día 2 de marzo me voy a Dos Hermanas nº 1.

L.R.: Pero previamente dividieron el 6.

V.R.: Bueno dividieron el 6 en el 2006. Se hizo efectiva en el año 2008. ¡Ah!, una cosa que me he saltado. En el 2006 hacen la demarcación y entonces la Dirección General, con muy buen criterio, puso unos registradores ayudantes a los macro-registros y aquí Manolo se trajo a su sobrino Pepe, Eduardo a Sebastián Rey, Ramón a Rosa y conmigo se vino Teresa López, que actualmente se ha ido a Madrid, a Torrelaguna. Yo tengo que tener, por supuesto, una mención muy especial para Teresa López porque fue, aparte de una ayuda impresionante porque el Registro 6 era de trabajo horroroso, de reparcelaciones, de obras nuevas, de hipotecas, etc. -era un monstruo-, el aspecto humano de Teresa. Teresa es una mujer impresionante, encantadora y yo, en esta entrevista que me hacéis, yo quiero dedicarle una parte de ella a Teresa. Y después, en el año 2008, cuando se produce de hecho la demarcación, La Rinconada se crea sola, la parte

de Sevilla San Jerónimo y La Bachillera se va al Registro 17, donde está ahora el hijo de Eduardo, Eduardo Fernández Estevan.

L.R.: Dos Hermanas.

V.L.R.: Me voy a Dos Hermanas. Tomo posesión de Dos Hermanas el 2 de marzo y tengo la mala suerte que el día 3 de abril, que era Jueves Santo, yo estaba viendo los Caballos en la Plaza de la Encarnación dando la revirá para la calle Laraña, tengo un desprendimiento de retina escalofriante. Fui muy maltratado quirúrgicamente en el desprendimiento y lo pasé muy mal. Y



aquí tengo que hacer mención a las dos primeras compañeras que tuve en Dos Hermanas, a Lucía Capitán y Marta Crespo, que se portaron conmigo de maravilla. Me llevaron el registro de una manera impresionante con la colaboración de Doña Reyes Muñiz y Teresa López. Yo me recuperé. En Dos Hermanas he pasado seis años muy buenos. Dos Hermanas tiene fama, una fama incierta porque yo ahí he encontrado un personal muy bueno, muy bueno, no he tenido problemas, hemos

congeniado. Hemos pasado una época muy dura porque tuvimos ERTE en los años 2012 a 2014 que fue bastante duro pero con la ayuda de todos, tanto de ellos como mía, hemos salido adelante. Tengo ahí también un grupo enorme de amigas y de amigos.

Lo he pasado profesionalmente muy bien y personalmente muy bien y me voy a casa con la satisfacción de haber cumplido y que si le he hecho daño por acción o por omisión a alguien, le pido perdón en este momento.

L.R.: Qué va, qué va. Y entonces ese es el recorrido profesional. Después, en el aspecto técnico, ¿cómo has llevado empezar en Saldaña con el bolígrafo y el tintero y presentar cuando se despachaba, a los primeros pasos en el tratamiento de textos, a los ordenadores, después a la presentación por fax hasta la base gráfica?

V.R.: Cuando yo empecé en Saldaña, efectivamente, se escribía con pluma y además con tintero y había nada más que una máquina de escribir para hacer las certificaciones.

L.R.: ¿Y las notas simples no?

V.R.: Notas simples entonces había muy pocas.

L.R.: Es que yo me acuerdo que había una máquina de esas enrollables negras y se hacía una nota simple a la semana, o dos.

V.R.: Exactamente. En Reinosa más o menos lo mismo, en Villacarrillo ya sí empezamos el tratamiento de textos porque yo sustituí en Villacarrillo al que estaba entonces en la Junta, Juan Fuentes, y ya él había metido un embrión de técnica. En Tortosa ya estaba, porque Enrique Colomer, gran amigo y gran compañero, estaba avanzado en tema de informática y ya puso la informática en el Registro de Tortosa. Yo estuve con Enrique dos años. Cuando yo llegué a Sevilla en el año 85 pues estamos igual que antes, con máquinas de escribir y no estaba nada

informatizado. Ya en la Buhaira empieza el primer período de informatización, yo suelo guardar las grandes noticias siempre y tengo una carpeta donde las guardo y concretamente, el día que hicimos la primera inscripción con el nuevo programa, que la hizo un oficial que está actualmente en La Rinconada que se llama Jesús y que era informático del Registro 6, fue el vuelco del Registro. Nos costó al principio pero fue una tarea muy apasionante y por supuesto mejoró muchísimo la calidad del servicio. Ahora estamos avanzando en informática, con el Digreg con el Experi. Ahora tenemos la nueva fase de coordinación del Registro y el Catastro, que ahí, con todos mis respetos a todo el mundo, por supuesto, porque mi opinión es muy modesta, yo quiero hablar posteriormente del futuro de los registros.

L.R.: Claro.

V.R.: Ahí nos han metido un gol por toda la escuadra porque a nosotros no nos pueden imponer las reformas, nosotros tenemos que ser autogestionarios. Entonces a nosotros no han impuesto como referente el Catastro y, desgraciadamente, a día de hoy el Catastro no funciona. Por ejemplo, en Dos Hermanas nosotros hemos georreferenciado, me parece, a 30-35 fincas. Como no hemos podido conectar con el Catastro hemos mandado unas cartas con acuse de recibo a la Gerencia del Catastro y nos la ha devuelto diciendo que no sirve, que en su momento cuando se aplique el Plan Informático Auxiliar, entonces habrá que darle cuenta a la Gerencia, con lo cual es un atraso absoluto. Y además hay ahí un aspecto jurídico y sustantivo importantísimo que han extendido a las fincas coordinadas con el Catastro el artículo 38 en el aspecto físico. Para mí, el artículo 38 de la Ley hipotecaria es fundamental porque no hay 34 sino 38 y el principio de la legitimación es vital. Ahí creo que nos han metido un gol bastante grande. Pero vamos, yo creo que se arreglará porque así no se puede seguir. Ayer felicité a un compañero que también se ha jubilado ahora, Andrés Colorado, porque le han dado la Gran Cruz y fíjate Valencia, que he dicho al principio que la Comunidad Valenciana es una de las más ricas de España, tiene los mismos problemas con el Catastro. Sin embargo, en Illescas, que es el compañero que viene a Dos Hermanas, Javier Aguilera, sí pueden coordinar con el Catastro. O sea que hay una disparidad de zona. En Toledo sí hay Catastro, en Sevilla no hay Catastro, en Valencia no hay Catastro y eso hay que arreglarlo. Y ya paso al futuro de los registros haciendo un prólogo. Yo he disfrutado en esta carrera lo que no está en los escritos. Yo me he sentido registrador desde el primer momento hasta el último y he disfrutado muchísimo, me ha gustado muchísimo mi carrera y la he disfrutado día a día y minuto a minuto. Tengo una fe en la carrera enorme, yo ingresé en el 74 y al año murió Franco, pese a todos los flagelantes, que aquí hay gente que se flagela con el látigo en la espalda cuando van a hacer una cosa o cuando van a hacer una reforma, nosotros hemos superado todo absolutamente. Cuando ingresé estaba de decano Antonio Leyva y después vino Narciso Fuentes, que por cierto lo sustituí en Bilbao, y después tuvimos un decano excepcional, para mí el mejor decano que he conocido y que creo que es muy difícil que se repita que es Carlos Hernández Crespo. Hizo unas reformas totales de los registros, sacó el registro hacia el exterior ...

L.R.: Un registro abierto a la realidad.

V.R.: Exactamente. Lo hizo de maravilla.

L.R.: Congreso de Barcelona.

V.R.: Exactamente en el Congreso de Barcelona en el año 1989, que en el último día cerró la puerta, echó a todo el mundo fuera y nos quedamos él y nosotros y nos cantó las cuarenta e hicimos todas las reformas. Yo sigo creyendo en la carrera pero ahora tenemos un problema

tremendo y es que estamos muy divididos. Políticamente yo no diría que hay dos bandos, sino que creo que ya hay 4 o 5 bandos. Hay bandos por todos los lados con unas peleas a muerte, unas discusiones muy lamentables, hemos perdido el señorío, el saber estar, que ha sido propio de esta carrera porque esta carrera para mí es única y siempre ha habido entre los compañeros un trato exquisito y ahora te metes en la lista libre y da pena ver las cosas que escribe la gente, auténtica pena. Desde aquí yo quiero mandar un mensaje a las compañeras y compañeros recientemente ingresados, los más jóvenes: El futuro sigue siendo nuestro, tenemos que tener una fe enorme en los registros porque damos una cosa que no la da nadie en España y que es la seguridad. Cuando nosotros decimos dos es dos y cuando decimos cuatro es cuatro. Eso no lo da nadie.

L.R.: Se llama bajo nuestra responsabilidad civil, pecuniaria ...

V.R.: y de todo. Pero sobre todo, Antonio, yo quiero recalcar el aspecto de la seguridad porque yo, por desgracia, he tenido que ir a muchos médicos, y mi familia también, y la diferencia que hay es



abismal. Entonces tengo una fe enorme en el cuerpo y nadie se debe asustar porque digan lo que digan lo que hay que seguir es teniendo fe en el cuerpo y el Registro se tiene que reformar. El Registro de la Propiedad se tiene que reformar y tenemos que tomar ejemplo de nuestros compañeros los Registros Mercantiles por las reformas que han hecho. Yo llegué a llevar el Registro

Mercantil de Sevilla en la época de Joaquín Lanza, que en paz descanse, en unión de Manolo Ridruejo antes de que llegara Luis Selva y el Registro Mercantil, que estaba en la calle Marqués de Paradas, era un registro manual y ahora cualquier registro mercantil es un ejemplo a seguir por todos. Además, han tenido la enorme virtud y el enorme mérito, que hay que dárselo y yo se lo doy con muchísima alegría, de hacer ellos las reformas, a ellos no se las han impuesto. Ellos han autogestionado las reformas. Nosotros tenemos que llegar ahí. Tenemos que hacer una reforma integral del Registro de la Propiedad porque el Registro de la Propiedad está desfasado. Con las tecnologías que hay actualmente, nosotros tenemos que estar mucho más informatizados en todos los aspectos. Pero tenemos que hacer una reforma que sea consensuada, no impuesta por un grupo minoritario de compañeras y compañeros que se las imponga a los demás con nocturnidad y alevosía. Nos tenemos que sentar en una mesa y decir: el Registro hay que reformarlo en esto, en esto y en esto y entonces nombrar una comisión que represente a todos los sectores del cuerpo, a los mayores, a los medianos y a los jóvenes. Hacer las reformas. Necesitamos esas reformas. El Registro de la Propiedad tiene que salir más a la calle, tiene que ofrecer más datos, pero además a tiempo real, y nuestras técnicas tienen que ser unas técnicas totalmente informatizadas. Si hacemos eso y la Administración responde, el poder judicial con las presentaciones telemáticas y el Notariado está respondiendo, yo creo que nosotros tenemos un

futuro envidiable y no tenemos que tener problema de ningún tipo. Ahora, eso sí, las reformas hay que hacerlas.

L.R.: ¿Qué tal han sido tus relaciones con el Notariado?

V.R.: Mis relaciones con el Notariado han sido muy buenas.

L.R.: No ya en el aspecto personal, sino profesionalmente.

V.R.: Profesional. Yo tengo una máxima que dice que los notarios están para hacer escrituras y los registradores para hacer inscripciones, con lo cual yo me he llevado perfectamente bien con todo el mundo y yo no he tenido problema con un solo notario. He tenido en mi vida dos recursos: un recurso aquí, estando en el 6, que quisieron poner un cementerio privado y les dije que no inscribiría un cementerio y, claro, me pusieron un recurso. Después desistieron y se arregló la cosa. No se inscribió el cementerio, por supuesto, que era lo que yo quería. Yo me he llevado muy bien con los notario, en Saldaña Arturo Yáñez, que fue mi primer notario, una amistad entrañable; Jorge Laoz en Reinosa; en Villacarrillo, Pepe Maroto; en Tortosa había cuatro notarios y aquello ya era inabarcable porque era enorme. Y después en Sevilla he tenido unas relaciones muy buenas con el notariado. Yo no he tenido problemas con ningún notario. Cuando he tenido algún problema lo he llamado y hemos hablado en plan de amigos y de compañeros y se han resuelto sin ningún tipo de problema. Si yo me he equivocado, me ha dicho: "Pues esto es ..." y yo me he dado cuenta que me he equivocado, pues nada. Y después, personalmente, me llevo muy bien con un grupo de notarios, que ya hablaremos después de este tema. Pero yo con el Notariado me he llevado muy bien y creo que nos debemos llevar muy bien con el Notariado porque yo he estado en el Registro de la Propiedad muy urbanístico y entre lo que es un documento público otorgado por un notario, autorizado por un notario, y un documento privado o público, como puede ser una reparcelación, etc. etc., hay una distancia tremenda. Entonces yo abogo por que sigan existiendo una relaciones magníficas con el Notariado porque el notario es un profesional exactamente igual que nosotros, tiene la misma preparación, se ha estudiado los mismos temas y tiene unos conocimientos de Derecho como nosotros. Somos las dos patas de una mesa. Ellos dan fe de unas cosas y nosotros de otras y nos tenemos que llevar a la fuerza bien y si nos llevamos mal, sería malo para ellos y para nosotros.

L.R.: Y algo más íntimo: personal, aficiones, familiar y lo que tú digas. Algo que no sepa la gente más joven porque los que tenemos cierta edad ya conocemos muchas cosas.

V.R.: Nací en Sevilla y eso me ha marcado. Nací en la Plaza de la Encarnación, que entonces era un sitio muy céntrico. Yo soy muy sevillano, tremendamente sevillano y tengo las grandes aficiones de Sevilla. Las aficiones de Sevilla son la Semana Santa y los toros. El fútbol es la otra gran afición de Sevilla pero a mí el futbol no me gusta. No me gusta absolutamente nada, o sea, no puedo aguantar un partido de fútbol porque me aburro totalmente. Pero, sin embargo, sí me gusta muchísimo la Semana Santa, no me pierdo ni un solo día. Pese a mi edad, yo salgo todos los días del Domingo de Ramos al Sábado Santo. Yo empiezo a ver Semana Santa cuando sale la Paz y me recojo cuando entra la Soledad de San Lorenzo el Sábado Santo.

L.R.: ¿A alguna cofradía en particular tienes más devoción, afición?

V.R.: Yo tengo predilección por dos cofradías marcadas por mi infancia: la Amargura, que era la hermandad de mi madre y la Esperanza Macarena.

L.R.: Que es el Domingo de Ramos, ¿no?

V.R.: El Domingo de Ramos, que está en San Juan de la Palma, que entraba por la plaza de la

Encarnación, doblaba por Los Alcázares, paraba en el convento de Santa Ángela... Y después la Macarena. La Macarena pasaba y sigue pasando por la Plaza de la Encarnación. Yo soy de las dos Hermandades, de la Amargura y de la Macarena, pero además, tanto la Amargura como la Macarena las tengo presentes las 24 horas del día. Cuando tengo cualquier problema, echo mano de la Macarena y la Amargura y hasta ahora me han dado muy buen resultado. Pero a mí me gustan todas las cofradías. Me gusta mucho el Cristo del Calvario, que para mí es un crucificado de muchísima talla y además a este Cristo hay que verlo en sitios clave, como es Castelar, la Plaza del Molviedro, Doña Guiomar. Y otra cofradía que también es cercana a mi barrio de nacimiento en la Plaza de la Encarnación es la Sagrada Mortaja, que esa es de Viernes Santo. A la Sagrada Mortaja hay que verla por Doña María Coronel cuando viene con las luces apagadas, con el muñidor tañendo la esquila.

L.R.: Emocionante.

V.R.: Emocionante. Con 18 ciriales. Es otra gran fe.

L.R.: Es que es muy bonito tener fe y afición.

V.R.: Yo tengo mucha fe y mucha afición. Y gracias a Dios, cada día que pasa tengo más fe y más afición. Voy a misa nada más que los domingos y los domingos voy a misa en los Paúles, que está en la calle Pagés del Corro, a las 10:30 estoy yo. Yo disfruto en la misa y me reconforto en la misa y siento una fe enorme y eso me da fuerza para la semana.

L.R.: Es una suerte. Y otra cosa, el de Ronda se llama Cayetano. ¿De toros qué?

V.R.: Yo soy un gran aficionado a los toros porque mi padre era veterinario.

L.R.: ¿Joselito, Belmonte, Curro, Camino, Ordóñez o Dominguín?

V.R.: Ahora te lo diré. Yo quería ser torero y mi padre estaba entonces de veterinario en el matadero de Sevilla, que estaba en la calle Ramón y Cajal, que ahora lo han convertido en teatro, creo que es un teatro de Távora. "Pues vamos a hacerle torero". Entonces se puso de acuerdo con los matarifes. En este caso era un toro viejo y estaba encerrado en un toril y entonces me amarraron una cuerda, yo no me di cuenta, y me echaron dentro. Yo iba con mi muletilla y mi estoque de madera para dar unos pases. En un momento el toro me comía vivo y tiraron de la cuerda. Cuando yo vi al toro de cerca ya me olvidé de ser torero. Cuando yo era un niño en Sevilla abrían las puertas cuando entraba a matar el último matador y entonces no tenía medios económicos. Después en Madrid, cuando preparaba la oposición, mi maestro Juan Sevillano decía que los ojos del opositor tenían que aclararse los domingos y entonces yo iba a Las Ventas a la mítica andanada del 8, gracias a dicha andanada hoy hay toros.

L.R.: Lo que llamaban los perritoros.

V.R.: Exactamente, o los medio toros, que es lo que son ahora. Pero, sin embargo, ahora hay que guardar un recuerdo enorme al matador recientemente fallecido Víctor Barrio, que como taurino que soy le mando a su señora, que ayer por cierto sacaron un reportaje magnífico ...

L.R.: ¿Le viste actuar alguna vez, que ha muerto tan joven, con 29 años?

V.R.: Sí le he visto, pero ayer lo que me impresionó, fue que grabaron dos veces, antes de iniciar la corrida y después, el comentarista que está retransmitiendo ahora San Fermín pusieron una entrevista a la mujer de Víctor Barrio y fue impresionante.

L.R.: La entereza de la mujer.

V.R.: Exactamente, una entereza y, sobre todo, un conocimiento de lo que es el mundo del toro porque es que no hay derecho que los taurinos estemos perseguidos por un grupo minoritario, que

en la plaza de toros hay 24.000 personas y fuera pegando voces hay 100 personas. Pero en fin, es lo que tenemos. Sobre preferencias, yo llegué a ver a Antonio Ordóñez en su última época y a Luis Miguel, también. Al torero que he visto, que he disfrutado y que me ha hecho a mí ser un gran aficionado es Paco Camino. Yo reconozco que Curro y Paco Camino marcaron una época pero yo soy caminista. Vamos, soy currista porque a mí me gusta como buen aficionado ver los toros pero me llena más Paco Camino por una sencilla razón: un registrador tiene 100 escrituras para inscribir y no puede despachar cinco y 95 no despacharlas, y Paco Camino de 100 toros toreaba 95 y Curro de 100 toros toreaba 5, muy bien, pero nada más que cinco. Lo que pasa es que en Sevilla no ha entrado Paco Camino. Sevilla es una plaza muy especial porque Sevilla es muy especial y yo soy sevillano. Entonces entró Curro y no entró Paco Camino. Paco Camino, sin embargo, es un torero de Madrid. Yo le he visto la famosa Corrida de Beneficencia cuando se encerró con siete toros que ha sido lo mejor que yo he visto en los toros. Cuando me vine a Sevilla me hice abonado de La Maestranza y tenía dos sillones del tendido. Y en Sevilla he estado abonado hasta que me dio el desprendimiento de retina. En Sevilla he visto grandes corridas de toros. Del toreo actual hay un torero muy bueno que torea muy bien, con mucho pellizco, que es Morante. Hay otro gran torero que este año ha hecho una faena excepcional en San Isidro, que es José María Manzanares hijo. El padre era un monstruo también. Y ahora hay un torero que le vi al principio y no me gustó mucho pero ayer precisamente en San Fermín, en Pamplona, dio un paso cambiado por la izquierda que es el peruano, Eduardo Roca Rey, que fue impresionante. O sea, el toro está sufriendo una crisis muy grande porque la época en que yo empecé a ver toros estaba Diego Puerta, estaba Paco Camino, estaba el Viti, estaba Jaime Ostos y había una lista de toreros enorme. Actualmente todo queda reducido a tres o cuatro. Se me ha olvidado destacar al torero más creativo del momento actual, que es un paisano tuyo, un extremeño, que es Talavante. Talavante tiene gran cabeza para el toreo y sobre todo es muy creativo. Cuando el toro se viene encima y tú te crees que no le va a hacer nada o se va a quitar, te saca una revolera o te saca un paso cambiado o un farol y eso no está al alcance de cualquiera. Yo me he retirado, lo que es físicamente, de ir a los toros. Ahora estoy suscrito a Canal+ como es lógico, que por cierto Canal+ me hizo una canallada porque yo me inscribí en Canal+ para ver los toros y me quitaron los toros y me metieron todos los partidos de fútbol.

L.R.: Y la NBA y rugby y beisbol.

V.R.: Me metieron la liga italiana, la francesa, la alemana y la holandesa y no había toros. Entonces ya por fin he conseguido otra vez el canal de toros y yo estoy viendo el canal de toros, que está en el 67, los ratos libres que tengo los estoy viendo todo el día.

L.R.: Viajes

V.L.R.: Y después, a mí y a Pili nos gusta muchísimo viajar. Hemos sido unos grandes viajeros. Hemos viajado por toda Europa. Nosotros hemos estado en Francia 5 o 6 veces, en Italia, en Inglaterra, en Suiza, Países Nórdicos... En fin, en toda Europa. Hemos ido a Estados Unidos de América y a Canadá. África no la conozco, yo no paso de Ceuta bajo ningún concepto. Y ahora por la edad y la movilidad que la tenemos reducida, hacemos 3 o 4 viajes al año por España. En Andalucía tengo una preferencia absoluta: hay dos ciudades emblemáticas en Andalucía, que son Granada y Sevilla, y dos ciudades tremendamente profundas, las más profundas que tiene Andalucía, que son Córdoba y Cádiz. Yo voy a Córdoba con muchísima frecuencia. No con la frecuencia que yo quisiera últimamente por el tema de la vista pero yo he estado yendo a Córdoba

normalmente 2 ó 3 veces al mes. Siempre me he encontrado a las mismas personas: Antonio Palacios (Padre) y Juan José Jurado. Pero nosotros íbamos de incógnito y en verano, porque ahora estamos nosotros en el Puerto de Santa María, vamos a Cádiz y Cádiz es la otra ciudad profunda de Andalucía, el casco antiguo de Cádiz. Nuestras aficiones las hemos compartido: los toros, la Semana Santa y los viajes.

L.R.: Di algo de la peña gastronómica que animaste y creo que fuiste fundador.

V.R.: He tenido muy buenas relaciones con la gente y he sido miembro de muchísimas peñas, tanto en Saldaña, en Reinosa, en Villacarrillo, y aquí en Sevilla iniciamos una peña que yo la llamo "La peña de la isla" que nace con Fernando Álvarez Gómez, amigo entrañable y compañero, Manolo Ridruejo, amigo entrañable y compañero, y un notario, Luis Barriga, y yo el cuarto. La primera comida la hicimos en Mairena del Aljarafe, en un restaurante del que no me acuerdo el nombre, y después la instituímos en el restaurante "La isla" cuando la llevaban los Zamorano, porque ahora "La isla" ha cambiado de titular. Entonces esa peña fue engrandeciéndose cada vez más por parte de los registradores, aparte de los tres fundadores (Manolo, Fernando y yo), entraron Antonio Carapeto, Santiago Molina y de los notarios, aparte de Luis Barriga, entró José Manuel Monte, José Luis Lledó y el añorado Antonio Rosado.

L.R.: Sí, señor, añorado.

V.R.: Añorado y recordado. Esa peña es magnífica. Ahora, como está la cosa un poquito más tiesa, pues en vez de a "La isla", cuando nos toca la comida, que es mensual, pues el que la hace organiza la comida donde quiere.

L.R.: Pero tú te mantienes fiel a...

V.R.: Yo me mantengo fiel y mi turno es en marzo y lo organizo en "La isla".

L.R.: Un solomillo a la sartén.

V.R.: Exactamente. Para mí esa peña es fundamental, es una peña entrañable por la cantidad de años que llevamos.

L.R.: Ya lleva más de 25 años, ¿no?

V.R.: La peña esa tiene más de 20 años.

L.R.: O quizá tenga más de 25.

V.R.: No, no.

L.R.: A ver si yo soy de los últimos, que yo llevo 8.

V.R.: Del 95, 21 años. Yo propicio y lo he dicho públicamente que la peña hay que abrirla. Y por supuesto que ahora, cuando esté jubilado, yo quiero crear una peña gastronómica que los registradores de Sevilla nos reunamos una vez al mes a comer.

L.R.: Bueno, hubo un embrión. ¿Te acuerdas de aquella que hizo Kiko Capitán?

V.R.: Exactamente, con Kiko Capitán.

L.R.: Dos o tres veces se hizo.

V.R.: Yo quiero instituir una comida mensual, por supuesto salvando el verano porque Sevilla se acaba en mayo y empieza otra vez en septiembre, una comida mensual de registradores. Libremente el que quiera va y el que no quiere no va. Y por supuesto hay que tener un sitio fijo.

L.R.: Eso es importante.

V.R.: Es básico. Creo que los compañeros y las compañeras tenemos que compartir al mes mesa y mantel y hablar.

L.R.: Está muy bien. Di algo que se te ocurra más, si quieres, porque hemos tocado casi todo.

V.R.: Pues yo estoy muy agradecido a mis compañeros y mis compañeras. Yo he dicho alguna vez, y lo vuelvo a repetir hoy, que nuestro mejor patrimonio, nuestro mejor capital social somos los registradores y las registradoras.

L.R.: Sí, quizá el capital humano es lo más importante de la carrera.

V.R.: El capital humano, sin lugar a dudas, es lo más importante. Y yo quiero decirlo en mi despedida ya oficial, aunque no faltaré nunca porque no he faltado nunca salvo en imponderables porque yo creo que no me he perdido ninguna asamblea ni ninguna reunión.

L.R.: Bueno, esa es una cosa que no hemos zafado pero también has sido cargo colegial algunas veces.

V.R.: He sido cargo colegial en Saldaña, he sido delegado provincial en Tarragona y en Sevilla cuando era decano Eduardo Ruiz del Portal. Voy a contar una anécdota muy buena de Eduardo. A mí me llamaba Eduardo, que estaba entonces en Córdoba, los domingos por la noche a última hora. Eduardo, que era un amigo entrañable, siempre recordado, era muy sevillista y el domingo por la noche cuando ganaba el Sevilla todo era un placer. Ahora, cuando perdía el Sevilla me echaba una bronca que no veas. Después he sido delegado provincial con Manolo Ridruejo y también he estado en la junta me parece que 12 años. Yo he hecho lo que he podido, no he hecho más porque no he podido.

L.R.: Con Manolo Martín también estuviste, ¿no?

V.R.: Claro, con Manolo Martín también he estado. En fin, yo he hecho todo lo que he podido, más no he podido. Quiero finalizar en primer lugar, con un recuerdo para los compañeros grandes que se nos han ido éste último año, Severiano Montero; Salmantino de Pro, compañero por antonomasia; Mauricio Martín Moreno, un señor de Sevilla que salía en El Silencio y Carlos Collantes, una persona excepcional. En segundo lugar, un recuerdo a mis dos compañeras actuales en Dos Hermanas, Marta Ruiz y Paloma Villalobos, nos hemos llevado muy bien, pese a la diferencia de edad. En tercer lugar un saludo a Juan Escudero Ruíz, un señor y un Registrador como Dios manda. En cuarto lugar, conmigo el mes siguiente, se ha jubilado Eduardo Fernández Gálbis, Eduardo es el que más sabe, es un tanque. Pero yo quiero destacar, el aspecto humano, es una persona que está contigo a las duras y las maduras.

Por último, quiero recordar que el alma del Decanato de Andalucía Occidental, es Inmaculada, llame a la hora que llame, Inmaculada atiende con una sonrisa de oreja a oreja. No sabemos lo que tenemos con Inmaculada.

V.R.: Yo quisiera terminar si me lo permiten...

L.R.: Claro que sí.

V.R.: Porque hay una frase que yo tengo registrada a mi nombre en el Registro de la Propiedad Intelectual y quiero terminar con mi frase emblemática: Esto es una carrera y lo demás son meras colocaciones.

L.R.: Sí, ya lo verás. Muchas gracias, muy bonito, muy bien.



SONETO DEDICADO A VÍCTOR RODRÍGUEZ

*por Rafael Castiñeira Fernández-Medina
Registrador de la Propiedad de Córdoba nº 5*

Víctor, es un señor muy bien plantado,
muy listo y a la vez muy ocurrente,
que aunque lo sea, el hecho es muy reciente,
en nada me parece jubilado.

Registrador querido y ponderado,
cuyos ojos, olivas ya sin lente,
han visto, en barrera o preferente,
todo lo que en Sevilla haya pasado.

Torero con la izquierda y con la diestra,
es el Registro una de sus pasiones
y cada vez que puede lo demuestra,

pues como dice en tantas ocasiones:
Profesión de verdad, sólo la nuestra,
las demás sólo son colocaciones.





VÍCTOR RODRÍGUEZ

*por Manuel Ridruejo González
Registrador de la Propiedad (Art. 291 L.H.)*

Hace ya más de cinco años, que rápido pasa el tiempo, que me jubilé. Aquel día, en ese homenaje con que nos suelen despedir, Víctor tuvo una intervención breve, había que ceñirse al reloj, pero con un contenido profundo y afectivo, que sólo puede nacer de una amistad como la que nos unía, y aquel día pedí a Dios que pudiera acompañarle en su jubilación. Por eso es hoy para mí una satisfacción poder escribirte estas líneas basadas también en una amistad, que nació hace ya muchos años y que nos acompañará mientras vivamos.

Tuve la suerte de conocer a Víctor en el año 1979 cuando era titular del Registro de Villacarrillo, después de haber servido los de Saldaña y Reinosa, de los que pese al frío guarda buenos recuerdos. Como había hecho en los registros anteriores y luego a lo largo de su carrera profesional ha estado siempre a pie de Registro. A Villacarrillo se fue a vivir con Pili, su mujer, y sus hijos pequeños. Fue allí donde nos vimos por primera vez. Los padres de Magdalena, mi mujer, vivían allí y, pese a la diferencia de edad de los matrimonios, tenían una buena relación con Víctor y Pili a los que apreciaban mucho, y fueron ellos los que nos pusieron en contacto. Alternamos alguna noche, comenzando así una amistad que se fue consolidando posteriormente.

De Villacarrillo se traslada a Tortosa en 1981, donde estuvo tres años.

En 1984 se hace una nueva demarcación en la que se crean en Sevilla dos nuevos Registros: el número 6 y el número 7. Yo estaba entonces en el Registro de Cádiz y Víctor se pone en contacto conmigo para preguntarme si yo sabía algo de esos nuevos Registros. Le di toda la información que tenía y le dije que yo el 6, que salía primero, no lo pedía pero que seguramente pediría el 7 que salía después.

Víctor es sevillano de la Plaza de la Encarnación, como él dice con orgullo, y sabiendo que puede vivir definitivamente en Sevilla no duda en pedir el Registro 6 que comprende los términos municipales de Alcalá del Río, La Rinconada, Bollullos de la Mitación, Bormujos y una pequeña parte de Sevilla por la zona del cementerio.

Son tiempos para él difíciles. De momento, sólo cuenta con unos libros del Registro que le van a entregar y, como aún no existía la informática, una ficha en cartulina con titularidades bastante incompleta, porque si un mismo titular tenía varias fincas en distintos términos municipales,

bastaba que una sola de las mismas fuera del Registro matriz para que esa ficha se quedara en ese Registro. Hay que buscar local, personal, mobiliario... Víctor es una persona constante, trabajadora, inteligente y totalmente entregada a su profesión y consigue ordenar todo aquello, empezando a funcionar a finales de Enero de 1985.

En Octubre de ese mismo año ceso yo en Cádiz y me hago cargo del Registro número 7 que comprende Mairena del Aljarafe, Castilleja de la Cuesta y La Aljara.

Nunca podré agradecerte bastante lo que tú entonces me ayudaste, cómo me asesoraste y acompañaste en ese caminar difícil y para mí nuevo, y en el que tú tenías bastante experiencia a costa de mucho trabajo. Buscamos un local que compartimos con dos oficinas independientes físicamente pero muy unidas en todo. El 20 de Noviembre ya estábamos los dos Registros funcionando en el nuevo local de Reyes Católicos.

Eran Registros muy cortitos, hasta el punto de que un compañero al llegar nosotros a alguna reunión solía decirnos en plan cariñoso: "aquí llegan los titulares de los Registros de la Señorita Pepis"; y era tan así, en aquellos primeros tiempos, que a media mañana ya teníamos terminadas las tareas diarias.

Poco a poco van mejorando aquellos momentos. Recuerdo que un domingo viniendo de Matalascañas me encuentro en Bormujos, en un olivar, junto a lo que hoy es un campo de deportes, un cartel enorme que decía: "Próxima construcción de 194 viviendas unifamiliares". El lunes se lo comento y al día siguiente en el café me dice: "Es verdad lo que dijiste"; por la tarde cogí un taxi, me fui hasta allí y cuando vi el cartel me senté en una piedra y me fumé un cigarro". Aquello fue el inicio del crecimiento de los dos Registros.

Aquellos años los recordamos con especial cariño por lo unidas que estaban las dos oficinas, celebrábamos juntos aniversarios, aperturas de Diario, comidas de Navidad... Incluso algún compañero recién llegado pensó que éramos un único Registro.

Esos pequeños Registros fueron creciendo hasta el punto que años después fueron objeto de demarcación. Yo me trasladé un poco antes a Sanlúcar La Mayor y él años después al Registro de Dos Hermanas nº 1. Y en uno y otro Registro nos ha llegado la jubilación en momentos distintos.

Decía al principio que tuve la suerte de conocer a Víctor, y es que es una suerte encontrar una persona como él, como compañero es excepcional y como amigo impagable.

Víctor es un ejemplo de Registrador vocacional. Aprueba las oposiciones en 1974 y desde entonces ha estado dedicado, entregado a su profesión, estudioso, riguroso en sus calificaciones no puedo olvidar una en materia de hipoteca mobiliaria, seguro que él aún la recuerda, que me dejó atónito, preocupado siempre por las modificaciones legales, acudiendo a cualquier reunión que se convocara, cumplidor estricto de sus obligaciones. Por la mañana venía tan temprano a la

oficina que yo le decía: “¡Víctor, si a estas horas no están ni las calles puestas!”.

Institucionalmente ha sido también un modelo a seguir: ha sido miembro de la Junta Territorial durante un montón de años, ha formado parte de un tribunal de oposiciones a Notarías, está en posesión de la Cruz de San Raimundo de Peñafort, ha estado dispuesto a echar una mano a cualquier compañero que acudiera a él. Creo que para muchos de los que le hemos conocido es un modelo de profesional.

Como persona tiene un espíritu generoso, desprendido; bajo un aspecto serio es próximo, cercano y tiene mucha gracia. Sus sentencias hacen escuela. Es un enamorado de Sevilla, a la que conoce profundamente y le encanta pasear por sus calles, plazas y por esos rincones tan desconocidos para muchos. Está siempre al loro, como él dice, de todo lo que ocurre en Sevilla. Le encantan las tertulias, esa comida con los compañeros, con sus amigos, que normalmente terminaban con un solomillo a la sartén en La Isla y una copa de Viña Ardanza que decía que era el vino institucional. Le gusta viajar: esas escapadas de fines de semana con Pili, aquellas excursiones familiares con compañeros a Granada, Madrid o Portugal, o aquel congreso de París de tan gratos recuerdos.

Víctor tiene dos grandes pasiones: la Semana Santa y los toros.

De la Semana Santa diría yo, que soy profano, que lo sabe todo. Conoce todos los pasos, sus historias, los sitios y momentos más emotivos o brillantes de las distintas Hermandades. Le oyes hablar con entusiasmo del traslado del Cristo de la Quinta Angustia en la Iglesia de la Magdalena el Viernes de Dolores, o la bajada del Cristo del Calvario para ponerlo en su paso, del Gran Poder, la Amargura, del Silencio, que te emociona. Aunque su corazón está siempre con la Macarena, y no es sólo en un sentido espiritual, sino también material o físico porque su imagen va siempre en su cartera.

De los toros he aprendido a su lado expresiones que para mí eran nuevas: “la pata p’alante, la muleta adelantada barriendo el albero, alargar la suerte, el toreo curvo y el remate atrás... Todo con mucho temple, despacito, despacito...”. Es un gran aficionado, vimos y comentamos muchas corridas juntos. Tantas, que hasta ese pellizco de que él hablaba con entusiasmo, lo encontré yo también en Jerez ante una media verónica de Paula que de verdad me hizo sentir algo especial.

Esas clases no se las pude pagar con mi fuerte, el fútbol, porque lo más que decía es que era sevillista pero que de fútbol no sabía nada.

Han sido muchos años y muchos recuerdos.

Ahora empieza una nueva fase en tu vida: la jubilación. Da cierto sentimiento de tristeza porque termina de pronto lo que ha sido tu vida laboral, tu profesión, pero por otro lado tienes la compensación de la satisfacción de haber cumplido con tu deber, de haber prestado un servicio a la sociedad. Buscarás nuevos campos y verás que eres tan feliz como yo te deseo.



VÍCTOR RODRÍGUEZ HERNÁNDEZ
por Eduardo Fernández Galbis
Registrador de la Propiedad de Sevilla nº 7

La feliz idea de Antonio Carapeto de destinar un número de La Buhaira a rendir un justo y merecido homenaje a nuestro compañero Víctor Rodríguez Hernández, me ha brindado la oportunidad de expresar en estas breves líneas mi afecto y admiración hacia él. Cortesía guiada por un triple motivo: felicitarle por haber culminado una tan dilatada como ejemplar carrera que con toda justicia puede legítimamente exhibir y de la que tan orgulloso él, su familia y todos sus amigos nos sentimos; asimismo, mostrar la satisfacción que para mí representa ese título, que tanto valoro, de ser amigo de Víctor; y, por último, reiterar públicamente, una vez más, mi agradecimiento por la ayuda inestimable que siempre he encontrado en él, especialmente en momentos muy difíciles para mí, profesional y personalmente.

Mi primer contacto con Víctor se produjo cuando en el año 1985 se creó el Registro de la Propiedad número 6 de Sevilla, al que llegó, como su primer titular, procedente de Tortosa y en el que permaneció hasta su traslado a Dos Hermanas número 1. Era la época de aquellos seminarios de los martes por la tarde en la antigua sede de González Abreu, presididos y auspiciados por el patriarcado indiscutido e indiscutible de Antonio Duque, junto con las versadas opiniones de Ignacio Casado, Joaquín Lanzas, Eduardo Ruíz del Portal o Severiano Montero, asiduos asistentes cuya auctoritas todos reconocíamos y respetábamos (No se extraña el lector de que la mención de tan entrañables e inolvidables amigos y compañeros no vaya acompañada de la habitual abreviatura “q.e.p.d”, porque es tan larga ya la lista de los ausentes que, por una parte, sería repetitivo su continuado empleo y, por otra, siguen muy presentes en mi memoria, lo mismo su ejemplo vital y profesional como los sabios y atinados consejos que tanto me han servido de guía y ayuda cada día en el trabajo y en las distintas vicisitudes de mi existencia).

Fue precisamente Víctor, entonces interino del Registro de la Propiedad número 8, quien me dio posesión de mi primer Registro en Sevilla y, casualidades del destino, también fue él quien volvió a darme posesión, esta vez como interino, del Registro de la Propiedad número 6 cuando se fue a Dos Hermanas, interinidad tan cómoda y grata ya que aquella oficina estaba organizada con el sello inconfundible que Víctor había impuesto desde su creación.

En este plano profesional a que me estoy refiriendo, ha sido siempre Víctor un registrador partidario de la continuidad al frente de sus distintos destinos, permanencia que le ha permitido ir formando al correspondiente personal auxiliar en su propio estilo de trabajo, caracterizado siempre por su infatigable laboriosidad y su afable comportamiento con sus colaboradores, perfectamente compatible con su rigurosa exigencia en el cumplimiento de los trabajos encomendados. Sin

olvidar en la actuación profesional de Víctor su notable preparación jurídica, que ha procurado y conseguido mantener en constante actualización, aunque la tarea haya presentado para todos los de nuestra generación una especial dificultad, porque tras un periodo inicial de calma, donde los conocimientos adquiridos en los años de oposición conservaban su básica vigencia, hemos desembocado en un estadio final en que nos hemos visto envueltos en una vorágine de legislación, jurisprudencia y doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado en permanente evolución, no siempre por medio de normas o interpretaciones claras en su técnica jurídica o en su expresión sistemática o gramatical. Y toda esa labor profesional de Víctor guiada por la única finalidad del mejor servicio a todos los usuarios del Registro de la Propiedad, que en todo caso han encontrado en él la solución equitativa y el consejo jurídico más adecuado a sus necesidades.

Su prestigio como jurista acreditado y su empatía con los oficiales y auxiliares de los distintos Registros que ha servido, no pocos en régimen de accidental o interino, le han hecho inolvidable para todas las personas con que se ha relacionado, lo mismo que para los notarios con lo que ha coincidido en esos destinos, con los que ha mantenido, y sigue haciéndolo, una magnífica relación, propia de profesionales que tienen como justificación y propósito el logro de la seguridad jurídica preventiva en pro de un tráfico jurídico sin sorpresas ni sobresaltos, cada uno con su particular campo de actuación y cuyas relaciones deben estar siempre presididas por un espíritu de colaboración.

Durante el periodo en que Manolo Ridruejo fue Decano Territorial tuve la suerte de compartir cargo con Víctor en su junta directiva y comprobar de primera mano su serenidad y sentido común a la hora de afrontar las cuestiones que entonces se suscitaron. Igualmente, puedo dar fe personalmente de su amor por nuestra “carrera”, a la que ha dedicado tantas horas y denodados esfuerzos, que no dudó en defender en momentos en que, tantos como él, considerábamos que se estaba poniendo en peligro con las modificaciones sustanciales proyectadas, sin una explicación clara y convincente de las razones que pudieran justificar semejantes innovaciones.

Sin que por ello pueda tacharse a Víctor de ser un compañero profesionalmente aferrado a las tradiciones y con espíritu inmovilista, porque, como ya he comentado, ha sido un registrador que ha sabido acomodarse a las exigencias de una tecnología en permanente avance (aunque no debemos olvidar que no es más que un medio auxiliar de trabajo, no un fin en sí mismo), a los distintos vaivenes legislativos y jurisprudenciales, y a las nuevas funciones que han sido confiadas a nuestro Cuerpo, demostrativas de que el legislador sigue valorando la trascendencia de la función registral, a la que cada día ha conferido mayor protagonismo como garante de los deberes que sucesivamente nos iba imponiendo.

¡Y desde luego no era fácil lograr esa permanente actualización de conocimientos y de sistemas de trabajo! De conocimientos jurídicos, porque a lo largo de los años de Víctor como registrador en activo, hemos sufrido una reglamentación y su consiguiente aplicación por los tribunales y la Dirección General, no en cambiante, sino en perpetua renovación, hasta el punto de que se ha calificado a esta época normativa que nos ha tocado vivir como la de la “legislación motorizada”. Pero también de formas instrumentales de realizar nuestra función, pues no hay que olvidar que los registradores que ingresamos en la década de los setenta del siglo pasado hemos iniciado nuestra labor profesional con los asientos redactándose a mano en libros encuadernados. Luego hemos pasado al uso de la máquina de escribir con la implantación de los libros de hojas móviles y con la utilización de aquellas máquinas -para hoy de un descomunal tamaño- que incorporaban

una pequeña pantalla de lectura que permitía ir visualizando lo que se iba escribiendo e introducir las correcciones procedentes, paliando, en alguna medida, los poco estéticos confrontados. De allí a los ordenadores y con ellos a los programas informáticos colegiales o externos, a la presentación por fax y telemática, a las certificaciones solicitadas y expedidas también por vía telemática, a la firma electrónica y demás innovaciones. A todo ello fue Víctor adaptándose al ritmo de la implantación de estas novedades tecnológicas y de sistema de trabajo.

¿Y cómo es Víctor como amigo? A primera vista, cuando lo conoces, puedes tener la impresión de que se trata de una persona seria, poco habladora, seca y distante. ¡Que craso error cometemos los que nos hemos dejado llevar por esa apariencia! A medida que la afinidad va naciendo y fortaleciéndose con el trato, que vas profundizando en su relación, descubres que tras esa fachada de seriedad y distanciamiento se encuentra una persona amable, noble, de conversación fluida y amena, y con un fino sentido del humor, de ese humor ajeno a la risotada fácil y cercano a la ironía. Por eso, cuando ya te transformas de un simple conocido o compañero en amigo llegas a la conclusión de que aquella actitud inicial que consideraste circunspecta y reservada es solamente su método para juzgar con prudencia y ponderación a las distintas personas con que ha ido coincidiendo en su vida, a muchas de las cuales, con esa socarronería que le caracteriza, va calificando y aplicándoles su original y jocosos apelativo, no como un puya descalificadora, sino como una forma de identificar, expresiva y sintéticamente, conductas y actitudes, de un modo que a mí me recuerda a la filosofía de Séneca, no del gran pensador cordobés, sino del célebre personaje creado por José María Pemán. Los que han compartido con él una larga anualidad en uno de los Tribunales de la oposición de Notarías celebradas en Sevilla pueden dar fe de ese espíritu alegre y amistoso de Víctor y de la pléyade de anécdotas divertidas a que ha dado lugar.

Y desde que ya te has ganado su confianza y con toda razón puedes presumir de merecer el afecto personal, puro y desinteresado de Víctor –como a la amistad define la Real Academia-, a partir de ese momento sabes que gozas del aprecio de un compañero leal y afable en el trato, que adorna su agradable conversación con algunas expresiones peculiares que le caracterizan, como esa frase “Martín, Martín” para aludir a la necesidad de pagar, a la que algunos se muestran tan reacios en ocasiones, o ese típico chasquido de dedos suyo, gesto equivalente a “menudo personaje” o en lenguaje vulgar a “tela marinera”. Pero sobre todo, has encontrado a una persona en la que puedes depositar toda tu confianza, a sabiendas, además, de que con su sincero y profundo sentido de la amistad siempre estará presto a acompañarte y ayudarte en todo lo que necesites, incluso antes de que se lo pidas. En definitiva, descubres que en Víctor se cumple totalmente aquel dicho español de que “quien tiene un amigo tiene un tesoro”

En mi caso particular, y al igual que tuve ocasión de manifestar en el prólogo de mi discurso de ingreso en la Real Academia Sevillana de Legislación y Jurisprudencia, debo reproducir públicamente, aquí y ahora, mi eterna gratitud porque, en un momento en que la salud me jugó una mala pasada, no dudó en organizar un equipo de compañeras que con él se hicieron cargo de mi Registro durante los varios meses de mi forzada ausencia.

Por todo ello, quiero concluir proclamando mi honor, satisfacción y orgullo de poder ser tu amigo, Víctor, felicitándome por la enorme suerte de ello, y rogando al Señor que nos conceda muchos años para seguir compartiendo mesa, mantel y tertulias, en las que contar nuestros achaques, recuerdos y los nuevos problemas –ahora ya no las agobiantes cuestiones profesionales- y disfrutando, en la medida de lo posible, de esas horas de asueto que nuestro nuevo estatus de jubilados nos va a procurar.

VÍCTOR RODRÍGUEZ HERNÁNDEZ



VÍCTOR

por Teresa López Ruiz

Registradora de la Propiedad de Torrelaguna

Conocí a Víctor en el verano de 2007, un año después de aprobar la oposición, aún no nos habían convocado el concursillo, y se nos ofreció como “remedio” la posibilidad de llevar Registros en régimen de accidentalidad con otros compañeros. Una serie de maravillosas coincidencias, hicieron que un tal “Víctor Daniel Rodríguez” me llamara, para ayudarme en su Registro. Y lo que en principio iba a ser para dos meses, terminaron siendo nueve meses en el Registro 6 de Sevilla.

Yo, que siempre me he considerado una persona afortunada, conocer a Víctor, reforzó aún más esta afirmación.



Fueron 9 meses, en los que no solo aprendí numerosos aspectos profesionales, sino también, la importancia de pensar que detrás de cada documento, existe un interés, una persona, y que a esta también hay que protegerla, el sentido de la honestidad y de la responsabilidad en el trabajo. Víctor siempre llegaba el primero, se iba el último, infatigable en el trabajo. Si concibo hoy la profesión de una determinada manera, es gracias a ti.

Y con Víctor también aprendí a encomendarme a la Virgen de la Macarena, a bajar la muleta, a juntar las bambas, y descubrir esos rincones de Sevilla que sólo un sevillano como él conoce.

Después Víctor siempre ha estado en todo, y para todo.

En mi primer destino en Piedrahita, cuando llegué a tomar posesión, tenía una carta de él (Víctor nunca ha necesitado de las nuevas tecnologías para estar presente...), donde me deseaba suerte, no sin antes recordarme mis obligaciones fiscales y un calendario de cosas que no podía olvidar, Teresa, la certificación trimestral, la semestral...

Y luego llegué a Valverde del Camino, y compartimos Decanato, y reuniones y conferencias y ver a Víctor era siempre una lluvia de energía y de optimismo, "Palante Teresa", "Ningún problema", "Chiquilla La Macarena"...

Cuantas risas, cuantas confidencias...

Y nunca Víctor, has faltado en ninguna fecha, mala o buena de mi vida, y estoy segura que todos sus amigos coincidimos en esto, y en mi nuevo destino...yo que tenía la congoja de dejar 8 años de feliz estancia en Sevilla, y tú me hiciste comprender que la vida son etapas, y que "Palante Teresa".

La profesión se queda un poco huérfana sin ti, y aunque esto me produce un gran pesar, tengo la enorme alegría de contar en mi vida, con un amigo como tú.

Víctor, de verdad, GRACIAS POR TODO.



VÍCTOR

*por Miguel Fernández de Quincoces Benjumea
Presidente del T.E.A.R. de Andalucía*

Que nadie espere de estas pobres líneas un análisis de la personalidad de Víctor desde un punto de vista jurídico o, simplemente, de su trayectoria personal y profesional, toda vez que mejores y más autorizados exégetas lo habrán hecho ya, en esta misma revista y número, de manera y modo más lúcido y académico.

Mi modesto homenaje, pequeño y escaso de brillantez en el texto, no se compadece en absoluto con el cariño y admiración que siento por el poderoso y entrañable carácter de la persona al que se refiere.

Lo conocí hace ya muchos años, cuando desempeñaba mi actividad profesional al frente de la Dirección General de Tributos de la Junta de Andalucía. Ruego, en este punto que se me permita una pequeña digresión para, una vez más, agradecer el apoyo y la ayuda con que el Cuerpo de Registradores me ha distinguido a lo largo de mi actividad profesional, primero como Abogado del Estado, luego en mi antes reseñada etapa autonómica y, actualmente, como Presidente del Tribunal Económico–Administrativo Regional de Andalucía. No recuerdo el motivo concreto de la visita que se llevó a cabo en mi despacho oficial, acompañando al querido y añorado Eduardo Ruiz del Portal. El caso es que lo evoco, sobria e impecablemente vestido de oscuro, con una mirada penetrante, fija y de frente, detrás de sus gafas (lo siento Víctor) de empollón. Aquel día no estuvo dicharachero, se limitó a observar la charla de amigos que mantuvimos Eduardo y yo. Entonces pude apreciar uno de sus rasgos: la seriedad profesional. Posteriormente, aprendí de él que su seriedad, en absoluto era sinónimo de tristeza, sino todo lo contrario, primera lección que me dio.

Posteriormente, nos veíamos en la plaza de toros, siempre perfectamente trajeado y pude observar a un clásico aficionado sevillano, pero de los buenos, de aquellos que son parcos en aplausos y largo de silencios.

Sin embargo, mi conocimiento y cercanía a él surgieron con motivo de las oposiciones a ingreso al Notariado que se llevaron a cabo en el Colegio del Ramo en Sevilla, a lo largo de los años 1997 y 1998, siendo ambos miembros del Tribunal que presidió el gran Paco Cuenca y en el que participaron otros cuatro insignes compañeros en tan difícil tarea. Muchos de los lectores habrán desempeñado alguna vez tan grave responsabilidad, que si bien no deja de ser un honor supone una tremenda carga de esfuerzo físico y emocional, sobre todo del segundo, toda vez que, de un

lado, era imposible no recordar el trance que en su día sufrimos para ingresar en nuestros respectivos Cuerpos, por lo que la solidaridad con el opositor se hacía inevitable y, de otro lado, la responsabilidad de acertar en nuestra tarea, asumiendo la dolorosa y complicada función de seleccionar a los mejores.

Pues bien, en los últimos coletazos del verano de 1997, comenzó nuestra labor.

Lógicamente, antes de esa cita, aprovechando el descanso estival, intenté ponerme al día y refrescar conocimientos. De todo ello, estaba razonable y presuntuosamente satisfecho, pensando en mi aplicación pero, craso error, Víctor nos ganó (al menos a mí) por la mano, ya que ¡se había vuelto a estudiar el temario!. Dejo a la consideración del lector, el tremendo esfuerzo que ello supone y que, vaya si aprovechamos los demás, toda vez que supuso una garantía que me dio, personalmente, seguridad, confianza y, sobre todo, tranquilidad y serenidad.

Durante aquellas largas y agotadoras jornadas, no decaía en su esfuerzo, sumamente concentrado en la atención a la exposición del opositor de turno, tomando notas sin cesar, actividad que sólo suspendía, ocasional pero constantemente, para el imprescindible cambio de gafas (de cerca o de lejos), según fuese preciso debido al motivo de su atención en ese momento concreto.

En los debates, era exhaustivo hasta el final, desmenuzando el contenido de los ejercicios, sufriendo o alegrándose, según el devenir de la puntuación del opositor de turno. Así aprendí otra lección suya: su infinita bonhomía y, por qué no decirlo si es el año para los que somos católicos: su misericordia para los suspendidos y sus familias. Como suele ocurrir en estas ocasiones, no era infrecuente en exceso, que muchos miembros del Tribunal conociésemos a familiares, amigos o preparadores de aquellos que no conseguían superar alguno de los ejercicios, lo que suponía un doble disgusto, por el interesado y por su familia. En muchos supuestos, inevitablemente Víctor, quién si no, asumía el doloroso trance en muchas ocasiones, de explicar el motivo del fracaso.

Aquella época, fue sin duda la que más me permitió conocer más de cerca a Víctor, fueron días continuos, largos e intensos (no faltó a una sola sesión) en los que pude apreciar su sabiduría, su buen hacer y su sevillanía (“de la Encarnación”, como le gusta presumir). Una sevillanía que le hace añorar la antigua sede de los Registros, en pleno centro de su Sevilla, frente a la actual, a la que no dudaba en denominar “Manhattan”, sin ninguna intención de piropear. Fiel a sus principios éticos y de costumbres, sin conducir, prescindiendo de vehículo propio por innecesario y asumiendo la esencia clásica (jamás rancia) de su condición personal y profesional.

Dueño de un léxico añejo y preciso, cultiva aún preciosas palabras como sochantre ¿te acuerdas? que le sirve para reflejar la grandeza de su alma, de ahí que muchos de los que nos honramos de conocerlo no dudemos en llamarle “San Víctor”. Está fuera de toda duda su brillantez profesional y su inmaculada trayectoria, suficientemente glosada por plumas más cualificadas, pero los que le queremos somos conscientes de que sus mayores virtudes son su persona y forma de ser y, son esa admiración y cariño las que motivan estas torpes palabras, que sólo pretenden mostrar el orgullo de haberlo conocido y de presumir de su amistad.

VÍCTOR RODRÍGUEZ HERNÁNDEZ



VICTOR RODRIGUEZ HERNANDEZ, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD Y AMIGO

Por Juan A. López Alonso

Notario de Sevilla

A principios de los ochenta, Víctor era un joven Registrador de la Propiedad de Tortosa, que se despedía de su destino tarraconense para trasladarse a un nuevo Registro de la ciudad de Sevilla. Y así lo conocí, precisamente. En una comida de despedida que le brindaba un grupo de amigos de la zona.

El encuentro fue breve y gastronómicamente muy satisfactorio. Yo acababa de tomar posesión de la Notaría de Vinaroz, mi segundo destino notarial. El primero había sido Constantina, un pueblo de la Sierra Norte sevillana.

La coincidencia, aquel cruce de rumbos, había despertado mi curiosidad y el deseo de acudir a la comida. Fue, por cierto en el “Ramonet”, un restaurante de la localidad costera de las Casas de Alcanar, especialista en arroces y sobre todo en guisos de pescado o “Suquet de Peix”. Si todavía existiera, lo recomiendo encarecidamente. Yo, durante mi estancia por aquellos lugares, me convertí en cliente habitual.

Aquel primer encuentro con Víctor fue breve, se limitó a la comida y a la agradable tertulia posterior. Pero me impresionaron la ilusión que tenía por volver a su Sevilla, su cordialidad y espontaneidad y hasta los consejos que me dio para mi supervivencia en la zona.

Nos despedimos como amigos y con la certeza, e incluso el compromiso, de volver a encontrarnos en la ciudad hispalense. Y así fue. Apenas dos años más tarde, regresé a Sevilla, como Notario de El Viso del Alcor y se produjo el encuentro.

Poco a poco, fui conociendo a Víctor en su ejercicio profesional como Registrador de la Propiedad. Y empezamos a coincidir en actos, conferencias y alguna que otra comida de Registradores y Notarios.



Creo que Víctor y yo, siempre hemos pensado que Registradores y Notarios son cuerpos fraternales que constituyen los dos pilares de nuestro sistema de seguridad jurídica preventiva, que persiguen un mismo fin, la seguridad del tráfico civil y mercantil y que están al servicio de los ciudadanos. Estos ciudadanos, como

clientes nuestros, sostienen los Registros y Notarías y son la justificación esencial de nuestra existencia, pasada, presente y futura, que no es otra que la función social que hemos de cumplir.

Creo que, igualmente, ambos pensamos que las dos instituciones se hallan plenamente justificadas, que nuestro sistema dual, basado en el documento público y la inscripción en el Registro de la Propiedad ha dado espléndidos resultados durante muchos años, y que toda posible evolución, reforma o adaptación a tiempos nuevos o nuevas realidades, debe pasar necesariamente por una profunda, leal y sincera colaboración entre ambos cuerpos. Pienso que Víctor suscribe, igualmente, la afirmación de que nuestro futuro sólo puede residenciarse y nuestra legitimación sólo podrá encontrarse en el servicio a la sociedad, en nuestra utilidad social y en la percepción que de ello tengan los ciudadanos.

Por ello, Víctor ha sido siempre un Registrador abierto a cualquier consulta y a colaborar con cualquier Notario en la búsqueda de soluciones que facilitaran la inscripción en el Registro. Ha sido un jurista creativo y diría que hasta amante de supuestos nuevos que a veces la práctica diaria nos presenta y son difíciles de encajar. Puedo afirmar que a lo largo de los años, ha sido un

placer hacerle cualquier consulta, plantearle problemas y buscar juntos la forma de redactar una escritura y subsiguiente inscripción de la misma.

Los años seguían pasando y de pronto, nos encontramos en un Tribunal de Oposiciones a Notarías, las primeras que se celebraban en el Colegio Notarial de Sevilla desde hacía tiempo. El número de Opositores presentados era impresionante, lo que originó que las oposiciones durasen unos dos años. Fueron muchas las tardes que pasamos juntos en el Tribunal, sentados el uno al lado del otro y pronto descubrí otra faceta de Víctor: su capacidad de trabajo y su sentido de la responsabilidad.

Permitidme decir que, sólo aquellos que han pasado por esa experiencia, son conscientes del trabajo y esfuerzo que requiere ser miembro del Tribunal y la responsabilidad que se asume. Recuerdo que el primer reto que se nos presentó fueron los temas de Derecho Foral, pues, aunque ambos habíamos tenido contacto con el Derecho Foral Catalán, la verdad es que lo teníamos un poco oxidado. Nos repartimos los diferentes temas con la finalidad de hacer una ficha de los mismos que nos permitiera el seguimiento y calificación. El trabajo que hizo Víctor me dejó asombrado y sus fichas las incorporé a mi despacho y las conservé durante mucho tiempo, hasta que los desastres de una mudanza las hizo desaparecer, con gran fastidio por mi parte.

Víctor seguía con inmensa concentración todos los ejercicios que tuvimos que calificar. Puedo decir que, casi el cien por cien de las veces, estuvimos de acuerdo a la hora de calificar un ejercicio. Y que, incluso en algún momento en que me abordara el cansancio o la falta de concentración, me sentía seguro pues sabía que allí estaba Víctor. Enhorabuena Víctor, hiciste un magnífico trabajo y fuiste ejemplo para todos los demás miembros del Tribunal.

Hoy llega el momento de tu jubilación. Muchos registradores vendrán después de ti y seguirán tu ejemplo. Pero el Registro de la Propiedad pierde a uno de los mejores y de ello doy fe.

Sevilla, 26 de Julio de 2016



DON VÍCTOR

por los empleados del Registro 6 de Sevilla

Cuando nos propusieron escribir unas líneas que sirvieran de alguna forma, como homenaje a Don Víctor, no lo dudamos. Lo cierto es que nos llenó de satisfacción el que se nos diera la oportunidad de aportar nuestro “granito de arena” a dicho homenaje; y desde aquí, nuestro más sincero agradecimiento.

Qué fácil resulta hablar de alguien tan querido para nosotros, no sólo en el plano profesional, sino también, y sobre todo a nivel personal y humano. Y es que, 25 años juntos dan para mucho. Momentos buenos, malos y regulares, de crisis y de bonanza, todos ellos compartidos con Don Víctor.

El “6” nació de pedacitos de varios Registros, y fue la causa de que Don Víctor regresara a su “amada” Sevilla, junto a su mujer y a sus dos niños pequeños. No conocía a su personal, ni sabía lo que el futuro aquí le deparaba. Con todo por hacer y con tres jóvenes como plantilla, comenzó su andadura y poco a poco el Registro 6 empezó a despegar y su personal a crecer y crecer.

Trabajador como el que más, echando más horas que un reloj, mañanas, tardes y sábados; llegaba el primero y si había que “lidar” con alguien en el mostrador, ahí estaba él para solucionar

el problema. Profesionalmente hablando, todo un EJEMPLO a seguir. Ni un documento fuera de plazo. Trabajaba y exigía.

Pero todo no fue trabajo; compartimos vivencias y anécdotas con Don Víctor, que llenarían tres revistas completas.

A nivel personal siempre estuvo ahí para todos y cada uno de nosotros, conociendo e interesándose por todos nuestros problemas y, por supuesto, apoyándonos.



Y, si había que divertirse, también estaba ahí, el primero. Le encantaba reunirnos tanto fuera como dentro del Registro; cualquier excusa valía, la apertura de un Diario, el aniversario, las fiestas primaverales, la Navidad,...; el caso era pasar un rato divertido y compartir con nosotros.

Por todo ello, estamos súper agradecidos, por su dedicación, por su entrega, por ser para nosotros más un padre que un jefe y por sacar lo mejor de nosotros mismos. GRACIAS, siempre gracias.

Ahora cierra una etapa de su vida de la que puede sentirse muy satisfecho y orgulloso, pues se marcha con los deberes hechos y el deber cumplido, que no es poco.

Le deseamos de corazón que las nuevas páginas de su vida que a partir de ahora escriba, estén llenas de momentos felices junto a los suyos y que la vida le regale todo lo mejor, porque se lo merece.

Sinceramente, fue una suerte para todos nosotros trabajar a su lado. Siempre le recordaremos con todo el cariño del mundo y el mayor de los respetos.



LA TERTULIA DE LA ISLA
por Luis Barriga Fernández
Notario de Mairena del Aljarafe

Al poco tiempo de comenzar mi nueva andadura profesional en Mairena del Aljarafe, allá por el año 1995, se me ocurrió que visitaran mi despacho, para luego ir a comer, los registradores con los que por razones territoriales iba a tener una mayor relación, Manuel Ridruejo y Víctor Rodríguez, ambos con los Registros en el mismo edificio de la calle Reyes Católicos. Junto a ellos convoqué al que había sido mi registrador en Arcos de la Frontera, mi amigo del alma Fernando Álvarez.

Fernando, hombre sabio y bueno, no es persona fácil para las reuniones multitudinarias, que para él son todas aquellas a las que concurren más de tres personas. Pero, este caso era una excepción, porque no sólo Víctor y Manolo eran sus amigos sino porque además él me había recomendado que los visitara y los tratara. Ni que decir tiene, que



en este caso es cierto y verdad que los amigos de mis amigos son mis amigos.

En definitiva, quedamos los cuatro en mi notaría y después nos fuimos a comer a un magnífico restaurante que había en Mairena y que hoy ya no existe.



Tras esta primera reunión, Manolo Ridruejo nos convocó a otra, pero esta vez en el restaurante sevillano de La Isla, y otro día Víctor nos invitó en el mismo sitio. Fernando, para corresponder, nos llevó en plena Feria de Jerez al restaurante Don Pepe y luego a los toros (este era el poderío de mis registradores).

Habíamos creado jurisprudencia, habíamos establecido un turno, habíamos convertido la costumbre en norma.

Todas las reuniones, que organizábamos por riguroso orden cada uno de nosotros, se celebraban en La Isla, excepto las que correspondían a Fernando, que se hacían en Arcos y en la Feria de

Jerez. Llegamos a ver una corrida histórica. El 18 de mayo del año 2000 Curro Romero cortó tres orejas y un rabo y Rafael de Paula se despedía de los ruedos, tras ser incapaz de matar a sus dos toros y después de una media verónica de ensueño. Se cortó la coleta entre palmas por bulerías.

Pero, sigamos con nuestra historia. Cuando José Manuel Montes llega a la notaría de Castilleja de la Cuesta lo incorporamos por unanimidad, como siempre, pues aquí no nos valen mayorías ni simples ni absolutas. Ya éramos cinco y además dejé de estar solo ante tres registradores.

Después conseguí el empate con la llegada de José Luis Lledó a Sevilla y su incorporación a nuestra tertulia.

Afortunadamente, Víctor se empeñó en ampliar el grupo y entraron al mismo tiempo Antonio Carapeto y nuestro inolvidable Antonio Rosado. Por fin, como había que desempatar aceptamos al noveno comensal y contertulio, Santiago Molina.



Las comidas siguen celebrándose entre septiembre y junio coincidiendo con el año académico, pero ya no siempre en La Isla, como consecuencia de los daños colaterales que produjo la crisis económica. En alguna ocasión se han incorporado personas invitadas por

cualquiera de nosotros, por razones de amistad o familiares.

Reunión de amigos, que además somos registradores y notarios, de la que Víctor es y ha sido su máximo propagandista. Reunión que no se ha recuperado ni pretende hacerlo de la pérdida de un

amigo entrañable e insustituible. Reunión en la que no se ponen faltas subsanables ni insubsanables, sólo las de asistencia, que son escasas y justificadas. Se habla de casi todo, a



veces hasta de Derecho, aunque Víctor prefiere los temas sevillanos y taurinos, en los que es verdadero experto. Se calla cuando se habla de fútbol, del que nada entiende, pues, como bien dice, él tiene una carrera. Cuenta las cosas como nadie sabría hacerlo y concluye con

un definitivo: "lo que yo te diga, leche y habas".

He pensado muchas veces que todos disfrutamos mucho de nuestra tertulia, pero ninguno como Víctor. Su carácter afable, sincero y cercano se desarrolla plenamente en su conversación, saboreando un "tío pepe" o un "viña ardanza" o dando cuenta de su innegociable solomillo a la sartén.

Víctor te apabulla con su bondad y sencillez. Tiene la gran virtud de ser lo que parece. Un hombre íntegro, honesto, leal, bueno. Tan sencillo y sincero que lo que piensa su corazón lo dice su lengua.

No sé si a estas alturas me queda algún lector. Esta es una historia, una pequeña historia, que sólo interesa a sus protagonistas, pero me han pedido que la cuente y con sumo gusto lo hago. Es posible que sólo hayamos llegado hasta aquí los contertulios de La Isla. Sea o no así, va por vosotros, por ti Antonio y, por ti, Víctor, compañeros y amigos.



LA CONCILIACIÓN REGISTRAL EN LA LEY DE JURISDICCIÓN VOLUNTARIA (PARTE II)

Por Gonzalo Aguilera Anegón

Registrador de la propiedad de Denia número uno

Decano del CORPME

VII.- REGIMEN JURIDICO DE LA CONCILIACION REGISTRAL

1.- Ámbito y procedencia de la conciliación registral.

La delimitación, con carácter general, de la procedencia y ámbito de la conciliación registral viene determinada por los conceptos “controversia”, “alcanzar un acuerdo extrajudicial” y “evitar un pleito”. Así resulta de lo dispuesto en el artículo 139.1 de la LJV, del artículo 81 de la LN y 103 bis de la Ley Hipotecaria.

Por tanto, y sin perjuicio de la delimitación más concreta de la conciliación en los diferentes ámbitos por razón de la naturaleza de la controversia, parece que en todo caso se exige que la conciliación venga determinada por la existencia de una controversia entre las partes y por querer alcanzar un acuerdo extrajudicial con la finalidad de evitar un pleito.

Ello significa que deben quedar fuera de su ámbito todos los actos o acuerdos sobre los que no exista una controversia susceptible de provocar un pleito. De lo contrario podrían quedar sujetos a conciliación cualquier asunto o materia susceptible de ser acordada por las partes (*vgr.* la celebración de un contrato). Lo cual supondría la utilización de este expediente para una finalidad distinta de la prevista en la ley lo que puede constituir un manifiesto abuso de derecho o un fraude de ley o procesal como señala el artículo 139.1 párrafo segundo.

Otra cosa distinta es que en ejecución del acuerdo de conciliación o formando parte de dicho acuerdo se realicen determinados actos o contratos cuya naturaleza y carácter inscribible se verá después.

Por otra parte, y a diferencia de la mediación, que puede versar sobre controversias presentes o futuras con la finalidad de evitar un pleito u otra solución extrajudicial, (art. 6.2 de la Ley 5/2012, de 6 de julio, de mediación en asuntos civiles y mercantiles), en el caso de la conciliación se exige la

existencia de la controversia y la voluntad de evitar un pleito mediante un acuerdo extrajudicial.

Por tanto, para que la materia pueda ser objeto de conciliación se precisa la concurrencia de una controversia, o sea de una relación jurídica incierta o litigiosa, la intención de las partes de sustituir la relación dudosa por otra cierta e incontestable y la voluntad de llegar a un acuerdo evitando el pleito.

Por controversia podemos entender cualquier discusión o discrepancia respecto de una situación jurídica, contrato, acto o ejercicio de un derecho existente entre varias personas físicas o jurídicas. Ha de ser por tanto una controversia derivada de una situación, relación o derecho existente.

Es por tanto elemento fundamental de la conciliación la *res dubia* (cuestión dudosa), es decir un derecho discutido, en su propia existencia o en su contenido que determina una controversia jurídica sin necesidad de que haya llegado al extremo de haber provocado la incoación de un proceso. Tal controversia se apoya en una incertidumbre de las partes acerca de la relación jurídica; basta que tal incertidumbre esté en el pensamiento de una o de todas las partes, sin necesidad de que sea objetivamente fundada, y que mediante pacto pase a revestir una configuración cierta y vinculante (cfr. STS 16 mayo 1991 y 13 octubre 1997)¹⁵.

Habrá que estar a cada caso para comprobar que se dan los requisitos de existencia de controversia entre las partes y la intención de evitar un pleito entre ellas. Se trata de una materia que deberá ser objeto de comprobación registral en los términos que luego veremos.

Así también sucedía en la regulación anterior respecto del acto de conciliación, primero con carácter obligatorio, y después con carácter voluntario. La LJV solo ha desjudicializado la utilización del procedimiento pero su finalidad y régimen continua siendo similar al procedimiento anterior como pone de manifiesto la propia exposición de motivos ya citada.

En idéntico sentido se pronuncia el informe del Consejo General del Poder Judicial señalando “que regula el Título VI del Anteproyecto la figura de la conciliación, y lo hace en unos términos sustancialmente coincidentes con los del actual Título I del Libro II de la LEC/1881 (arts. 460 a 480, de los que se hallan derogados los arts. 461, 462, 470 y 478)”. “Así las cosas, al ser escasa la innovación respecto del régimen vigente, son también pocas las consideraciones que pueden realizarse”.

2.- Objeto de la controversia sometida a conciliación registral.

El objeto de la controversia sujeta a conciliación registral viene delimitado desde un punto de vista positivo y negativo.

Por un lado, y desde un punto de vista positivo, según el artículo 103 bis, los actos de conciliación

¹⁵ Cfr. *Compendio de Derecho Civil*, T. II, Derecho de Obligaciones, Xavier O'Callaghan Muñoz, p. 622.

registral pueden versar sobre cualquier controversia inmobiliaria, urbanística y mercantil o que verse sobre hechos o actos inscribibles en el Registro de la Propiedad, Mercantil u otro registro público que sean de su competencia.

Por otro, desde un punto de vista negativo, no puede recaer sobre materia indisponible o sobre las cuestiones previstas en la Ley Concursal.

Aunque en principio, y a diferencia de la conciliación notarial, estarían excluidas las controversias sobre materia contractual, sucesoria o familiar, en la medida en que las mismas recaigan sobre bienes inmuebles o sobre hechos o actos inscribibles en el Registro de la Propiedad, Mercantil o cualquier otro de su competencia, también entraría bajo la competencia del registrador aunque se refieran a cuestiones familiares, sucesorias o contractuales.

Como materias indisponibles hay que considerar las recogidas tanto en el artículo 139.2 de la LJV como en el artículo 81.2 de la LN, es decir las cuestiones en las que se encuentren interesados los menores y las personas con capacidad modificada judicialmente para la libre administración de sus bienes; las cuestiones en las que estén interesados el Estado, las Comunidades Autónomas y las demás Administraciones públicas, Corporaciones o Instituciones de igual naturaleza; los juicios sobre responsabilidad civil contra Jueces y Magistrados; y en general, los acuerdos que se pretendan sobre materias no susceptibles de transacción ni compromiso.

En consecuencia, por no ser disponibles, no pueden ser objeto de conciliación, además de los expresados, el estado civil de las personas, ni las cuestiones matrimoniales ni los alimentos futuros (arts. 1.814 CC y 151 CC). La prohibición se entiende circunscrita a estas materias en cuanto tienen de irrenunciables y personalísimas, sin que se extienda a las consecuencias económicas de las violaciones de derechos o a los arreglos económicos de los cónyuges. En cuanto a la prohibición sobre los alimentos futuros hay que entenderla referida únicamente a los alimentos legales entre parientes regulados por el CC y no a la obligación por alimentos que nace de una fuente distinta de la legal como el testamento o del pacto de donación o pensión (STS 10 noviembre 1948, y 3 marzo de 1967).

Tampoco cabe conciliación sobre la legítima futura entre el que la debe y sus herederos forzosos (art. 816 CC).

Y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 751 de la LEC sobre las materias comprendidas en el artículo 748 de la LEC. Es decir las que versen sobre la capacidad de las personas y la declaración de prodigalidad; filiación, paternidad y maternidad; nulidad del matrimonio, separación y divorcio y los de modificación de medidas adoptadas en ellos; sobre guarda y custodia de hijos menores o sobre alimentos reclamados por un progenitor contra el otro en nombre de los hijos menores; reconocimiento de eficacia civil de resoluciones o decisiones eclesiásticas en materia matrimonial; sobre las medidas relativas a la restitución de menores en los supuestos de sustracción internacional; la oposición a las resoluciones administrativas en materia de protección de menores; sobre la necesidad de asentimiento en la adopción.

Tampoco cabe la conciliación sobre derechos irrenunciables como algunos de los consumidores o de los arrendatarios.

Pueden ser objeto de conciliación las obligaciones nacidas de acto ilícito, tanto si son de ámbito exclusivamente civil (art. 1.902 CC en relación con el 1.093 CC), como si derivan de acto penal, delito o falta (art. 1.092 CC), pero no el acto penal (art. 1.813 CC)¹⁶.

Tampoco las cuestiones previstas en la ley concursal pueden conciliarse siguiendo este trámite. Pero a mi juicio nada impide que las consecuencias registrales derivadas de las mismas puedan ser objeto de conciliación por no ser propiamente concursales.

3.- Competencia.

En cuanto a la competencia para la tramitación de estos expedientes de conciliación no establece la norma ninguna regla especial.

A diferencia de lo previsto para los Letrados de la Administración de Justicia y Jueces de Paz, y de lo Mercantil respecto de los cuales el artículo 140 establece la regla de la competencia según el domicilio del requerido, el artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria, y con el mismo criterio que el establecido 81 para los Notarios no fija un criterio competencial por razón de la situación de los inmuebles afectados o la materia objeto de conciliación.

Hubiera sido más lógico y coherente con la función registral y con la condición del registrador de funcionario legalmente predeterminado para la calificación de los actos y contratos susceptibles de inscripción (arts. 1, 2, 18, 274 LH y 17 CCom y 13 a 17 RRM) que se hubiera incluido un criterio para la atribución de la competencia funcional y territorial de estos expedientes a los registradores de la propiedad y mercantiles similar a este: *“Los registradores serán competentes para conocer de los actos de conciliación sobre cualquier controversia inmobiliaria, urbanística y mercantil o que verse sobre hechos o actos inscribibles en el Registro de la Propiedad, Mercantil u otro registro público que sean de su competencia, por razón de la situación del inmueble, del domicilio de cualquiera de los sujetos de la controversia mercantil, o del hecho o acto inscribible en el registro público competente...”*.

¹⁶ Una de las cuestiones más debatidas en los últimos años ha sido la posibilidad de someter a arbitraje, y por tanto a conciliación, las cuestiones relacionadas con el derecho societario.

Ha sido la Ley 11/2011, de 20 de mayo de reforma de la Ley 60/2003, de 23 de diciembre, de Arbitraje y de regulación del arbitraje institucional de la Administración General del Estado, que entro en vigor el 10 de junio de 2011, la que de acuerdo con su Exposición de Motivos pretende *aclarar las dudas existentes en relación con el arbitraje estatutario en las sociedades de capital*. Esta modificación reconoce el arbitraje de los conflictos que en ella surjan y se opta por exigir una mayoría legal reforzada para introducir en los estatutos sociales una cláusula de sumisión a arbitraje. Además, se opta por el arbitraje institucional para esta materia, exigiendo que la impugnación de los acuerdos sociales, así como la designación de los árbitros sean llevadas a cabo por una institución arbitral.

Es por otra parte el criterio que se ha seguido en materia mercantil respecto de aquellas materias en las que puede intervenir el registrador mercantil en régimen de alternatividad con letrados de la administración de justicia (antes Letrados de la Administración de Justicia) y notarios. Así en la disposición final decimocuarta por la que se modifica el TR de la Ley de Sociedades de capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, en los artículos 139, 141, 169, 170, 171, 265, 266, 377, y 380 se hace referencia siempre al registrador mercantil del domicilio social que es por otra parte el competente conforme a los normas generales de competencia registral mercantil antes señaladas (arts. 17 CCom y 13 y ss. RRM).

No habiéndolo hecho así el artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria cabe la posibilidad de que se puede solicitar la tramitación del expediente de conciliación ante cualquier registrador de la propiedad o mercantil con independencia de la situación del inmueble, el domicilio de la sociedad o la materia sobre la que recaiga dentro del ámbito de lo permitido por el precepto. Naturalmente la inscripción derivada del acuerdo de conciliación, si fuera inscribible, deberá practicarse en el Registro competente por razón de la materia o de la situación del inmueble conforme a las reglas generales.

Cabría interpretar que la expresión “que sean de su competencia” habría que referirla no sólo en el sentido de cualquier tipo de registro que sea atribuido a la competencia de los registradores sino también en el sentido de ser competente el registrador al que le corresponda la competencia para la inscripción del asunto a que se refiera la controversia conforme a las reglas generales de la competencia registral. Como lógicamente toda controversia exige pluralidad de partes habría que atender en tal caso al domicilio del requerido o situación del inmueble del requerido como se hace respecto del letrado de la Administración de Justicia.

No obstante y dada la naturaleza del expediente de conciliación parece más seguro mantener el criterio de poderse solicitar la conciliación ante cualquier registrador.

4.- Procedimiento.

A falta de reglas específicas sobre el procedimiento para la tramitación del expediente de conciliación registral pueden aplicarse con las adaptaciones precisas las previstas en los artículos correspondientes de la LJV para la conciliación ante el Letrado de la Administración de Justicia o Juez de Paz, o de lo Mercantil competente (arts. 141 y ss.).

a) Iniciación.

El procedimiento se inicia con la solicitud del interesado para la tramitación del expediente de conciliación. En este punto puede aplicarse la regla del artículo 141 de la LJV, y, por consiguiente, deberá presentarse ante el registrador elegido un escrito por el que intente la conciliación en el que se consignarán los datos y circunstancias de identificación del solicitante y del requerido o requeridos de conciliación, el domicilio o los domicilios en que pueden ser citados, el objeto de la conciliación que se pretenda y la fecha, determinando con claridad y precisión cuál es el objeto de

la avenencia.

El solicitante podrá igualmente formular su solicitud de conciliación cumplimentando unos impresos normalizados que, a tal efecto, se hallarán a su disposición en el Registro correspondiente.

Podrán acompañarse a la solicitud aquellos documentos que el solicitante considere oportunos.

La solicitud debe contener firma legitimada notarialmente o ratificada por el interesado ante el registrador. Dada la naturaleza de la conciliación y la función que el registrador desempeñará en ella no es obligatoria la presentación del escrito en el Diario pues en principio dicha solicitud no provocará directamente ningún asiento registral (art. 416 RH). No obstante podrá presentarse si los interesados lo solicitan o el Registrador lo estimare procedente (art. 416 RH).

Naturalmente en el caso de que la certificación expedida acreditativa del acuerdo o avenencia sea inscribible deberá presentarse al Diario con carácter previo a su inscripción conforme a las reglas generales (arts. 248 LH y 416 RH).

Dicha solicitud, sin embargo deberá ser presentada en el libro de entrada del Registro a que se refiere el Real Decreto 1935/1983, de 25 de mayo, y en todo caso dejar constancia el registrador mediante certificación del momento exacto de su presentación por el interesado a los efectos que luego veremos sobre interrupción de la prescripción tanto adquisitiva como extintiva.

b) Admisión, señalamiento y citación.

En lo que se refiere a este trámite se sigue igualmente, con las lógicas adaptaciones al procedimiento registral, el régimen del artículo 142 de la LJV, y en tal sentido el registrador en los cinco días hábiles siguientes a aquél en que se presente la solicitud, dictará resolución sobre su admisión y citará a los interesados, señalando el día y hora en que haya de tener lugar el acto de conciliación.

Entre la citación y el acto de conciliación deberán mediar al menos cinco días. En ningún caso podrá demorarse la celebración del acto de conciliación más de diez días desde la admisión de la solicitud.

Debe tenerse en cuenta que cabe la no admisión de dicha solicitud por estimar el registrador o bien la inexistencia de controversia en los términos señalados, o por no poder constituir la misma objeto conciliación, o recaer sobre materia indisponible o entrañar fraude de ley o procesal.

A diferencia de lo previsto para los expedientes de jurisdicción voluntaria que se tramitan ante los órganos jurisdiccionales (art. 1 LJV) en los que están previstos los pertinentes recursos en casos de inadmisión de la solicitud (cfr. arts. 17 y 20 LJV y 454 bis LEC) no está previsto recurso alguno frente a la decisión del registrador.

No parece que sean procedentes los recursos previstos en la legislación hipotecaria frente a la calificación registral (art. 324 LH) pues en rigor no hay una calificación de un acto sujeto a inscripción (art. 18 LH) sino la denegación de una actuación profesional que sin embargo, y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 228 de la Ley Hipotecaria, puede ser asimilada a la denegación de publicidad formal por el registrador que en definitiva conduce a la posibilidad de recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado con aplicación de lo dispuesto en los artículos 328 y 328 de la Ley Hipotecaria, en lo relativo a la legitimación para recurrir, plazo, lugar de presentación del recurso, formación del expediente y contenido del informe del registrador, plazo de resolución y revisión jurisdiccional de ésta.

Otra opción posible, sujeta a plazos más breves y más coherentes con la finalidad y naturaleza del procedimiento sería aplicar el régimen general del recurso de revisión a que se refiere el artículo 20 de la LJV y a su tramitación prevista en el artículo 455 bis de la LEC.

Las comunicaciones se llevarán a cabo por los trámites previstos con carácter general para las notificaciones en los expedientes previstos en la ley 13/2015 (cfr. art. 199 Ley 13/2015 y Disposición Adicional segunda)¹⁷.

En todo caso el registrador debe abrir un expediente en el que debe dejar constancia mediante certificación de todos los trámites, diligencias, comunicaciones y documentos realizados o presentados.

c) Efectos de la admisión

Como efectos de la admisión acordada por el registrador pueden señalarse los previstos en el artículo 143 de la LJV, es decir la presentación con ulterior admisión de la solicitud de conciliación interrumpirá la prescripción, tanto adquisitiva como extintiva, en los términos y con los efectos establecidos en la ley, desde el momento de su presentación.

El plazo para la prescripción volverá a computarse desde que recaiga resolución del registrador poniendo término al expediente.

d) Comparecencia

Siguiendo el régimen de la comparecencia previsto en el artículo 144 de la LJV podemos señalar que las partes deberán comparecer por sí mismas o por medio de representante con poder suficiente debidamente acreditado ante el registrador.

¹⁷ La notificación se hará de forma personal. En el caso de que alguno de los interesados fuera desconocido, se ignore el lugar de la notificación o, tras dos intentos, no fuera efectiva la notificación, se hará mediante edicto insertado en el *Boletín Oficial del Estado*, sin perjuicio de utilizar, en todo caso, el sistema de alertas previsto en la regla séptima del artículo 203.

Si no compareciere el solicitante ni alegare justa causa para no concurrir, se le tendrá por desistido y se archivará el expediente. El requerido podrá reclamar al solicitante la indemnización de los daños y perjuicios que su comparecencia le haya originado, si el solicitante no acreditare que su incomparecencia se debió a justa causa. De la reclamación se dará traslado por cinco días al solicitante, y resolverá el Registrador, sin ulterior recurso, fijando, en su caso, la indemnización que corresponda.

Si el requerido de conciliación no compareciere ni alegare justa causa para no concurrir, se pondrá fin al acto, teniéndose la conciliación por intentada a todos los efectos legales. Si, siendo varios los requeridos, concurriese sólo alguno de ellos, se celebrará con él el acto y se tendrá por intentada la conciliación en cuanto a los restantes.

Si el Registrador considerase acreditada la justa causa alegada por el solicitante o requerido para no concurrir, se señalará nuevo día y hora para la celebración del acto de conciliación en el plazo de los cinco días siguientes a la decisión de suspender el acto.

e) Celebración del acto de conciliación

En el acto de conciliación expondrá su reclamación el solicitante, manifestando los fundamentos en que la apoye; contestará el requerido lo que crea conveniente y podrán los intervinientes exhibir o aportar cualquier documento en que funden sus alegaciones. Si no hubiera avenencia entre los interesados, el Registrador procurará averarlos, permitiéndoles replicar y contrarreplicar, si quisieren y ello pudiere facilitar el acuerdo.

Si se alegare alguna cuestión que pueda impedir la válida prosecución del acto de conciliación se dará por terminado el acto y se tendrá por intentada la conciliación sin más trámites.

Si hubiere conformidad entre los interesados en todo o en parte del objeto de la conciliación, se hará constar detalladamente en un acta todo cuanto acuerden y que el acto terminó con avenencia así como los términos de la misma, debiendo ser firmada por los comparecientes. Si no pudiere conseguirse acuerdo alguno, se hará constar que el acto terminó sin avenencia.

Finalizado el acto, el Registrador dictará resolución haciendo constar la avenencia o, en su caso, que se intentó sin efecto o que se celebró sin avenencia, acordándose el archivo definitivo de las actuaciones y certificará la avenencia entre los interesados, haciendo constar detalladamente en la certificación los términos de todo lo acordado y que el acto terminó con avenencia o, en su caso, que se intentó sin efecto o avenencia (arts. 145 LJV y 103 bis.2 LH).

Un duplicado de dicha certificación deberá quedar depositado en el Registro.

f) Certificación y gastos

De acuerdo con lo dispuesto en los artículos 146 de la LJV y 103 bis de la Ley Hipotecaria, las

partes podrán solicitar certificación del acta que ponga fin al acto de conciliación. Los gastos que ocasionare el acto de conciliación serán de cuenta del que lo hubiere promovido.

En cuanto a los aranceles registrales por la intervención del registrador habrá que estar a los que apruebe el Gobierno de acuerdo con lo dispuesto en la Disposición Adicional Cuarta

g) Ejecución e inscripción

A diferencia de lo establecido en los artículos 147 de la LJV, para los letrados de Administración de Justicia, y 83.1 de la LN, el artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria no reconoce el carácter ejecutivo de la certificación que incorpore el acto de conciliación en los términos del número 9º del apartado 2 del artículo 517 de la LEC.

En la enmienda presentada por el PP en el Senado se recogía ese carácter y, en términos similares a los expresados en el artículo 83.1 de la LN, se señalaba que *“La certificación registral que formalice el acuerdo de la conciliación gozará de la eficacia de un instrumento público y, en especial, estará dotada de eficacia ejecutiva en los términos del número 9º del apartado 2 del artículo 517 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. La ejecución se verificará conforme a lo previsto para los títulos ejecutivos extrajudiciales.”*

No ha pasado esta redacción al texto final y por tanto a diferencia de lo previsto para el Decreto del Letrado de la Administración de Justicia o del auto del Juez de Paz o del Juez de lo Mercantil, o de la escritura notarial, dicha certificación no estará dotada de eficacia ejecutiva.

La circunstancia de que se haya omitido también en el texto final el carácter de documento público de la certificación registral no priva a ésta de este carácter que aparece reconocido con carácter general en el Código Civil (art. 1.216) y en la Ley de Enjuiciamiento Civil (art. 317.5º).

No prevé el precepto la posibilidad de modificación del contenido pactado y recogido en la certificación. Ello debe ser posible siempre que no conste que se hubiere iniciado la ejecución judicial de lo pactado lo que en tal caso debería hacerse saber al registrador que intervino en el expediente.

Sin embargo, la ausencia de carácter ejecutivo no es obstáculo a la posible inscripción de lo acordado si reúne los requisitos para ello.

Los acuerdos alcanzados en acto de conciliación tienen naturaleza exclusivamente contractual, pues responden a la común voluntad de los contratantes. Por ello contra lo convenido en el acto de conciliación sólo podrá ejercitarse la acción de nulidad por las causas que invalidan los contratos como señala el artículo 148.1 de la LJV.

La actividad registral es puramente externa, se limita a organizar el encuentro entre los interesados y a estimularles a la consecución del acuerdo, "procurará averirlos", dice el artículo

145.1, pero no se interfiere en la negociación, no revisa sus resultados ni los aprueba.

En consecuencia, en el ámbito registral, el tratamiento de lo acordado en el acto de conciliación es idéntico al que correspondería a cualquier otro negocio voluntario inscribible, tanto en lo que se refiere a la extensión de la calificación, que incluirá la validez y eficacia del acto, como en cuanto a los restantes aspectos recogidos por el artículo 18 de Ley Hipotecaria de capacidad y legitimación de los otorgantes, obstáculos que surjan del registro y exigencias derivadas de los principios registrales, en particular prioridad, especialidad y tracto sucesivo. En materia de forma será suficiente al efecto la certificación registral del acta o acuerdo de conciliación firmado por las partes dada su naturaleza de documento público (arts. 1.216 CC y 3 LH).

La regla especial de calificación registral del artículo 22.2 de la LJV solo rige para los expedientes contemplados en la ley de procedencia de los órganos jurisdiccionales (art. 1 LJV). Para los restantes rige la doctrina consagrada por la Dirección General de los Registros y del Notariado para este tipo de expedientes de Jurisdicción Voluntaria de aplicación del ámbito propio de la calificación registral similar al de las escrituras públicas conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (RR. Dirección General de los Registros y del Notariado 10 de noviembre de 2011 BOE 19 enero 2012, y 12 de junio de 2012, BOE 26 julio 2012, entre otras)¹⁸.

La posibilidad de inscripción del contrato plasmado en un acto de conciliación ha sido admitida por la Dirección General de los Registros y del Notariado así por ejemplo en la *Resolución de 13 de septiembre de 2012 en la que se señala que “a este respecto cabe decir que los documentos presentados revelan la existencia de un contrato que se formula en el acto de conciliación y, si bien éste a veces no es inscribible por no expresarse la causa, no ocurre lo mismo en el presente supuesto, pues la dación en pago es un contrato oneroso en el que existe cesión de una cosa a cambio de la extinción de una deuda. Por tanto, existe título suficiente, y si bien podría discutirse si, al ser un contrato, debería documentarse en escritura pública, tal defecto, al no haber sido alegado por la registradora, no puede tenerse en cuenta por imperativo del artículo 326 de la Ley Hipotecaria. También existe el modo, por haberse efectuado la entrega judicialmente y, en consecuencia, la transmisión de dominio ha tenido lugar”*.

En otras resoluciones, como la de 9 de julio de 2013 no se accede a la inscripción porque “Si bien es cierto que en virtud del principio de libertad contractual es posible alcanzar dicho acuerdo tanto

¹⁸ Cfr. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 y 16 de noviembre de 2015 sobre calificación de documentos notariales en el ámbito de Jurisdicción Voluntaria recogen la doctrina tradicional de la DG sobre calificación registral de documentos notariales en materia de Jurisdicción regida por el artículo 18 de la Ley Hipotecaria pero tratan de coordinar de forma muy desafortunada, imprecisa y contradictoria lo dispuesto en este artículo con el nuevo artículo 22.2 de la LJV, olvidando que al no haber resultado modificado el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, como se pretendió durante la tramitación de la Ley, el régimen del artículo 22.2 debe quedar circunscrito únicamente a los expedientes de jurisdicción voluntaria provenientes del ámbito judicial, siendo aplicable el régimen general del artículo 18 de la Ley Hipotecaria para los documentos notariales esta naturaleza.

dentro como fuera del procedimiento judicial ordinario en el que se reclamaba la cantidad adeudada, no lo es menos que el mismo supone una transmisión de dominio que material y formalmente habrá de cumplir los requisitos establecidos por el ordenamiento jurídico para su inscripción en el Registro de la Propiedad” (se trataba de un documento privado homologado judicialmente en el que no se acreditaba la entrega de la posesión del bien).

Pero en todo caso debe tenerse en cuenta que como indica la resolución de 27 de marzo de 2014 “el testimonio del auto aprobatorio de dicha partición expedido por el Letrado de la Administración de Justicia es documento público (arts. 1.216 CC y 454 LOPJ) que acredita plenamente no sólo la realidad del acto particional, sino además, su eficacia en tanto que, aprobado judicialmente, puede exigirse su cumplimiento (cfr. art. 788.1 LEC)”. Lo que trasladado al ámbito registral significa que la certificación registral que comprenda el acta de conciliación firmada por las partes en tanto que documento público (arts. 1.216 Cc, 317.5 LEC y 3 LH) puede constituir un título inscribible si reúne los requisitos necesarios para ello.

Es verdad que la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de mayo de 2003 señaló que “ciertamente, según los artículos 1216 del Código Civil y 317.1º. de la Ley de Enjuiciamiento («a efectos de prueba en el proceso», precisa este último precepto), son documentos públicos los testimonios que de las resoluciones y diligencias de actuaciones judiciales de toda especie expidan los Letrados de la Administración de Justicia (a quienes corresponde dar fe, con plenitud de efectos, de las actuaciones procesales que se realicen en el Tribunal o ante él) (arts. 281 LOPJ y 146 LEC); y conforme al artículo 319.1 de dicha Ley procesal tales testimonios harán prueba plena del hecho o acto que documentan y de la fecha en que se produce esa documentación (cfr. también art. 1.318 CC). Pero es también cierto, según la reiterada doctrina de esta Dirección General, que al exigir el artículo 3 de la Ley Hipotecaria para inscribir en el Registro los títulos relativos a bienes inmuebles o derechos reales que estén consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico, no quiere decir que puedan constar en cualquiera de estas clases de documentos indistintamente, sino en aquellos que legalmente sean los propios del acto o contrato que haya de inscribirse; de modo que la doctrina y preceptos hipotecarios no reputan indiferente la especie de documento auténtica presentado en el Registro, y exigen el congruente con la naturaleza del acto inscribible (cfr. Real Orden de 13 de diciembre de 1867 y Resoluciones de 16 de enero de 1864, 25 de julio de 1880, 14 de junio de 1897, 12 de febrero de 1916, 31 de julio de 1917 y 1 de julio de 1943, entre otras). Concretamente, para apreciar el valor y los efectos del convenio hecho en un acto de conciliación ha de analizarse cuál sea la verdadera naturaleza de dicho acto, que en nuestra legislación procesal constituye una actuación de carácter preliminar que debe intentarse en general para poder entablar el juicio declarativo, cuyos efectos determina el artículo 476 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (vigente, según la disposición derogatoria única, apartado 1.2º de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil) al prescribir que lo convenido por las partes en acto de conciliación se llevará a efecto por el mismo Juez ante el que se celebró, por los trámites establecidos para la ejecución de las sentencias dictadas en juicio verbal, y cuando se trate de asuntos de la competencia del propio Juez, y en los demás casos tendrá el valor y eficacia de un convenio consignado en documento público y solemne; si bien ello no significa que sea título

inscribible, ya que cuando el acuerdo entre los interesados tiene lugar no es, fundamentalmente, más que un acuerdo entre partes y los convenios conciliatorios no tiene las garantías de las resoluciones judiciales ni de las transacciones u otros contratos autorizados por Notario (cfr. RDGRN de 1 jul. 1943).”

Doctrina reiterada (en un supuesto en que lo que se pretendía era la cancelación de una hipoteca) en la resolución de 22 de febrero de 2006 (BOE 23-3).

Sin embargo estos criterios han sido desvirtuados por los Tribunales pues esta última resolución ha sido anulada por la *sentencia del Juzgado de Primera Instancia número 14 de Zaragoza*, publicada al haber devenido firme en el BOE de 17 de julio de 2008 y en la que expresamente se señala que *“La Dirección General de los Registros y del Notariado, al final de su resolución, niega la facultad de título inscribible al acto de conciliación por entender que no supone más que un acuerdo entre partes que no tiene las garantías de las resoluciones judiciales ni de las transacciones u otros contratos autorizados por Notario, pero si el tantas veces citado artículo 82 de la Ley Hipotecaria permite para cancelar una inscripción la presentación de un documento auténtico (cuya naturaleza, insistimos, posee la certificación del acto de conciliación) en el cual preste su consentimiento para la cancelación la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción, de la lectura de la mencionada acta se desprende que la entidad bancaria a cuyo favor consta la inscripción (Caja de Ahorros de la Inmaculada) comparece a través de un representante con poderes notariales suficientes y validos (cuya copia se acompaña) y presta expresamente su consentimiento para la cancelación de la hipoteca, por lo que se cumplen todos los requisitos exigidos por el mencionado precepto legal para tener virtualidad.”*

Debe tenerse en cuenta que ese es por otra parte el régimen general que sigue la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, en relación con los expedientes registrales contemplados en ella en los artículos 199, relativo a la inscripción de la representación gráfica de la finca registral, 209 sobre procedimiento de subsanación de la doble o múltiple inmatriculación de una misma finca o parte de ella en folios registrales distintos y 201 sobre liberación de cargas o gravámenes legalmente extinguidos, pues en ellos el resultado del expediente debe documentarse adecuadamente a los efectos de su posterior inscripción. (cfr. Artículo 199.1 en relación con el apartado segundo letra b) de la Resolución Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de noviembre de 2015 sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, artículo 209 regla sexta, y artículo 210 reglas cuarta y quinta).

EL PROBLEMA DE LAS COMUNIDADES Y SUBCOMUNIDADES DE HECHO EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

por Manuel Matas Bendito

Registrador de la Propiedad de San Fernando 1

El presente trabajo forma parte del contenido tratado en las jornadas sobre propiedad horizontal celebradas en Zaragoza el 11 y 12 de junio de 2015 y organizadas por el Colegio de Administradores de Fincas. Para su preparación resultaron fundamentales los trabajos publicados de don Félix Rodríguez López, reconocido registrador de Sevilla, a quien desde aquí, doy mi modesto agradecimiento.

En este estudio se pretende identificar el problema jurídico que encierra una situación frecuente en la práctica, como son las comunidades o subcomunidades no constituidas formalmente pero con funcionamiento comunitario independiente (portales, garajes,...), figura que, a pesar de no tener acceso, en principio a los libros registrales, tampoco es desconocida en las oficinas del registro, como muestran los ejemplos de inscripciones sucesivas de “partes de casas” o la legalización de libros de portales o escaleras dentro de una propiedad horizontal.

Introducción

La figura de la propiedad horizontal “de hecho”, de asentado arraigo jurisprudencial, resulta de modo inevitable del propio tenor del artículo 2 de la Ley de Propiedad Horizontal, cuyo objetivo primario es evitar que el promotor que hubiera transmitido algunos o todos de los pisos o locales, otorgue unilateralmente el título constitutivo de la comunidad en perjuicio de los adquirentes, siempre que la adquisición de éstos haya quedado consumada, aunque no se inscriba en el Registro de la Propiedad, pues en caso de adquisición no consumada, con la oportuna tradición dominical, no cabe hablar de comunidad.

La inscripción registral será determinante, en su caso, en el caso de aparecer terceros adquirentes a título oneroso que inscriban y contraten confiando en la publicidad registral, pues a éstos terceros no les perjudicará la eventual falta de legitimación del promotor -cfr. art. 34 de la Ley Hipotecaria-.

El alcance del artículo 2 de la LPH es, sin embargo, de mayor amplitud; pudiéndose referir a todo supuesto en el que, a pesar de no haberse otorgado formalmente el título constitutivo de la

propiedad horizontal, se dan sus presupuestos esenciales -cfr. art. 396 del Código Civil-, lo que es del todo relevante, pues sin la inscripción previa del título constitutivo, no cabe la inscripción del régimen ni abrir folio independiente a los pisos o locales del edificio, en propiedad separada, sino únicamente cabrá inscribir una copropiedad ordinaria sobre todo el edificio -cfr. art. 8.3 LPH-, sin posibilidad de admitir a efectos registrales la asignación a cada cuota de un uso privativo de elementos, pues el régimen de propiedad horizontal es en este punto eminentemente imperativo y se genera una confusión incompatible con el contenido de la publicidad registral.

La inscripción del régimen se conseguirá mediante la oportuna formalización en escritura pública otorgada por todos los propietarios, y a falta de acuerdo, mediante sentencia constitutiva o en ejecución de sentencia, división judicial de cosa común o incluso puede plantearse la procedencia del expediente de reanudación de tracto sucesivo, cuya regulación se modifica por la Ley 13/2015, de 24 de junio, siendo a partir de esta norma de competencia notarial.

Dada la propia naturaleza de la propiedad horizontal de hecho, basada en ausencia de constitución formal, se comprende que su relevancia a efectos registrales sea necesariamente mínima, pues resulta del todo incompatible con principios básicos del Registro de la Propiedad, como el de titulación pública o tracto sucesivo -cfr. art. 3 y 20 LH-, que precisamente sirven para justificar los efectos jurídicos de alcance superior, "erga omnes", frente a todos, del asiento registral -art. 32, 34 y 38 LH-, pilares de nuestro sistema de seguridad jurídica preventiva.

Ello no obsta, sin embargo, a que en casos puntuales, podamos encontrar la aplicación de esta doctrina en sede registral.

Casos de comunidades de hecho en la doctrina de la DGRN.

Por ejemplo, en la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de diciembre de 2004, se trata el supuesto siguiente: En el Registro aparecen inscritas, bajo un mismo número de finca registral, pero con números de inscripción diferentes, distintas partes de una casa, con sus respectivas descripciones y titulares. Se presenta una escritura de segregación y compraventa de dos de dichas partes. Se plantea cuál es la naturaleza jurídica de la situación existente en el Registro, siendo posible plantear dos posturas: 1) entender que nos encontramos ante una copropiedad romana o por cuotas; 2) la otra posibilidad sería entender que existe una propiedad horizontal de hecho: se dan los presupuestos fácticos para que la propiedad horizontal exista pero no se ha otorgado el título constitutivo.

Esta segunda postura es la que entiende aplicable la Dirección General al supuesto planteado, ya que hay un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre las diferentes partes de la casa susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida a un elemento común o la vía pública, pero que lleva como anejo un derecho inseparable de copropiedad sobre los elementos comunes, el patio. Precisamente por ello, el régimen jurídico de la Propiedad Horizontal es el adecuado para regular las situaciones como en el caso que nos ocupa, aun cuando el único elemento común sea el patio de acceso a las distintas edificaciones. Así entendido, debe

observarse la normativa referente a la propiedad horizontal y en consecuencia, y conforme al artículo 17 de la LPH, debe exigirse el consentimiento de los diferentes titulares para la modificación de dicha propiedad.

En la R. 7 de abril de 2006, se recuerda la doctrina del Centro Directivo relativa a las situaciones de hecho de propiedad horizontal anteriores a la Ley de 21 de julio de 1960 y respecto de las cuales no se ha otorgado el título constitutivo. Así, ha afirmado que, tras la entrada en vigor de la citada Ley, para que los pisos y locales susceptibles de aprovechamiento separado puedan inscribirse como fincas independientes, es imprescindible que haya tenido acceso al Registro el título constitutivo de dicho régimen, sea otorgado por los propietarios que agoten las titularidades sobre el edificio, sea ordenado por una resolución judicial; lo que no cabrá ya en ningún caso es inscribir fincas independientes por vía de segregación. Por otra parte, ha permitido que se sigan practicando asientos tanto respecto de pisos y locales que habían tenido acceso al Registro por vía de segregación con anterioridad a la Ley, como respecto de partes de edificio que continuaban integradas en la finca matriz, en los términos que resultan del artículo 8.3.º de la Ley Hipotecaria, al observar que la disposición transitoria primera de la Ley, si bien ordena la aplicación de sus preceptos a las situaciones de hecho de propiedad horizontal, no impone la adecuación de la ordenación jurídica de los edificios a sus mandatos, sino tan solo la de sus estatutos en cuanto pudieren oponerse a la Ley.

La R. 12 de septiembre de 2005 trata el caso de una venta de un elemento privativo de un edificio, inscrito como elemento independiente con anterioridad a la ley de Propiedad Horizontal de 1960, aunque el edificio no se ha adaptado a esta ley –ni a las modificaciones posteriores- todavía. El registrador deniega la inscripción porque exige que se especifique la cuota de participación en los elementos comunes, exigencia que conlleva la adaptación a la Ley de Propiedad Horizontal de todo el edificio con fijación de cuotas. La Dirección General rechaza el criterio del registrador, pues considera que supondría una prohibición de disponer carente de apoyo legal, no prevista para la no adaptación, y además porque conforme al artículo 393 del Código Civil –vigente en el momento de constituirse la propiedad horizontal del edificio- se presume que todos los elementos privativos tienen igualdad de cuota en los elementos comunes. Además, la adaptación a la Ley y fijación de cuotas, no depende de la voluntad del transmitente, sino de todos los propietarios del edificio.

Criterio amplio en legalización de libros.

Un supuesto en el que se admite un criterio amplio en la relevancia registral de la figura que estudiamos es en sede de legalización de libros de actas de comunidades y subcomunidades, si bien, no en cuanto a los efectos jurídicos derivados, por cuanto, al no haberse constituido formalmente el régimen no gozarán de los efectos anudados a la publicidad registral, particularmente frente a tercero, si bien, la legalización del libro de actas de la comunidad o subcomunidad “de hecho” será importante como medio de prueba de los acuerdos adoptados y de la propia existencia de la misma.

La Resolución de 14 de abril de 2015, que reitera la doctrina del Centro Directivo, afirma que no se

precisa la previa constitución formal e inscripción registral del complejo inmobiliario para la legalización del libro de actas de la subcomunidad. En efecto, la Ley 10/1992, de 30 de abril, de Medidas Urgentes de Reforma Procesal, reformó el artículo 17 de la Ley sobre propiedad horizontal, y con el único objetivo de descargar a los órganos jurisdiccionales de funciones que no tenían la condición de tales, encomendó a los registradores de la Propiedad la tarea de diligenciar los libros de actas de las comunidades de propietarios, en la forma que reglamentariamente se determinara. Con base en tal mandato, el artículo 415 del Reglamento Hipotecario desarrolla detalladamente el modo de proceder del registrador, imponiéndole dos tareas: la práctica de la diligencia en sí, previo cumplimiento de los requisitos establecidos para efectuarla, y el control sucesivo del número de orden de los libros, todo ello referido, con un amplio criterio, a comunidades, subcomunidades y conjuntos inmobiliarios, tanto para el caso de que tales entidades aparezcan inscritas, o como para las no inscritas (obsérvese el apartado 3, letra b, y el último inciso del apartado 7 del citado precepto reglamentario) mediante la extensión de una nota marginal en el folio abierto en el libro de inscripciones al edificio o conjunto sometido a propiedad horizontal en el primer caso, o bien consignando los datos del libro en un libro fichero, cuando no apareciera inscrita la comunidad. La diversidad de las situaciones fácticas que pueden surgir a lo largo del tiempo para la organización de las comunidades de propietarios análogas a las que recaen sobre los elementos comunes de un edificio en régimen de propiedad horizontal y que puede no hayan tenido el adecuado reflejo registral, unido a la razón inspiradora del citado precepto, hacen necesario que las actas, reflejo de sus acuerdos, puedan revestirse de oficialidad mediante el diligenciado correspondiente de sus libros, siempre y cuando de la instancia presentada se vea claramente que el libro está llamado a reflejar acuerdos propios de un régimen de propiedad horizontal, subcomunidad o conjunto inmobiliario o afecte a acuerdos de un órgano colectivo de tal índole que recoja intereses específicos, circunstancia que concurre en el presente caso.

Ahora bien, el título constitutivo de propiedad horizontal no puede perjudicar a terceros si no está inscrito en el Registro de la Propiedad (artículo 5 de la Ley sobre Propiedad Horizontal). Por eso, en casos como el que nos ocupa, al no constar la previa inscripción registral, se deben consignar sus datos en el libro fichero a que se refiere el artículo 415 del Reglamento Hipotecario. Sin que prejuzgue la calificación del documento que pudiera eventualmente presentarse en el futuro para la inscripción de la comunidad de que se trate. Ello de acuerdo con la finalidad inspiradora del precepto antes apuntada, totalmente desligada de la inscripción con eficacia «erga omnes».

En el caso resuelto por la resolución, se trata de dos bloques formados por diversos portales y en los estatutos se configura en régimen de gastos individualizado, lo cual si bien no necesariamente determina una subcomunidad sí le atribuye un cierto régimen de autonomía. En estos casos, para evitar confusiones y clarificar los efectos registrales, sería necesario que en la diligencia de legalización se expresara –y no sólo en la nota al margen del asiento de presentación y en la nota al pie de la solicitud de legalización– que por no resultar de los asientos del Registro de la Propiedad la constitución de la comunidad de usuarios no se ha consignado, por nota al margen de la inscripción de las fincas que según el título la componen, la legalización del presente libro y que la consignación en el fichero auxiliar no implica ningún efecto propio de los asientos

registrales (en particular no gozará de los principios de legitimación, prioridad, inoponibilidad y fe pública registral), ni prejuzga la calificación sobre los requisitos de constitución de tal comunidad en caso de que se presentara a inscripción, ni ampara frente a eventuales incumplimientos de la normativa administrativa o urbanística (cfr. Resolución de 8 de agosto de 2014).

La doctrina jurisprudencial.

En la jurisprudencia, en cambio, ha sido amplio el criterio a la hora de definir situaciones que puedan incardinarse en la propiedad horizontal de hecho, reconociendo la trascendencia jurídica de tal situación fáctica, con alcance modificativo de regímenes de propiedad horizontal formalmente constituidos.

En este sentido la Sentencia del Tribunal Supremo de 28 de Mayo de 2009: "...La Sentencia de esta Sala de 17 de julio de 2006, con cita de las de 1 febrero 1995 y 25 marzo 2004, ha admitido la existencia de la situación de propiedad horizontal de hecho con aplicación a la misma de la Ley de Propiedad Horizontal....sin que el título constitutivo sea elemento sustancial para la existencia y funcionamiento de la Comunidad, como tampoco lo es la inscripción en el Registro, requisito que igualmente carece de efectos constitutivos, sino simplemente a efectos de publicidad y en cuanto a terceros...

La posibilidad de que haya situaciones regidas por las normas de la propiedad horizontal sin que haya habido título constitutivo de la misma es evidente y así la reconoce el artículo 2 de la Ley de Propiedad Horizontal, en la redacción que le dio la Ley 8/1.999, de 6 de abril, cuando dice que la ley será de aplicación no sólo a las comunidades de propietarios constituidas con arreglo a lo establecido en el artículo 5, mediante otorgamiento de título, sino también a aquéllas comunidades que, reuniendo los requisitos del artículo 396 del Código Civil, no lo hubiesen otorgado.

Ese reconocimiento ha sido producto de una obviedad, pues cuando se ha constituido una situación de facto idéntica o semejante a las tipificadas en la legislación de propiedad horizontal, no puede dejar de aplicarse esa legislación. Ello no es predicable sólo de los bloques de pisos, sino también de las urbanizaciones. Si se ha dividido en parcelas independientes una finca y se han formado viales, no podría sostenerse que respecto a esos viales pudiese ejercitarse una pretensión de cese en la indivisión. Tampoco sería procedente respecto de otros terrenos puestos al servicio del conjunto, por ejemplo para instalaciones recreativas o deportivas, como ocurre en el presente caso. Los terrenos, en principio segregables del conjunto, pero destinados a instalaciones de uso común, constituyen en realidad elementos comunes accidentales o por destino afectados al uso común por voluntad de los propietarios y que en principio pueden quedar desafectados para de esa utilización conjunta, pero siempre conforme a las normas jurídicas aplicables a este régimen de propiedad.

Por todo ello, resulta evidente que la acción de división emprendida por la parte actora respecto de parte de lo que integra un conjunto sujeto a las normas de la propiedad horizontal (...) resulta inviable, pues en primer lugar no puede instarse la división de sólo una parte de lo que integra una

unidad y, en segundo lugar, tal división viene expresamente prohibida por el artículo 4 de la LPH...”.

La Sentencia de 1 de Febrero de 2007 contempla un caso interesante, de conflicto entre normas civiles y urbanísticas, dando primacía a las primeras, como no podía ser de otra forma, en el reconocimiento de derechos de propiedad: “...La Propiedad Horizontal surgirá automática y necesariamente siempre que se dé esa pluralidad de propietarios, bien por adquisición por cualquiera de los modos establecidos en la legislación civil de alguno de los pisos o locales del inmueble (STS de 28 de junio de 1986), bien por adjudicación de pisos o locales en la división de un edificio entre comuneros (artículo 401, párrafo segundo, del Código Civil), y ello con independencia de que previamente se haya formalizado o no el título constitutivo, cuyo documento constituye la necesaria investidura jurídica formal a aquel presupuesto fáctico, como manifiesta la sentencia citada en este párrafo...”.

La sentencia recurrida considera a los actores como propietarios del local, superficie o zona objeto del juicio, no obstante les priva de sus facultades dominicales, con lo que, pese a estar integrado en un inmueble de una comunidad regida por la Ley de Propiedad Horizontal, ha quedado vacío el derecho de propiedad concedido, y ha omitido el principio básico de que la propiedad privada alcanza todos los elementos que estén dentro del espacio independiente, y tampoco les ha asignado la copropiedad con los demás dueños de pisos y locales, de los restantes elementos, pertenencias y servicios, ni la cuota de participación con relación al valor total del inmueble, la cual servirá de módulo para determinar la participación en las cargas y beneficios por razón de la comunidad, a que se refiere el artículo 3 b) de la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960.

Determinado en la instancia que el local de que se trata es un departamento independiente y de la propiedad de los demandantes, como no está incluido en la escritura de obra nueva y adaptación a la Ley de Propiedad Horizontal, y no existe acuerdo unánime de los copropietarios para su modificación, corresponde acordar judicialmente la subsanación y rectificación de la misma,...

Asimismo, la sentencia recurrida ha vulnerado el artículo 8.4º, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria al no haber estimado la petición de los actores, que declaró dueños del repetido local, respecto a la inscripción de su derecho en el Registro de la Propiedad.

Las cuestiones relativas al destino del local de la parte actora y su utilidad para la comunidad, con soporte en la normativa administrativa, que constituyen principalmente el contenido de la oposición a la demanda y han sido acogidas por la sentencia recurrida con base en el Derecho Urbanístico y en la licencia de obra, nada tienen que ver con las peticiones obradas en la demanda, ajustadas a lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal, y constituyen una temática que, en su caso, habrá de dilucidarse en otro proceso y por el orden jurisdiccional que corresponda...”.

La teoría de los actos propios.

No debe desconocerse que un componente fundamental de la doctrina expuesta es, en muchas de las sentencias que la admiten, la teoría de los actos propios -cfr. Sentencias de 7 de Marzo de 2013, 3 de Diciembre de 2013, 6 de Febrero de 2014, 27 de Abril de 2015-.

La jurisprudencia en torno a la doctrina de los actos propios, cuya base legal se encuentra en el artículo 7.1 CC, con carácter general, exige la concurrencia de las siguientes circunstancias: i) que el acto que se pretenda combatir haya sido adoptado y realizado libremente; ii) que exista un nexo causal entre el acto realizado y la incompatibilidad posterior; iii) que el acto sea concluyente e indubitado, constitutivo de la expresión de un consentimiento dirigido a crear, modificar y extinguir algún derecho generando una situación desacorde con la posterior conducta del sujeto.

Así, la Sentencia de 21 junio 2011 se refiere a la doctrina de los actos propios pero excluye su aplicación, si aquellos actos están viciados por error o conocimiento equivocado. Dice así: "...la doctrina de los actos propios, con fundamento en la protección de la confianza y la regla de la buena fe, se formula en el sentido de que "quien crea en una persona una confianza en una determinada situación aparente y la induce por ello a obrar en un determinado sentido, sobre la base en la que ha confiado, no puede además pretender que aquella situación era ficticia y que lo que debe prevalecer es la situación real", exigiéndose que tales actos sean expresión inequívoca del consentimiento (SSTS 7-6-10, 20-10-05 y 22-1-97) o que resulten inequívocos, no procediendo su alegación cuando los actos están viciados por error o conocimiento equivocado (SSTS 8-5-06 y 21-1-95), de modo que debe constatarse la incompatibilidad o contradicción entre la conducta precedente y la actual (SSTS 25-3-07 y 30-1-99) y no ha de existir ningún margen de error por haber actuado el sujeto con plena conciencia para producir o modificar un derecho (SSTS 12-7-97 y 27-1-96). Lo mismo, la de 31 enero 1995, en este sentido: Esta Sala viene exigiendo, para que los denominados actos propios sean vinculantes, que causen estado, definiendo inalterablemente la situación jurídica de su autor, o que vayan encaminados a crear, modificar o extinguir algún derecho opuesto a sí mismo (SS, entre muchas otras, de 27 de julio y 5 de noviembre de 1987; 15 de junio de 1989; 18 de enero y 27 de julio de 1990), además de que el acto ha de estar revestido de cierta solemnidad, ser expreso, no ambiguo y perfectamente delimitado, definiendo de forma inequívoca la intención y situación del que lo realiza (SS de 22 de septiembre y 10 de octubre de 1988), lo que no puede predicarse de los supuestos en que hay error, ignorancia, conocimiento equivocado o mera tolerancia, por todo lo cual el motivo tiene que ser desestimado.

La Sentencia núm. 194/2011, de 16 febrero, afirma que resulta imprescindible además que el acto sea susceptible de ser confirmado. Es decir, deberá diferenciarse entre actos o acuerdos susceptibles de convalidación por caducidad de la acción de impugnación o incluso confirmación o ratificación, como son los contrarios a normas meramente generales de la propiedad horizontal o a los estatutos privativos; de otro tipo de actos, contrarios ya a normas imperativas o prohibitivas o en fraude de ley, que son nulos de pleno derecho e insubsanables por el mero transcurso del tiempo.

Otro punto destacable de esta doctrina, es la tesis jurisprudencial de que no se puede negar legitimación a quien la tiene reconocida extraprocesalmente, menos aún, cuando se interpone la demanda contra la propia comunidad o subcomunidad de hecho y no contra los propietarios individualmente considerados -cfr. la Sentencia de la Audiencia Provincial de Huesca de 25 de febrero de 2014, con cita de la STS de 11 de julio de 2012-.

Del estudio de las sentencias que tratan la cuestión, puede extraerse que el reconocimiento de la existencia autónoma de una comunidad o subcomunidad de hecho, a pesar de carecer de expresa previsión en el título constitutivo, con aplicación de la normativa de propiedad horizontal y capacidad de regirse de forma independiente en lo que respecta a la gestión de sus elementos y servicios comunes -caso típico será el de un portal dentro de una supracomunidad-, dependerá, en última instancia, de los elementos probatorios de tal entidad autónoma, como pueden ser la existencia de presidente, secretario, libro de actas, cuya legalización registral es posible como ya hemos visto, u otros que se estimen procedentes.

Los terceros.

Nada obsta a la aplicación de esta doctrina jurisprudencial, la existencia de una sola finca registral y un sólo régimen de propiedad horizontal a efectos registrales, aunque nunca podrá producir efectos contra terceros de buena fe si no se ha formalizado debidamente el título constitutivo y se ha inscrito en el Registro de la Propiedad -cfr. artículo 5 LPH, 32 LH y 606 CC-. Mas para que se de tal protección registral es preciso que estemos realmente ante un tercero en sentido propio y de buena fe, que actúe confiando en la publicidad registral, presupuesto que muy difícilmente concurrirá en los distintos propietarios integrantes del edificio o edificios sometidos a un régimen comunitario, que han consentido, aún tácitamente, aquella vida independiente, lo que es precisamente sustento de la aplicación al caso de la teoría del acto propio. Pues como ha dicho el Tribunal Supremo -Sentencia 144/2015, de 19 de mayo, con cita de la de 12 de enero de 2015-: «En este sentido, debe partirse de que la buena fe constituye uno de los presupuestos de la protección registral, pues justifica que el tercero adquirente resulte protegido en la medida en que ha contratado confiando en la información ofrecida por el Registro. Si esta razón quiebra, y el tercero es conocedor de la inexactitud del Registro respecto a la realidad jurídica, la especial protección registral carece de justificación...», haciendo una serie de importantes consideraciones sobre la actual configuración de la buena fe en el proceso adquisitivo.

Evidentemente, aún reconocida en el ámbito extrarregistral la existencia autónoma de un régimen de propiedad horizontal de hecho, y su trascendencia jurídica, la concordancia con la realidad registral, por tanto su inscripción, deberá hacerse mediante la formalización de la modificación del título constitutivo con sus propios requisitos legales, de modo voluntario, y en caso de oposición, por determinación judicial, única vía para conseguir que el régimen de propiedad horizontal despliegue toda su eficacia jurídica tanto entre partes, como respecto a terceros adquirentes o acreedores.



SENTENCIA DEL 3 DE JUNIO DE 2016 DEL TRIBUNAL SUPREMO: ABUSIVIDAD DE LOS INTERESES DE DEMORA EN LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

*por Santiago Molina Illescas
Registrador de la Propiedad de Camas*

La reciente sentencia del Tribunal Supremo de 3 de junio de 2016 ha causado un gran debate en el mundo del derecho civil e hipotecario. La polémica surge porque el Pleno de la Sala Primera ha procedido a declarar abusivo todo interés de demora que sobrepase en dos puntos porcentuales el interés ordinario o remuneratorio cuando se trate de un préstamo con garantía hipotecaria destinado a la adquisición de vivienda por un consumidor. A pesar del inicial asombro de este fallo en algunos sectores, el Tribunal Supremo no hace más que acoger en esta resolución judicial la misma solución adoptada por la misma sala en la sentencia de 22 de abril de 2015, en la que se declaraba abusivo un interés de demora superior en dos puntos porcentuales al interés ordinario o remuneratorio en un contrato de préstamo sin garantía real concertado con un consumidor.

La sorpresa en parte de la doctrina española deriva de que el propio legislador, a través de la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la *Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social*, estableció como límite legal de los intereses de demora tres veces el interés legal del dinero cuando se tratara de un préstamo con garantía hipotecaria destinado a la adquisición de vivienda habitual. Sin embargo, como veremos más adelante, el artículo 114.3 de la Ley Hipotecaria establece un “límite legal” para los intereses de demora, el cual no puede ni debe confundirse con un “límite o control de abusividad”. ¿Qué quiere decir esto? Significa que, aunque un determinado límite haya sido impuesto por una norma legal no quiere decir que ese límite no sea abusivo, pues es necesario distinguir los conceptos de ilegalidad y abusividad.

No obstante, lo realmente cuestionable en esta sentencia ha sido la fijación del límite de abusividad de los intereses de demora en los préstamos hipotecarios con consumidores en dos puntos porcentuales por encima de los intereses remuneratorios basándose en la mora procesal del artículo 576 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Así, una cláusula de un contrato con un consumidor puede ser declarada abusiva si produce un desequilibrio importante en las relaciones de ambas partes del contrato y, para determinar ese desequilibrio, el Tribunal de Justicia de la Unión Europea dice que hay que atender a la norma supletoria aplicable en defecto de acuerdo o al pacto que el consumidor hubiera libremente asumido en una negociación individual. Por tanto, cabe preguntarse por qué el Tribunal Supremo acoge como norma supletoria la mora procesal y

no otro parámetro abusividad como podría ser el propio límite impuesto por el legislador en el artículo 114.3 de la Ley Hipotecaria para los préstamos hipotecarios, el interés legal del dinero del artículo 1108 del Código Civil o los propios intereses remuneratorios fijados en el contrato.

CONTROL DE ABUSIVIDAD DE LOS INTERESES MORATORIOS

Para que los intereses de demora puedan ser objeto de control y valoración de su posible abusividad es necesario que previamente se den una serie de circunstancias. Esto es, no toda cláusula puede ser controlada en cuanto a su abusividad por los operadores jurídicos, sino, como dice la jurisprudencia europea y del Tribunal Supremo, es preciso que se trate de un contrato entre un profesional y un consumidor o usuario en el que la cláusula no haya sido negociada individualmente y haya sido impuesta por el profesional. Una vez que procede dicho control del contenido de abusividad, la cláusula de intereses de demora podrá ser declarada abusiva si, en contra de las exigencias de la buena fe y en perjuicio del consumidor y usuario, causa un desequilibrio importante de los derechos y obligaciones de las partes que se deriven del contrato.

Por tanto, dos son los requisitos necesarios para que la cláusula de intereses de demora pueda ser declarada abusiva:

1. Determinar si procede el control de abusividad de la cláusula de intereses de demora al no ser negociada individualmente e impuesta por una de las partes.
2. Declarar la cláusula de intereses de demora abusiva si, en contra de las exigencias de la buena fe y en perjuicio del consumidor y usuario, causa un desequilibrio importante de los derechos y obligaciones de las partes que se deriven del contrato.

Analizaremos si en el presente caso se cumplen ambos requisitos.

Negociación individual o imposición

Como acabamos de señalar, para que la cláusula de intereses de demora pueda ser susceptible de control de abusividad es preciso que la misma haya sido impuesta por una de las partes y, por tanto, no negociada individualmente, ya que si un pacto ha sido objeto de contratación y negociación de forma aislada, concreta y pormenorizada por ambas partes contratantes se elimina la situación de superioridad del profesional versus del consumidor y desaparece el desequilibrio contractual que la legislación de consumidores intenta paliar y reequilibrar.

Señala la sentencia del Tribunal Supremo que, de acuerdo con lo previsto en el art. 3.2 de la Directiva 1993/13/CEE, se considerará que una cláusula no se ha negociado individualmente cuando haya sido redactada previamente y el consumidor no haya podido influir sobre su contenido, en particular en el caso de los contratos de adhesión.

Para intentar averiguar cuando no existe negociación individual entre las partes de un contrato, el Tribunal Supremo parte de un concepto íntimamente ligado a la falta de negociación individual

cual es “imposición”. Se puede definir el término imposición como la acción y efecto de poner una obligación o carga a una cosa o persona y, desde un punto de vista contractual, ha sido definida por diferentes sentencias del Tribunal Supremo (sentencias 241/2013, de 9 de mayo , 222/2015, de 29 abril , y 265/2015, de 22 de abril), que señalan que hay «imposición» de una cláusula contractual, a efectos de ser considerada como condición general de la contratación, cuando la incorporación de la cláusula al contrato se ha producido por obra exclusivamente del profesional o empresario. De esta forma, a efectos de declarar cuando existe imposición de una cláusula para ser considerada condición general de contratación, son irrelevantes, según el Tribunal Supremo que el otro contratante, distinto del que impone la cláusula, esté obligado a oponer resistencia y que el consumidor carezca de la posibilidad de contratar con otros operadores económicos que no establezcan esa cláusula. La imposición “supone simplemente que la cláusula predispuesta por una de las partes no ha sido negociada individualmente”.

Aclarado el término imposición, otra cuestión importante para determinar si existe o no negociación individual de una cláusula de un contrato sería la carga de la prueba. La jurisprudencia del Tribunal Supremo ha reiterado que corresponde al profesional que contrata con el consumidor en este tipo de contratos acreditar que la cláusula fue negociada para evitar la aplicación del régimen legal de protección de consumidores. Así, para que se considere que las cláusulas de los contratos celebrados con los consumidores en estos sectores de la contratación no tienen el carácter de condiciones generales, o de cláusulas no negociadas, y se excluya el control de abusividad, “es preciso que el profesional o empresario explique y justifique las razones excepcionales que le llevaron a negociarla individualmente con ese concreto consumidor, en contra de lo que, de modo notorio, es habitual en estos sectores de la contratación y acorde a la lógica de la contratación en masa, y que se pruebe cumplidamente la existencia de tal negociación y las contrapartidas que ese concreto consumidor obtuvo por la inserción de cláusulas que favorecen la posición del profesional o empresario” (sentencia 265/2015, de 22 de abril).

Señala la sentencia del 3 de junio de 2016, basándose en la de 22 de abril de 2015 relativa a los préstamos personales, que “es un hecho notorio que en determinados sectores de la contratación con los consumidores, en especial los bienes y servicios de uso común a que hace referencia el art. 9 del Texto Refundido de la Ley General de Defensa de Consumidores y Usuarios, entre los que se encuentran los servicios bancarios, los profesionales o empresarios utilizan contratos integrados por condiciones generales de la contratación. De ahí que tanto la Directiva (art. 3.2) como la norma nacional que la desarrolla (art. 82.2 TRLGDCU) prevean que el profesional o empresario que afirme que una determinada cláusula ha sido negociada individualmente, asumirá la carga de la prueba de esa negociación. Así lo recuerda también la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Unión Europea de 16 de enero de 2014 (asunto C-226/12, caso Constructora Principado). Y es que, “el sector bancario se caracteriza porque la contratación con consumidores se realiza mediante cláusulas predispuestas e impuestas por la entidad bancaria, y por tanto, no negociadas individualmente con el consumidor, lo que determina la procedencia del control de abusividad previsto en la Directiva 1993/13/CEE y en el Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, salvo que se pruebe el supuesto excepcional de que el contrato ha sido negociado y el consumidor ha obtenido contrapartidas

apreciables a la inserción de cláusulas beneficiosas para el predisponente”.

No cabe duda de que en el presente caso estamos ante una cláusula no negociada individualmente e impuesta por una de las partes ya que la incorporación de la cláusula de intereses de demora al contrato de préstamo hipotecario se ha producido por obra exclusivamente del banco acreedor y, a juicio del Tribunal Supremo, éste no ha probado que hubiese existido negociación individual siendo la contratación por cláusulas predispuestas una característica habitual del sector bancario.

Desequilibrio importante

Determinada la procedencia del control de abusividad de la cláusula de intereses de demora al no ser negociada individualmente e impuesta por una de las partes, el siguiente paso para declarar abusiva dicha cláusula sería decidir si la misma ha producido un desequilibrio importante entre las partes del contrato. El problema en este caso se encuentra en cómo averiguar cuando existe un desequilibrio importante y qué parámetro debemos utilizar.

El Tribunal de Justicia de la Unión Europea ha manifestado en diferentes ocasiones que existirá desequilibrio importante entre las partes del contrato cuando el juez nacional, realizando un análisis comparativo entre la cláusula concreta del contrato y las normas aplicables en Derecho nacional cuando no exista un acuerdo de las partes en ese sentido, pueda valorar que el contrato deja al consumidor en una situación jurídica menos favorable que la prevista por el Derecho nacional vigente.

Aplicando esta doctrina a la cláusula relativa a la fijación de los intereses de demora, el Tribunal de Justicia de la Unión Europea afirma que el juez nacional debe comprobar en particular, por un lado, las normas nacionales aplicables entre las partes en el supuesto de que no se hubiera estipulado ningún acuerdo en el contrato controvertido o en diferentes contratos de ese tipo celebrados con los consumidores y, por otro lado, el tipo de interés de demora fijado con respecto al tipo de interés legal, con el fin de verificar que es adecuado para garantizar la realización de los objetivos que éste persigue en el Estado miembro de que se trate y que no va más allá de lo necesario para alcanzarlos.

Además, el Tribunal Europeo ha establecido otro criterio adicional para determinar en qué circunstancias se causa un desequilibrio importante entre los derechos y obligaciones de las partes pese a las exigencias de la buena fe. Consiste en que el juez nacional debe comprobar si el profesional podía estimar razonablemente que, tratando de manera leal y equitativa con el consumidor, éste aceptaría una cláusula de este tipo en el marco de una negociación individual (STJUE de 14 marzo 2013, caso Mohamed Aziz). Señala el Tribunal que “con base en este criterio, habría que hacer el pronóstico de cuál sería el interés de demora que, en una negociación individual, aceptaría un consumidor que admitiera que su demora en el pago de las cuotas de un préstamo personal supone un quebranto patrimonial para el prestamista que debe ser indemnizado, y que admitiera que tiene que existir una conminación a que pague en plazo porque

no hacerlo le suponga un mayor coste que hacerlo».

En el presente caso, la cláusula 6ª del contrato de préstamo hipotecario fija unos intereses de demora del 19% nominal anual y, señalado lo anterior, cabe preguntarse lo siguiente: ¿Aceptaría el consumidor en el marco de una negociación individual un interés de demora del 19%? ¿Cuál sería el interés de demora aplicable supletoriamente? En definitiva, ¿un interés de demora de un 19% nominal anual causa un desequilibrio importante en las relaciones contractuales derivadas del préstamo hipotecario hasta el punto de que debería ser declarado abusivo?

NORMA SUPLETORIA APLICABLE A LOS INTERESES DE DEMORA COMO PARÁMETRO DE ABUSIVIDAD

Como hemos señalado anteriormente, para que una cláusula de un contrato pueda ser declarada abusiva es preciso que en contra de las exigencias de la buena fe y en perjuicio del consumidor y usuario, cause un desequilibrio importante de los derechos y obligaciones de las partes que se deriven del contrato y que, de acuerdo con la jurisprudencia del Tribunal Superior de Justicia de la Unión Europea, el criterio o parámetro adecuado para determinar ese desequilibrio debe ser el análisis comparativo entre la cláusula conflictiva del contrato y la norma supletoria aplicable en defecto de acuerdo de la partes o/y el pacto que el consumidor aceptaría el marco de una negociación individual.

En materia de intereses de demora, con anterioridad a la modificación legislativa de la Ley 1/2013, de 13 de mayo, que modifica el artículo 114.3 de la Ley Hipotecaria y establece el límite legal de los intereses de demora en los préstamos hipotecarios destinados a la adquisición de la vivienda habitual en tres veces el interés legal del dinero, los tribunales españoles acogían diferentes soluciones e interpretaciones sobre cuál debía ser límite de abusividad de los intereses de demora y la aparición de la citada Ley parecía solucionar esta diversidad de criterios.

Sin embargo, como decíamos al inicio, el límite impuesto en el artículo 114.3 de la Ley Hipotecaria para los intereses de demora es un límite legal y no un límite de abusividad. El pensamiento de parte de la doctrina de considerar el límite legal de tres veces el interés legal del dinero también como límite de abusividad surge principalmente porque la reforma normativa nace en un grave momento de crisis inmobiliaria en el que muchas ejecuciones hipotecarias están basadas en cláusulas abusivas de los préstamos hipotecarios –algunas relativas a los intereses de demora- y la Ley 1/2013 pretende solucionar este problema.

Por tanto, producido un desequilibrio importante en los derechos y obligaciones de una de las partes del contrato, lo que procede es analizar y determinar qué interés de demora sería el aplicable como parámetro de abusividad a los contratos de préstamo hipotecario en defecto de pacto de las partes o cuál sería el interés que el consumidor aceptaría en el marco de una negociación individual. Por ello, analizaremos a continuación las diferentes opciones, deteniéndonos de manera significativa en las valoraciones acogidas por el Tribunal Supremo.

Interés legal del dinero

Podemos definir el interés legal del dinero como aquel tipo porcentual legalmente fijado por el Gobierno y publicado en el BOE a través de la Ley de Presupuestos Generales del Estado que sirve para calcular el montante de la indemnización por daños y perjuicios que el deudor debe abonar al acreedor cuando aquél incurre en mora, es decir, en retraso culpable –ya sea intencionado o negligente- en el cumplimiento de su obligación de pagar cierta cantidad de dinero.

El artículo 1108 del Código Civil establece una regla general aplicable a las obligaciones pecuniarias señalando que “si la obligación consistiere en el pago de una cantidad de dinero, y el deudor incurriere en mora, la indemnización de daños y perjuicios, no habiendo pacto en contrario, consistirá en el pago de los intereses convenidos, y a falta de convenio, en el interés legal”.

No cabe duda de que el contrato de préstamo constituye una obligación pecuniaria configurada como tal en el artículo 1740 del Código Civil que señala que “por el contrato de préstamo, una de las partes entrega a la otra, (...), o dinero u otra cosa fungible, con condición de devolver otro tanto de la misma especie y calidad”. La hipoteca por su parte es el derecho real de garantía y accesorio a la obligación principal –préstamo- que se hará efectiva en caso de incumplimiento del deudor.

Por tanto, este precepto es plenamente aplicable a los préstamos hipotecarios –obligación pecuniaria con garantía accesoria- constituyendo una regla general y supletoria a toda obligación pecuniaria. Significa que si en el préstamo hipotecario el deudor incurre en mora, la indemnización de daños y perjuicios, en defecto de pacto y con carácter supletorio, consistirá en el interés legal del dinero. Sin embargo, esta norma será aplicable a los préstamos hipotecarios siempre que no haya otra norma jurídica más específica que establezca un tipo porcentual de interés diferente por razón de la materia de que se trate.

Pensamos que con carácter supletorio no existe ninguna otra norma que deba aplicarse preferentemente a los préstamos hipotecarios con consumidores en materia de intereses de demora ya que la regla del artículo 114.3 de la Ley Hipotecaria ofrece, desde nuestro punto de vista, un límite legal a efectos de contratación de los préstamos hipotecarios pero no constituye una norma de carácter supletorio en el sentido que deba aplicarse en defecto de pacto de las partes cuando no hayan fijado un interés de demora concreto.

En definitiva, si seguimos el criterio establecido por el Tribunal Superior de Justicia para valorar si existe o no un desequilibrio importante en los derechos y obligaciones entre las partes del contrato para declarar abusiva una determinada cláusula de intereses de demora y que consiste en un análisis comparativo entre la cláusula contractual conflictiva y la norma aplicable en defecto de acuerdo de las partes, podemos considerar que el interés legal del dinero fijado por el artículo 1108 del Código Civil constituye el precepto legal más adecuado porque es precisamente esta norma la que está prevista legalmente con carácter supletorio sin que exista otra norma más específica de carácter supletorio que por razón de la materia pueda ajustarse mejor a los

préstamos hipotecarios –recordamos que el artículo 114.3 de la Ley Hipotecaria establece un límite legal a efectos de contratación pero no está configurado legalmente como una norma supletoria-.

Tres veces el interés legal del dinero del art. 114 Ley Hipotecaria

Como hemos dicho anteriormente, de forma específica para los préstamos o créditos destinados a la adquisición de una vivienda habitual, garantizados con hipotecas constituidas sobre la propia vivienda, la Ley 1/2013, de 14 de mayo, modificó el art. 114 LH e introdujo un límite a los intereses de demora, al prescribir que “no podrán ser superiores a tres veces el interés legal del dinero y sólo podrán devengarse sobre el principal pendiente de pago”.

Como decíamos anteriormente, existía la percepción por parte de la doctrina española que este límite legal constituía también un límite de abusividad por el momento en el que nació –grave crisis inmobiliaria con gran número de ejecuciones hipotecarias basadas en cláusulas abusivas-. Sin embargo, ambos límites son distintos, de hecho, el límite legal sólo significa su adecuación al ordenamiento jurídico con independencia de su posible abusividad, y esto es lo que viene a señalar la sentencia de 3 de junio de 2016 del Tribunal Supremo, la cual no supone ninguna novedad, ya que esta distinción ha sido reconocida por la jurisprudencia europea y española. En concreto, la sentencia 705/2015, de 23 de diciembre, de acuerdo con la doctrina del Tribunal Superior de Justicia de la Unión Europea, contenida en la sentencia de 21 de enero de 2015 (caso Unicaja) y en el auto de 11 de junio de 2015 (caso BBVA) declaraban lo siguiente: el artículo 114.3 LH prohíbe que, en los préstamos para adquirir la vivienda habitual, se pacten intereses superiores a los que indica, pero no excluye el control del carácter abusivo de aquellas cláusulas de intereses moratorios que, aunque no sean contrarias al precepto, porque respetan ese límite máximo del triple del interés legal del dinero, puedan implicar la "imposición de una indemnización desproporcionadamente alta al consumidor y usuario que no cumpla sus obligaciones".

Siguiendo este criterio, la sentencia de 3 de junio de 2016 determina que “el límite cuantitativo del citado precepto de la Ley Hipotecaria no tiene como función servir de pauta al control judicial de las cláusulas abusivas, sino fijar criterio para un control previo del contenido de la cláusula, en vía notarial y registral, de modo que las condiciones generales que excedan de dicho límite, ni siquiera tengan acceso al documento contractual, ni en su caso resulten inscritas. Así como también constituir un óbice para el planteamiento de demandas en que se pida el cumplimiento forzoso del contrato de préstamo o se ejecute la garantía, en las que no se podrá reclamar un interés moratorio superior al indicado tope legal”. No compartimos la interpretación del Tribunal Supremo relativa al artículo 114.3 LH y el control previo en vía notarial y registral de los intereses de demora. La Dirección General de los Registros y del Notariado, en su doctrina reiterada y a propósito del famoso debate en torno a la interpretación del artículo 12 de la Ley Hipotecaria, ha señalado que “el Registrador podrá (...) rechazar la inscripción de las siguientes cláusulas: 1. Aquellas cláusulas cuya nulidad hubiera sido declarada mediante resolución judicial firme. 2. Aquellas cláusulas cuyo carácter abusivo pueda ser apreciado por el Registrador sin realizar ningún tipo de valoración de las circunstancias concurrentes en el supuesto concreto”, la cual, “deberá limitarse a las que estén afectadas de una tacha apreciable objetivamente (porque así

resulte claramente de una norma que exprese dicha tacha), sin que puedan entrar en el análisis de aquellas otras que, por tratarse de conceptos jurídicos indeterminados o que puedan ser incluidos en el ámbito de la incertidumbre sobre el carácter abusivo (p.ej., basado en el principio general de la buena fe o el desequilibrio de derechos y obligaciones), sólo podrán ser declaradas abusivas en virtud de una decisión judicial". Por tanto, compete al notario y al registrador de la propiedad valorar la abusividad de las cláusulas abusivas, entre ellas la cláusula de intereses de demora, y más ahora que la abusividad de estos intereses de demora ha sido declarada por sentencia firme. No es correcta la expresión de que el artículo 114.3 de la Ley Hipotecaria "constituye un control previo en vía notarial y registral" porque el notario no deberá autorizar y el registrador no inscribir una cláusula de intereses de demora "cuya abusividad haya sido declarada por sentencia firme" o "cuyo carácter abusivo pueda ser apreciado por el Registrador" y ello a pesar de respetar los límites del citado precepto legal.

Respecto al carácter supletorio de la norma y su posible consideración como parámetro de abusividad, señalada la sentencia que el art. 114.3 Ley Hipotecaria no puede servir como derecho supletorio para la declaración de abusividad de la cláusula de intereses moratorios conforme a la normativa sobre protección de consumidores pues resultaría "paradójico" y "motivo de agravio" para los prestatarios hipotecarios sobre vivienda habitual que no se siguiese el mismo criterio que la mencionada sentencia 22 abril de 2015 pues se trata de un interés moratorio de carácter legal sumamente alto en relación con el interés remuneratorio usual. Según el Tribunal Supremo, el artículo 114.3 de la Ley Hipotecaria no puede servir como parámetro de abusividad, pues al margen de la finalidad perseguida por el legislador de 2013 al introducir ese límite del interés de demora en el art. 114 LH, ese límite no garantiza el control de abusividad. Puede que el interés de demora convenido sea inferior al límite legal y, aun así, abusivo.

Desde nuestro punto de vista, el citado precepto no es aplicable, pero no porque resultase "motivo de agravio" respecto a la sentencia de 22 de abril de 2015 o porque no sea en sí mismo un límite de abusividad sino porque el propio artículo 114.3 de la Ley Hipotecaria no está configurado legalmente como norma supletoria para los préstamos hipotecarios –criterio que exige el Tribunal de Justicia para constituir un parámetro interpretativo de abusividad- que permitan su análisis comparativo respecto a la cláusula conflictiva del contrato, sino que está previsto como un límite legal en la contratación de préstamos hipotecarios. Pero también es necesario resaltar, que este precepto es más específico en materia de intereses de demora de los préstamos hipotecarios y que el propio legislador fijó esta limitación cuando quiso dar solución al problema de la abusividad de los intereses de demora, es decir, estableció una regulación al respecto señalando que todo lo que estuviera por debajo de este límite no debería considerarse abusivo. El problema está en que la competencia para declarar la abusividad corresponde a los Tribunales y no al legislador, de hecho, la práctica habitual es que la declaración de abusividad recaiga sobre cláusulas aparentemente legales que cumplen lo establecido de forma aislada con la legalidad objetiva pero que ponderadas con la legislación de consumidores revelan un desequilibrio importante para el consumidor fundamento de su abusividad y declaración de nulidad. Así mismo, no es conveniente aceptar el parámetro de tres veces el interés legal del dinero por simple hecho de que así lo haya establecido el legislador, ya que la reforma normativa fue objeto de múltiples críticas doctrinales

por establecer un límite legal de abusividad más permisivo con los intereses de demora y su abusividad en comparación con lo que venía admitiendo la jurisprudencia del Tribunal Supremo –en la mayor parte de los casos 2.5 veces el interés legal del dinero de la Ley de Créditos al Consumo–.

La mora procesal del artículo 576 de la Ley Enjuiciamiento Civil

La mora procesal del artículo 576 de la Ley Enjuiciamiento Civil fue declarado el criterio legal “más idóneo” por la sentencia de 22 de abril de 2015 como parámetro de abusividad para los intereses de demora en los préstamos personales. Señala el citado precepto que “desde que fuere dictada en primera instancia, toda sentencia o resolución que condene al pago de una cantidad de dinero líquida determinará, en favor del acreedor, el devengo de un interés anual igual al del interés legal del dinero incrementado en dos puntos o el que corresponda por pacto de las partes o por disposición especial de la ley”.

La sentencia de 22 de abril de 2015 del Tribunal Supremo consideraba que el incremento de dos puntos porcentuales previsto en el art. 576 de la Ley de Enjuiciamiento Civil para la fijación del interés de mora procesal es el criterio legal más idóneo para fijar cuál es el interés de demora en los préstamos personales concertados con consumidores, que no suponga la imposición de una indemnización alta al consumidor que no cumpla con sus obligaciones. Para llegar a esta conclusión, argumenta la Sala que en el caso de los préstamos personales, el interés de demora establecido en cláusulas no negociadas debe consistir –de acuerdo con la propia naturaleza jurídica y finalidad que la sentencia atribuye a los intereses de demora–, para no resultar abusivo, “en un porcentaje adicional que no debe ser muy elevado por cuanto que la ausencia de garantías reales determina que el interés remuneratorio ya sea elevado”. Entiende el Tribunal que “la adición de un porcentaje excesivo conllevaría un alejamiento injustificado de los porcentajes que la legislación nacional establece para los supuestos de ausencia de pacto, incluso en aquellos casos en los que el deudor es un profesional, como ocurre con las previsiones ya comentadas de la Ley del Contrato de Seguro, durante los dos primeros años de demora, y de la Ley de medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales”. Efectivamente, un porcentaje excesivamente alto supondría ir en contra de la propia finalidad que se persigue con los intereses moratorios pues la realización de la obligación principal se haría prácticamente imposible y resultaría ser un castigo o indemnización por el cumplimiento tardío sino un incumplimiento definitivo.

La Sala Primera considera que “el profesional o empresario no podía estimar razonablemente que, tratando de manera leal y equitativa con el consumidor, éste aceptaría en el marco de una negociación individual una cláusula de interés de demora en un préstamo personal que supusiera un incremento considerable del interés remuneratorio. Además, una cláusula de interés de demora que supusiera un incremento excesivo del tipo porcentual respecto del interés remuneratorio no sería adecuada para garantizar la realización de los objetivos que las normas que establecen un interés de demora en distintos campos de la contratación persiguen, e iría más allá de lo necesario para alcanzarlos, perjudicando desproporcionadamente al consumidor, en contra de las exigencias

de la buena fe”.

La mora procesal, según el Tribunal, tiene un ámbito de aplicación general, no ceñido a un campo concreto del Derecho sustantivo, evita que el interés de demora pueda ser inferior al remuneratorio, indemniza de un modo proporcionado los daños que sufre el demandante que ha vencido en el litigio por el retraso del condenado en el cumplimiento de la obligación judicialmente declarada, y asimismo contiene un factor disuasorio para que el condenado no demore en exceso el cumplimiento de la sentencia. La adición de un recargo superior a esos dos puntos porcentuales supondría un alejamiento injustificado de la mayoría de los índices o porcentajes de interés de demora que resultan de la aplicación de las normas nacionales a que se ha hecho referencia.

Por todo ello, la sentencia de 22 de abril de 2015 considera que el incremento de dos puntos porcentuales previsto en el art. 576 de la Ley de Enjuiciamiento Civil para la fijación del interés de mora procesal es el criterio legal más idóneo para fijar cuál es el interés de demora en los préstamos personales concertados con consumidores, que no suponga la imposición de una indemnización alta al consumidor que no cumpla con sus obligaciones.

Sin embargo, es necesario hacer una serie de matizaciones a la postura adoptada por el Tribunal Supremo. Es cierto que el consumidor, en el marco de una negociación individual, no aceptaría un interés de demora que supusiera un incremento considerable del interés remuneratorio; que un interés de demora excesivamente alto no sería adecuado para la realización de los propios fines que los mismos persiguen; pero, no es menos cierto que al fin y al cabo se trata de una elección arbitraria de la mora procesal como parámetro de abusividad porque la misma, aunque se trate de un criterio de aplicación general por no ser de carácter sustantivo sino procesal, no se puede considerar como norma jurídica supletoria aplicable a los intereses de demora en los préstamos hipotecarios. Además, según el Tribunal Supremo, este criterio “contiene un factor disuasorio para que el condenado no demore en exceso el cumplimiento de la sentencia”, pues bien, el factor disuasorio existe en todo interés de demora, está intrínseco en su propia naturaleza, nadie desea ni quiere voluntariamente cumplir tardíamente su obligación con lo que ello supone, otra cosa es que el interés sea excesivamente alto y la mora produzca el propio incumplimiento de la obligación principal.

En definitiva, el parámetro de la mora procesal adoptado por el Tribunal Supremo supone una elección arbitraria cuyos fundamentos jurídicos pueden ser válidos para otros parámetros. Si se hubiera optado en lugar de la mora procesal y la consiguiente adición de dos puntos porcentuales a los intereses remuneratorios por el interés legal del dinero del artículo 1108 del Código Civil, o el interés remuneratorio, o incluso 2.5 veces el interés legal dinero del art. 19.4 de la Ley de Crédito al Consumo, se hubieran también cumplido los objetivos citados por el propio tribunal: “la adición de un porcentaje excesivo conllevaría un alejamiento injustificado de los porcentajes que la legislación nacional establece para los supuestos de ausencia de pacto”; el consumidor “aceptaría en el marco de una negociación individual una cláusula de interés de demora” como las señaladas; contienen un “factor disuasorio”. Eso sí, por lo menos la Sala Primera ha continuado con el mismo criterio establecido para la sentencia de 22 de abril de 2015 para los préstamos

personales –aunque como señala el mismo tribunal las circunstancias económicas y jurídicas que rodean al préstamo personal son distintas de las de los préstamos con garantía hipotecaria porque precisamente la ausencia de garantía real hace que el mayor riesgo asumido por el acreedor se traduzca en un interés de remuneratorio y de demora más elevado-.

Otros parámetros

Existen otros preceptos legales que podrían ser analizados como parámetros para medir el “desequilibrio importante” en los intereses de demora de los préstamos hipotecarios y que no son valorados por el Tribunal Supremo. Podemos estudiar brevemente algunos de ellos.

Por un lado, tenemos el criterio previsto en el artículo 19.4 de la derogada Ley 7/1995, de 23 de marzo, de Crédito al Consumo, y actualmente en el artículo 20.4 de la Ley 16/2011, de 24 de junio, de contratos de crédito al consumo: “En ningún caso podrá aplicarse a los créditos que se concedan en forma de descubiertos a los que se refiere este artículo un tipo de interés que dé lugar a una tasa anual equivalente superior a 2,5 veces el interés legal del dinero”. Este límite legal no es directamente aplicable a los intereses de demora de los préstamos hipotecarios pero podría tomarse como parámetro o norma supletoria para valorar la abuisividad. De hecho, la jurisprudencia del Tribunal Supremo ha encontrado bastante predicamento en la de las Audiencias Provinciales, que consideraba abusiva una tasa anual equivalente superior a 2,5 veces al interés legal de dinero correspondiente a cada periodo temporal liquidado [AAP Santa Cruz de Tenerife 24-5-2010 (JUR 2011\9645), SAP Tarragona 7-6-2010 (AC 2012\1654), AJPI núm. 7 de Valladolid 10-2-2011 (AC 2011\44), SAP Álava 13-4-2011 (AC 2011\519), AAP Tarragona 17-5-2011 (JUR 2011\293876), AAP Girona 1-11-2011 (AC 2012\1757), AAP Tarragona, 10-1-2012 (JUR 2012\128501), SAP Murcia 28-6-2012 (JUR 2012\275214), AAP Cádiz 25-5-2012 (AC 2012\1698); y en el mismo sentido, la STS 23-9-2010 (RJ 2010\7296)].

Y por otro lado, podemos mencionar muy por encima el interés de demora tributario y el interés de demora comercial. El interés de demora tributario se aplica a las operaciones de personas físicas y jurídicas con la Agencia Tributaria y se establece anualmente por la Ley de Presupuestos Generales del Estado. La Ley General Tributaria lo define como una prestación accesoria que se exigirá a los obligados tributarios y sujetos infractores como consecuencia de la realización de un pago fuera de plazo o de un cobro improcedente. Siguiendo el criterio del Tribunal Supremo, este parámetro podría tomarse de referencia puesto que se establece con carácter general y cumple las finalidades anteriormente señaladas. Sin embargo, no parece razonable porque nada tiene que ver con los préstamos hipotecarios y su posible aplicación supletoria para medir el desequilibrio. Y el interés de demora comercial, que se regula por trasposición al ordenamiento jurídico español de la Directiva 2000/35/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 29 de junio de 2000, efectuada en la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, la cual posteriormente fue modificada primero por la Ley 15/2010, de 5 de julio, y se aplica a los contratos suscritos con posterioridad al 8 de agosto de 2002, como recargo en las operaciones concertadas por empresas entre sí o de éstas con las Administraciones Públicas, cuando se excedan los plazos de cobro marcados en el acuerdo comercial o en los siguientes supuestos. Este interés de demora es más específico y lejano a la propia naturaleza de los préstamos hipotecarios siendo, por tanto, poco probable que se admita

como parámetro para medir la abusividad.

CONCLUSIÓN

No cabe duda que en materia de intereses de demora en préstamos hipotecarios se estaban produciendo prácticas abusivas por parte de las entidades bancarias dando lugar a gran número de ejecuciones hipotecarias y lanzamientos en los años de la grave crisis financiera y económica vivida en España. Los intereses de demora que se incorporaban a los préstamos hipotecarios y el incumplimiento del deudor que no podía atender regularmente el pago de sus cuotas hipotecarias daba lugar al incumplimiento total de la obligación y, por tanto, no reflejaban el carácter disuasorio e indemnizatorio que acompaña a la naturaleza de estos intereses.

En este contexto, el legislador, a través de la reforma operada por la Ley 1/2013, de 14 de mayo, intentó paliar la situación estableciendo que el interés de demora en los préstamos hipotecarios destinados a la adquisición de la vivienda habitual no podrían ser superiores a tres veces el interés legal del dinero –límite más elevado que el que venían estableciendo los tribunales españoles-. Sin embargo, el artículo 114.3 de la Ley Hipotecaria establece un “límite legal” para los intereses de demora, el cual no puede ni debe confundirse con un “límite o control de abusividad” y así se encarga de señalarlo el Tribunal Supremo en su sentencia de 3 de junio de 2016.

El problema es que la sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo -siguiendo la doctrina del Tribunal Superior de Justicia de la Unión Europea que establece que para que una cláusula de un contrato con un consumidor pueda ser declarada abusiva es necesario que se produzca un desequilibrio importante en las relaciones de ambas partes del contrato y que, para determinar ese desequilibrio, un criterio adecuado sería el análisis comparativo entre la cláusula contractual conflictiva y la norma supletoria aplicable en defecto de acuerdo o intentar averiguar cuál sería el pacto que el consumidor hubiera libremente asumido en una negociación individual- fija como parámetro y control de abusividad de los intereses de demora en préstamos hipotecarios la mora procesal del artículo 576 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Por todo ello, hemos llegado a la conclusión de que la elección de la mora procesal como parámetro o control de abusividad es una elección arbitraria del Tribunal Supremo –apoyada en la sentencia de 22 de abril de 2015 para préstamos personales- que nada tiene que ver con los préstamos hipotecarios y aún menos se podría aplicar con carácter supletorio. Por tanto, el Tribunal Supremo no sigue el criterio del Tribunal Superior de Justicia que determina que un adecuado criterio de abusividad sería el análisis comparativo de la cláusula conflictiva del contrato con la norma supletoria en defecto de acuerdo y no que la que el Tribunal Supremo considere más adecuada arbitrariamente. Además, los fundamentos jurídicos en los que se basa la Sala Primera para la elección de la mora procesal como parámetro de abusividad serían perfectamente válidos para cualquiera de los otros parámetros estudiados, pues cumplirían con lo que dice la Sala: no suponen “la adición de un porcentaje excesivo conllevaría un alejamiento injustificado de los porcentajes que la legislación nacional establece para los supuestos de ausencia de pacto”; el consumidor “aceptaría en el marco de una negociación individual una cláusula de interés de demora” como las señaladas; y todas ellas contienen un “factor disuasorio”.



NOVEDADES EN EL IMPUESTO SOBRE SUCESIONES Y DONACIONES EN ANDALUCÍA

*por Eduardo Ruiz del Portal Ruiz-Granados
Grupo de Abogados Tributaristas del ICAS*

El Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía ha aprobado el Decreto-Ley 4/2016, de 26 de julio, de medidas urgentes relativas al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (ISD), que se ha publicado el pasado 1 de agosto de 2016 en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía (BOJA).

La norma aprobada introduce modificaciones en dicho impuesto, que han entrado en vigor el 2 de agosto de 2016, y que afectan a la adquisición por herencia de la vivienda habitual, así como a la adquisición por herencia o por donación de una explotación agraria, y que resultan de aplicación a los contribuyentes andaluces.

Se trata de una primera fase del recorte del ISD, fruto del acuerdo suscrito entre el PSOE y Ciudadanos en Andalucía para la reforma de este tributo. Al margen de ello, y en virtud de tal pacto, se ha anunciado que, a partir del 1 de enero de 2017, se tramitará a través de la Ley de Presupuestos de la Comunidad Autónoma Andaluza, la segunda fase de modificación del impuesto que pretende elevar el mínimo exento actual de tributación de las adquisiciones “mortis causa” de 175.000 euros hasta los 250.000 euros por cada heredero y, además, para bases imponibles entre 250.000 y 350.000 euros, se pretende crear una reducción de 200.000 euros a fin de corregir el error de salto en esta franja de herencias. Pero tales medidas, a día de hoy, no pasan de ser un mero compromiso político que, como bien cabe imaginar, puede estar sujeto a numerosos vaivenes, por lo que, en tanto en cuanto no se recojan en una norma jurídica aprobada en forma, no podrán aplicarse, al no estar en vigor.

Pasemos, pues, al breve análisis de las modificaciones aprobadas y que sí resultan ya de plena aplicación, al haber entrado en vigor el pasado 2 de agosto de 2016.

A) En primer lugar, como decimos, se modifica la mejora de la reducción estatal de la base imponible para las **adquisiciones “mortis causa” de la vivienda habitual del causante**, de modo que se elimina el porcentaje único de reducción del 99,99% que antes se preveía (con el límite de 122.606,47 euros para cada sujeto pasivo en relación con el valor de la vivienda susceptible de beneficiarse de tal reducción), y se sustituye por una escala de porcentajes

reductores que hace depender dicho porcentaje de reducción del valor real del inmueble adquirido por cada sujeto pasivo. Además, se reduce el período de mantenimiento del inmueble heredado, de diez a tres años.

VALOR REAL NETO DEL INMUEBLE EN LA BASE IMPONIBLE DE CADA SUJETO PASIVO (EN EUROS)	PORCENTAJE DE REDUCCIÓN
Hasta 123.000,00	100%
Desde 123.000,01 hasta 152.000	99%
Desde 152.000,01 hasta 182.000	98%
Desde 182.000,01 hasta 212.000	97%
Desde 212.000,01 hasta 242.000	96%
Más de 242.000	95%

Los nuevos porcentajes de reducción aplicables a la herencia de la vivienda habitual a partir de la entrada en vigor de la modificación aprobada son los siguientes:

Así pues, estarán totalmente exentas de tributar las viviendas heredadas cuyo valor real llegue hasta los 123.000 euros por cada uno de los herederos, estableciéndose un sistema progresivo hasta los 242.000 euros por heredero, valor a partir del cual habrá que pagar impuesto sucesorio únicamente sobre el 5% del valor de la vivienda.

Recordemos, a estos efectos, que el valor real de los inmuebles urbanos, a efectos del ISD, se calcula mediante la aplicación de un coeficiente al valor catastral del inmueble (en la actualidad, con efectos desde el pasado 4 de agosto de 2016, y en tanto en cuanto no se apruebe otra Orden que la sustituya, se aplican los coeficientes previstos en la *Orden de 18 de julio de 2016 por la que se aprueban los coeficientes aplicables al valor catastral para estimar el valor real de determinados bienes inmuebles urbanos a efectos de la liquidación de los hechos impositivos de los impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones; se establecen las reglas para la aplicación de los mismos y se publica la metodología seguida para su obtención*, publicada en el BOJA de 3 de agosto de 2016).

Pues bien, para poder aplicar los nuevos porcentajes de reducción aplicables a las viviendas adquiridas por herencia, es necesario que concurren los siguientes requisitos:

- Que los herederos sean el cónyuge, ascendientes o descendientes del causante, o bien pariente colateral mayor de 65 años que hubiese convivido con el mismo durante los dos años anteriores al fallecimiento.
- Que la vivienda heredada se mantenga en el patrimonio de quien la haya heredado durante los 3 años siguientes al fallecimiento del causante, salvo que falleciera el adquirente dentro de ese plazo (antes de la reforma legal aprobada, el plazo exigido era de 10 años). Esta exigencia impone a los herederos no vender el inmueble recibido durante el plazo señalado, si bien nada

impide que pueda arrendarse a terceras personas durante ese tiempo.

B) En segundo lugar, se crea una nueva reducción autonómica por la **adquisición “mortis causa” e “inter vivos” de una explotación agraria**, por medio de la cual pretende flexibilizarse el requisito exigido en la normativa vigente de ejercicio de la actividad de manera personal y directa por el transmitente, y se suprime la exigencia de que constituya su principal fuente de renta. Además, se reduce el período de mantenimiento de la explotación adquirida, de diez a cinco años. Esta nueva reducción autonómica será de aplicación tanto a parientes directos, como a los asalariados agrarios que cumplan determinados requisitos.

En virtud de ello, se aplicará una reducción en la base imponible del 99% para el supuesto de adquisición por herencia o por donación de una explotación agraria en los siguientes casos:

1) Por el cónyuge o descendientes del causante o donante (se equiparan a aquéllos, las parejas de hecho inscritas en el Registro de Parejas de Hecho de la Comunidad Autónoma Andaluza, y las personas objeto de un acogimiento familiar permanente o preadoptivo), siempre que cumplan los siguientes requisitos:

- Que el causante o donante haya ejercido la actividad agraria de la explotación de forma habitual, personal y directa a la fecha del fallecimiento o donación. No obstante, en el caso de que el causante o donante se encontrara jubilado de la misma, o en situación de incapacidad permanente en grado de absoluta o gran invalidez reconocida a la fecha del fallecimiento o donación, dicha actividad agraria debe estar ejerciéndose de forma habitual, personal y directa por su cónyuge o por alguno de sus descendientes, ya sea mediante contrato laboral remunerado con el titular de la explotación agraria, o mediante la explotación directa de éstos, en caso de que le sean cedidas tales explotaciones por cualquier negocio jurídico. En tal caso, la reducción se va a aplicar únicamente al cónyuge o descendientes que ejerzan la actividad agraria y que cumplan los demás requisitos establecidos).
- Que el adquirente mantenga en su patrimonio la explotación agraria durante los cinco años siguientes al fallecimiento del causante o a la donación, salvo que falleciese dentro de este plazo.

2) Por aquellos adquirentes que, sin tener la relación de parentesco con el transmitente que se determina en el apartado 1) anterior, cumplan los siguientes requisitos y condiciones:

- Que el causante o donante haya ejercido la actividad agraria de la explotación de forma habitual, personal y directa a la fecha de fallecimiento o donación o, en su caso, se encontrara jubilado o en situación de incapacidad permanente en grado de absoluta o gran invalidez reconocida.
- Que el adquirente mantenga en su patrimonio la explotación agraria durante los cinco años siguientes al fallecimiento del causante o a la donación, salvo que falleciese dentro de este

plazo.

- Que el adquirente tenga un contrato laboral con el transmitente a jornada completa, que esté directamente relacionado con el ejercicio de la actividad agraria de la explotación, que conste en la Tesorería General de la Seguridad Social por afiliación al Régimen General, que esté vigente a la fecha del fallecimiento o donación y que acredite una antigüedad mínima de cinco años en la misma.
- Que el adquirente tenga la condición de agricultor profesional o, en su caso, que la obtenga en el plazo de un año desde la adquisición.

Esta nueva reducción aprobada por el Gobierno Andaluz es incompatible para una misma adquisición y contribuyente, con la aplicación de la reducción por empresa individual, negocio profesional o participaciones en entidades prevista en el artículo 20.2.c) de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, reguladora del ISD, y con la mejora de la reducción estatal de la base imponible por la adquisición “mortis causa” e “inter vivos” de empresas individuales, negocios profesionales y participaciones en entidades prevista en los artículos 21 y 22.ter del Decreto Legislativo 1/2009, de 1 de septiembre, aprobado por la Comunidad Autónoma de Andalucía. Asimismo, es incompatible con los beneficios fiscales establecidos en la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias.

A los efectos que nos ocupan, los términos “explotación agraria” y “agricultor profesional” son los definidos en el artículo 2, apartados 2 y 5, de la mencionada Ley 19/1995 de Modernización de las Explotaciones Agrarias.

A modo de conclusión, y a falta de que algún gobierno sea capaz de eliminar el ISD, hay que congratularse de que se adopten medidas como las que acabamos de ver, si bien no es menos cierto que, constreñir este tipo de beneficios fiscales únicamente a las explotaciones agrarias, no deja de ser discriminatorio con respecto al resto de profesionales y empresarios no agrarios que forman parte del tejido económico andaluz, por más que la Junta de Andalucía sitúe al sector agrícola como uno de los más importantes en el ámbito de nuestra Comunidad Autónoma.

Precisamente, en el ISD, ya existe suficiente discriminación entre los contribuyentes españoles, en razón de la Comunidad Autónoma en la que residan, de forma que, una misma herencia, tributa o no tributa, en función del territorio de residencia del causante. Añadir a esto también un trato discriminatorio entre contribuyentes de una misma Comunidad Autónoma, atendiendo al tipo de la actividad económica que se desarrolla, no resulta aceptable e ignora que lo verdaderamente importante es fomentar la economía, facilitando la sucesión y continuidad de cualquier empresa (ya sea industrial, de servicios, etc.), se dedique o no al sector agrario, en tanto en cuanto todas ellas forman parte del tejido económico andaluz que se pretende fomentar y dinamizar.

Sevilla, agosto 2016



MODIFICACIÓN LEY LOUA.
por José Mª Espinosa Vizcaíno
Registro de Sanlúcar la Mayor

La ley 6/2016 modifica la LOUA en relación con las edificaciones construidas sobre parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable.

La ley 7/2002 (ley modificada) regulaba la situación legal de fuera de la ordenación y consideraba como tales las instalaciones, construcciones y edificaciones que, erigidas con anterioridad, sean disconformes con la nueva ordenación.

Además, estaba previsto para las instalaciones, construcciones y edificaciones que estén al margen de la legalidad urbanística para las que no sea posible adoptar medidas de protección de la legalidad ni el restablecimiento del orden jurídico perturbado, un régimen asimilable al de fuera de organización (AFO), que se desarrollaría reglamentariamente.

En consonancia con ello se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística, donde se recoge la declaración de asimilado al régimen de fuera de ordenación. Este reglamento de disciplina urbanística de Andalucía, en el art 53, recoge la declaración de asimilado al régimen de fuera de ordenación (AFO). Régimen que fue pormenorizadamente detallado en el Decreto 2/2012 que regula las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la comunidad autónoma de Andalucía.

La entrada en vigor de esta norma supuso la puesta en marcha, por parte de muchos municipios, de procedimientos de regularización de las edificaciones aisladas situadas en suelo no urbanizable. Pero esta regularización tiene la notable dificultad de no poder hacerlas en parcelaciones urbanísticas que no tengan la condición de asentamiento urbanístico.

El reconocimiento de AFO para estas edificaciones, queda cuestionado por la inexistencia de limitación temporal para la adopción de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística en la parcelación urbanística sobre la que se asientan, extendiéndola a las propias edificaciones.

La ley que se comenta, que modifica la ley 7/2002, tiene por finalidad que a estas edificaciones y sus parcelas, y solo a estas, les sea de aplicación el plazo del art 185, 1º de la ley para que la administración pueda adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística, si bien como regla general, se mantiene la inexistencia de límite temporal para las adopción de medidas contra las parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable.

Para lograr los objetivos pretendidos:

- La parcela y la edificación se considera que forman un todo, de forma que el transcurso del plazo del art 185 lleva la imposibilidad de adoptar medidas contra la parcela y su edificación.
- Se modifica el párrafo 2º de este art, en el sentido de exceptuar de esta no limitación de plazo para la adopción de medidas, a las edificaciones de uso residencial y parcelas asociadas, a las que se les aplica el párrafo 1º del art 185, quedando sometidas a un régimen jurídico específico de AFO.

En ningún caso, la limitación temporal del art 185.1º regirá para las edificaciones y parcelas asociadas, situadas en parcelaciones en la que concurren los supuestos del art 185,2º B, manteniéndose, en estos casos, la regla general de no limitación de plazo para la adopción de medidas de restablecimiento del orden jurídico perturbado.

- Se delimita el alcance de la reagrupación de parcelas no edificadas, o con edificaciones a las que les haya transcurrido la limitación temporal del art 185.1º.

Por tanto, solo las parcelas asociadas a edificaciones que se acojan a la excepcionalidad del art 185.2. A, están excluidas de la reagrupación.

- Se admite, también en este artículo la posibilidad de aplicar un régimen específico de AFO a las edificaciones para las que si haya transcurrido dicho plazo, siempre que la parcelación urbanística no tenga la condición de asentamiento urbanístico. Caso en el que el planeamiento debe dar la respuesta adecuada a estas situaciones
- Se declaran nulos de pleno derecho los actos administrativos que autoricen parcelaciones urbanísticas en terrenos con régimen de suelo no urbanizable, permaneciendo expresamente prevista la prohibición de parcelación en suelo no urbanizable, con las consecuencias previstas en el ordenamiento jurídico, a todos los efectos, judiciales, registrales, administrativos etc., etc., a fin de comprender, asimismo, los supuestos de parcelación que no son objeto de actos administrativos.
- En la ley nueva se establecen medidas para garantizar la identificación de edificaciones en suelo no urbanizable, entre las que destaca la obligación de los municipios de iniciar la identificación de acuerdo al procedimiento establecido en el art 4 del Decreto 2/2012, en el plazo máximo de dos años a contar de la entrada en vigor de esta ley.
Si se produce incumplimiento, la comunidad autónoma se podrá subrogar en esa obligación.
Esta modificación legislativa permite a los ciudadanos conocer con certeza el régimen aplicable a las edificaciones construidas sobre parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable, para las que ha transcurrido el plazo del art 185,1º de la ley 7/2002.
Se permite aplicar el régimen de AFO, que se especifica en el art 34,b de esa ley, a las edificaciones en que concurren estas circunstancias, agilizando el proceso de su regularización, si bien siguen permaneciendo en situación de ilegalidad.
- Se regulan algunas cuestiones complementarias del reconocimiento de la situación de AFO de las edificaciones residenciales en las citadas parcelaciones, en aras de la constancia registral de su régimen, incrementando la seguridad del tráfico jurídico.
- La posible acogida a la regularización establecida en esta ley no incide sobre la eventual ilegalidad que pueda ser apreciada por los órganos jurisdiccionales de cualquier orden respecto de la situación urbanística de que se trate y sea así declarada judicialmente.

En cuanto al régimen transitorio.

Sobre parcelaciones existentes.

Se establece que las disposiciones de esta ley serán aplicables a las parcelaciones urbanísticas existentes a la fecha de entrada en vigor de la ley en la que concurran los requisitos del art 183,3º y 185 1º de la ley 7/2002 en la redacción dada por esta ley.

Es decir:

- En las parcelaciones en suelo no urbanizable, el restablecimiento del orden urbanístico se llevara a cabo mediante la reagrupación de parcelas a través de una reparcelación forzosa.
Se excluye de la reparcelación las parcelaciones sobre las que existan edificaciones aisladas de uso residencial para las que haya transcurrido el límite temporal previsto en la ley.
A estas edificaciones se les aplicara el régimen de AFO siempre que no tengan la condición de asentamiento urbanístico.
Si las parcelaciones se han realizado al amparo de una licencia o autorización, pero estuvieran afectadas de nulidad, podrán acogerse a la regulación de esta ley, una vez declarada la nulidad de la licencia o autorización.
- Esta ley no se aplica a los procedimientos de adopción de medias de restablecimiento de la legalidad respecto de los que haya recaído resolución administrativa, sea o no firme, antes de su vigencia, que se siguen rigiendo por la ley anterior.

Todo ello sin perjuicio de las actuaciones procedentes en orden a la revisión, revocación o anulación de la referida resolución administrativa.

Asentamiento urbanísticos existentes en suelo no urbanizable que se incorporen al planeamiento urbanístico.

La nueva regulación se aplicara, asimismo, a los asentamientos urbanísticos incorporados en los planes generales de ordenación urbanística que se encuentren en tramitación a la entrada en vigor de la nueva normativa como a los asentamientos urbanísticos incorporados al planeamiento que se encuentren en vigor.

En las disposiciones finales se autoriza al consejo de gobierno para que en el plazo de 18 meses de la entrada en vigor de esta ley, se apruebe un texto refundido de las normas de urbanismo de esta comunidad autónoma.

En el plazo máximo de dos años desde la entrada en vigor de la ley, el consejo de gobierno aprobará un reglamento de planeamiento de Andalucía.

La consejería competente en materias de urbanismo, en el plazo de seis meses de la entrada en vigor de la ley, aprobará una instrucción para aclarar cuál es la documentación técnica que se necesita para la regularización de las edificaciones AFO.

La ley ha entrado en vigor el seis de agosto de 2016

Agosto 2016



DISPOSICIONES GENERALES

(Se incluyen las más importantes)

JUNIO 2016

MINISTERIO DE JUSTICIA

- Notarías. Resolución de 23 de mayo de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convoca concurso para la provisión de notarías vacantes. (BOE núm. 133, de 2-6-2016).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/02/pdfs/BOE-A-2016-5282.pdf>
- Datos de carácter personal. Orden JUS/968/2016, de 25 de mayo, por la que se modifica la Orden JUS/2146/2012, de 1 de octubre, por la que se crean determinados ficheros de datos de carácter personal relacionados con los supuestos de posible sustracción de recién nacidos y se aprueban los modelos oficiales de solicitud de información. (BOE núm. 146, de 17-6-2016).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/17/pdfs/BOE-A-2016-5919.pdf>

MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

- Impuesto sobre Sociedades e Impuesto sobre la Renta de no Residentes. Orden HAP/871/2016, de 6 de junio, por la que se aprueban los modelos de declaración del Impuesto sobre Sociedades y del Impuesto sobre la Renta de no Residentes correspondiente a establecimientos permanentes y a entidades en régimen de atribución de rentas constituidas en el extranjero con presencia en territorio español, para los períodos impositivos iniciados entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2015. (BOE núm. 137, de 7-6-2016).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/07/pdfs/BOE-A-2016-5529.pdf>
- Impuesto sobre Sociedades e Impuesto sobre la Renta de no Residentes. Corrección de errores de la Orden HAP/871/2016, de 6 de junio, antes citada. (BOE núm. 142, de 13-6-2016).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/14/pdfs/BOE-A-2016-5779.pdf>
- Procedimientos tributarios. Gestión informatizada. Resolución de 8 de junio de 2016, de la Dirección General de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, por la que se modifica la de 18 de mayo de 2010, en relación con el registro y gestión de apoderamientos y el registro y

gestión de las sucesiones y de las representaciones legales de menores e incapacitados para la realización de trámites y actuaciones por Internet ante la Agencia Tributaria. (BOE núm. 142, de 13-6-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/13/pdfs/BOE-A-2016-5737.pdf>

- Impuesto sobre Actividades Económicas. Resolución de 10 de junio de 2016, del Departamento de Recaudación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, por la que se modifica el plazo de ingreso en periodo voluntario de los recibos del Impuesto sobre Actividades Económicas del ejercicio 2016 relativos a las cuotas nacionales y provinciales y se establece el lugar de pago de dichas cuotas. (BOE núm. 144, de 15-6-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/15/pdfs/BOE-A-2016-5801.pdf>

MINISTERIO DE EDUCACIÓN, CULTURA Y DEPORTE

- Propiedad intelectual. Real Decreto 224/2016, de 27 de mayo, por el que se desarrolla el régimen jurídico de las obras huérfanas. (BOE núm. 141, de 11-6-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/11/pdfs/BOE-A-2016-5717.pdf>

BANCO DE ESPAÑA

- Préstamos hipotecarios. Índices. Resolución de 1 de junio de 2016, del Banco de España, por la que se publican determinados tipos de referencia oficiales del mercado hipotecario. (BOE núm. 133, de 2-6-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/02/pdfs/BOE-A-2016-5333.pdf>

- Préstamos hipotecarios. Índices. Resolución de 1 de junio de 2016, del Banco de España. (BOE núm. 137, de 7-6-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/07/pdfs/BOE-A-2016-5554.pdf>

- Préstamos hipotecarios. Índices. Resolución de 17 de junio de 2016, del Banco de España. (BOE núm. 147, de 18-6-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/18/pdfs/BOE-A-2016-5965.pdf>

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA

- Consumidores y usuarios. Ley 3/2016, de 9 de junio, para la protección de los derechos de las personas consumidoras y usuarias en la contratación de préstamos y créditos hipotecarios sobre la vivienda. (BOE núm. 157, de 30-6-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/30/pdfs/BOE-A-2016-6309.pdf>

TRIBUNAL CONSTITUCIONAL *(Se incluyen sólo las más importantes).*

- Recurso de inconstitucionalidad n.º 2465-2016, contra el artículo 1, y, por conexión, en lo que a la propiedad temporal se refieren, las disposiciones adicionales primera, segunda y tercera, y disposición final, de la Ley de la Generalidad de Cataluña 19/2015, de 29 de julio, de incorporación de la propiedad temporal y de la propiedad compartida al Libro Quinto del

Código Civil de Cataluña. (BOE núm. 134, de 3-6-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/03/pdfs/BOE-A-2016-5336.pdf>

- Recurso de inconstitucionalidad n.º 2374-2016, contra el artículo 5 de la Ley 2/2016, de 28 de enero, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad Autónoma de Aragón, en cuanto las modificaciones introducidas en el artículo 82, apartados 5 y 6, la disposición adicional séptima, apartados tres, cuatro, seis (salvo el título de la disposición adicional y su último párrafo, el quinto, que no se impugnan) y ocho, y la disposición transitoria sexta de la Ley 10/2014, de 27 de noviembre, de aguas y ríos de Aragón. (BOE núm. 144, de 15-6-2016).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/15/pdfs/BOE-A-2016-5796.pdf>
- Conflicto entre órganos constitucionales n.º 3102-2016, en relación con el no sometimiento del Gobierno en funciones a iniciativas de control por el Congreso de los Diputados. (BOE núm. 144, de 15-6-2016).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/15/pdfs/BOE-A-2016-5798.pdf>
- Recurso de inconstitucionalidad nº 1883-2013, contra los artículos 1, 2, 4, 5 y 7 de la Ley de la Comunidad de Madrid 5/2012, de 20 de diciembre, de Viviendas Rurales Sostenibles. (BOE núm. 146, de 17-6-2016).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/17/pdfs/BOE-A-2016-5898.pdf>
- Sala Segunda. Sentencia 94/2016, de 9 de mayo de 2016. Recurso de amparo 1398-2015. Promovido por don Jacinto Hurtado Cerrato en relación con el Auto dictado por un Juzgado de Instrucción de Madrid, que desestimó su impugnación de la resolución de la comisión de asistencia jurídica gratuita denegatoria de este beneficio. Alegada vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva (acceso a la justicia): extemporaneidad del recurso de amparo promovido frente a una resolución administrativa. (BOE núm. 147, de 18-6-2016).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/18/pdfs/BOE-A-2016-5971.pdf>

JULIO 2016

PRESIDENCIA DEL GOBIERNO

- **Despacho.** Real Decreto 298/2016, de 18 de julio, por el que se dispone que el Ministro de Justicia en funciones asuma el despacho ordinario de los asuntos del Ministerio de Fomento. (BOE núm. 173, de 19-7-2016).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/07/19/pdfs/BOE-A-2016-6913.pdf>

MINISTERIO DE ASUNTOS EXTERIORES Y DE COOPERACIÓN

- Acuerdos internacionales. Resolución de 15 de julio de 2016, de la Secretaría General Técnica, sobre aplicación del artículo 24.2 de la Ley 25/2014, de 27 de noviembre, de Tratados y otros Acuerdos Internacionales. (BOE núm. 175, de 21-7-2016).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/07/21/pdfs/BOE-A-2016-6994.pdf>

MINISTERIO DE JUSTICIA

- Encomienda de gestión. Resolución de 29 de junio de 2016, de la Subsecretaría, por la que publica la Adenda al Acuerdo de encomienda de gestión al Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España para la tramitación de expedientes de nacionalidad por residencia. (BOE núm. 171, de 16-7-2016).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/07/16/pdfs/BOE-A-2016-6865.pdf>

MINISTERIO DE EMPLEO Y SEGURIDAD SOCIAL

- Seguridad Social. Resolución de 29 de junio de 2016, de la Dirección General de Ordenación de la Seguridad Social, por la que se establecen los términos para la aplicación a las mutuas colaboradoras con la Seguridad Social de los coeficientes para la gestión de la prestación económica por incapacidad temporal derivada de contingencias comunes de los trabajadores por cuenta ajena de las empresas asociadas. (BOE núm. 173, de 19-7-2016).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/07/19/pdfs/BOE-A-2016-6935.pdf>

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA

- Prevención de riesgos laborales. Real Decreto 299/2016, de 22 de julio, sobre la protección de la salud y la seguridad de los trabajadores contra los riesgos relacionados con la exposición a campos electromagnéticos. (BOE núm. 182, de 29-7-2016).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/07/29/pdfs/BOE-A-2016-7303.pdf>

BANCO DE ESPAÑA

- Préstamos hipotecarios. Índices. Resolución de 1 de julio de 2016, del Banco de España, por la que se publican determinados tipos de referencia oficiales del mercado hipotecario. (BOE núm. 159, de 2-7-2016).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/07/02/pdfs/BOE-A-2016-6427.pdf>
- Préstamos hipotecarios. Índices. Resolución de 1 de julio de 2016, del Banco de España, por la que se publican los Índices y tipos de referencia aplicables para el cálculo del valor de mercado en la compensación por riesgo de tipo de interés de los préstamos hipotecarios, así como para el cálculo del diferencial a aplicar para la obtención del valor de mercado de los préstamos o créditos que se cancelan anticipadamente. (BOE núm. 163, de 7-7-2016).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/07/07/pdfs/BOE-A-2016-6566.pdf>
- Préstamos hipotecarios. Índices. Resolución de 19 de julio de 2016, del Banco de España, por la que se publican determinados tipos de referencia oficiales del mercado hipotecario. (BOE núm. 174, de 20-7-2016).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/07/20/pdfs/BOE-A-2016-6971.pdf>

TRIBUNAL CONSTITUCIONAL *(Se incluyen sólo las más importantes)*

- Pleno. Sentencia 100/2016, de 25 de mayo de 2016. Recurso de inconstitucionalidad 5020-2013. Interpuesto por el Consejo de Gobierno del Principado de Asturias en relación con

diversos preceptos de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de costas. Competencias sobre urbanismo, ordenación del litoral y del territorio; régimen constitucional del dominio público: constitucionalidad del precepto legal estatal que regula las urbanizaciones marítimo-terrestres (STC 233/2015). (BOE núm. 159, de 2-7-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/07/02/pdfs/BOE-A-2016-6431.pdf>

- Pleno. Sentencia 107, 108 y 109/2016, de 7 de junio de 2016. Recurso de amparo 6205,6,7-2015. Promovido por los diputados del Grupo Parlamentario Ciudadanos en el Parlamento de Cataluña respecto de los acuerdos adoptados por la Mesa de la Cámara en relación con la admisión a trámite de una propuesta de resolución sobre el inicio del proceso político en Cataluña como consecuencia de los resultados electorales. Vulneración del derecho a la participación política: rechazo de la solicitud de reconsideración adoptada sin dar audiencia a la Junta de Portavoces, trámite esencial del procedimiento interno de garantía. (BOE núm. 170, de 15-7-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/07/15/pdfs/BOE-A-2016-6835.pdf>

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/07/15/pdfs/BOE-A-2016-6836.pdf>

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/07/15/pdfs/BOE-A-2016-6837.pdf>

- Pleno. Sentencia 110/2016, de 9 de junio de 2016. Recurso de inconstitucionalidad 4522-2013. Interpuesto por el Presidente del Gobierno respecto de la Ley 5/2012, de 15 de octubre, de uniones de hecho formalizadas de la Comunitat Valenciana. Competencias en materia de Derecho civil: nulidad de los preceptos legales autonómicos que establecen el objeto y ámbito de aplicación de la Ley, proclaman el principio de libertad de regulación de la convivencia y regulan el régimen económico y los efectos de la extinción de la unión de hecho formalizada (STC 82/2016). Voto particular. (BOE núm. 170, de 15-7-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/07/15/pdfs/BOE-A-2016-6838.pdf>

- Sala Segunda. Sentencia 117/2016, de 20 de junio de 2016. Recurso de amparo 4924-2015. Promovido por Calzados D'Simons, S.L., en relación con la resolución sancionadora dictada por el Ministerio del Interior y la Sentencia de un Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Toledo que desestimó su impugnación. Vulneración del derecho a la presunción de inocencia: sanción impuesta por incumplimiento del deber de identificación veraz del conductor, consecuencia de la negativa del propio identificado a ser tenido como tal (STC 29/2014). (BOE núm. 181, de 28-7-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/07/28/pdfs/BOE-A-2016-7294.pdf>

- Pleno. Sentencia 118/2016, de 23 de junio de 2016. Recursos de inconstitucionalidad 3443-2010, 4138-2010, 4223-2010 y 4224-2010 (acumulados). Interpuestos por el Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de La Rioja, el Parlamento de La Rioja, el Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de Castilla y León y las Cortes de Castilla y León, respectivamente, respecto de la Ley Orgánica 1/2010, de 19 de febrero, de modificación de las leyes orgánicas del Tribunal Constitucional y del Poder Judicial. Principios de igualdad, interdicción de la arbitrariedad, solidaridad, unidad de mercado y autonomía financiera; derecho a la tutela judicial efectiva, potestades jurisdiccionales del Tribunal Constitucional y del orden contencioso-administrativo: interpretación conforme de los preceptos legales que establecen un control de las normas forales fiscales compartido entre la jurisdicción

constitucional y la ordinaria. (BOE núm. 181, de 28-7-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/07/28/pdfs/BOE-A-2016-7295.pdf>

- Pleno. Sentencia 121/2016, de 23 de junio de 2016. Cuestión de inconstitucionalidad 6244-2014. Planteada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo en relación con la disposición adicional trigésima primera de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del impuesto sobre la renta de las personas físicas y de modificación parcial de las Leyes de los impuestos sobre sociedades, sobre la renta de no residentes y sobre el patrimonio, incorporada por la disposición final cuadragésima novena, apartado primero, de la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de economía sostenible. Principio de seguridad jurídica: nulidad del precepto legal que dota de una retroactividad máxima a la regulación del régimen fiscal de los rendimientos derivados del ejercicio de opciones de compra sobre acciones. (BOE núm. 181, de 28-7-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/07/28/pdfs/BOE-A-2016-7298.pdf>



DISPOSICIONES GENERALES

CONSEJERÍA DE FOMENTO Y VIVIENDA

- Orden de 29 de junio de 2016, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión, en régimen de concurrencia competitiva, de ayudas para el alquiler de viviendas a personas en situación de vulnerabilidad o con ingresos limitados en la Comunidad Autónoma de Andalucía. (BOJA núm. 126, de 4-7-2016).

http://www.juntadeandalucia.es/boja/2016/126/BOJA16-126-00017-12030-01_00094504.pdf

CONSEJERÍA DE SALUD

- Orden de 25 de julio de 2016, por la que se actualizan los modelos incluidos en los Anexos I y IV del Decreto 72/2008, de 4 de marzo, por el que se regulan las hojas de quejas y reclamaciones de las personas consumidoras y usuarias en Andalucía y las actuaciones administrativas relacionadas con ellas.

http://www.juntadeandalucia.es/boja/2016/145/BOJA16-145-00009-13812-01_00096192.pdf



RESOLUCIONES DE LA DGRN

JUNIO

REGISTRO DE LA PROPIEDAD

- Resolución de 7 de abril de 2016. Publicidad formal: interés legítimo. Protección de datos. (BOE núm. 133, de 2-6-2016).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/02/pdfs/BOE-A-2016-5288.pdf>
- Resolución de 11 de abril de 2016. Elevación a público de documento privado de compraventa: ¿Nuevo contrato o meramente reconocitivo? Sujeción al Impuesto también de IS si contiene un hecho imponible también por ese impuesto. (BOE núm. 133, de 2-6-2016).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/02/pdfs/BOE-A-2016-5289.pdf>
- Resolución de 11 de abril de 2016. Sustitución fideicomisaria de residuo. Renuncia a la herencia: título formal. (BOE núm. 133, de 2-6-2016).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/02/pdfs/BOE-A-2016-5290.pdf>
- Resolución de 12 de abril de 2016. Tracto sucesivo y prioridad. (BOE núm. 133, de 2-6-2016).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/02/pdfs/BOE-A-2016-5292.pdf>
- Resolución de 12 de abril de 2016. Calificación: Independencia del Registrador. Inmatriculación existiendo montes demaniales. (BOE núm. 133, de 2-6-2016).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/02/pdfs/BOE-A-2016-5301.pdf>
- Resolución de 13 de abril de 2016. Aprovechamiento urbanístico: compraventa del mismo. (BOE núm. 133, de 2-6-2016).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/02/pdfs/BOE-A-2016-5303.pdf>
- Resolución de 13 de abril de 2016. Hipoteca de máximo. Modificación. Prioridad. Títulos intermedios compatibles. (BOE núm. 133, de 2-6-2016).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/02/pdfs/BOE-A-2016-5304.pdf>
- Resolución de 14 de abril de 2016. Expediente de dominio de reanudación del tracto. (BOE núm. 133, de 2-6-2016).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/02/pdfs/BOE-A-2016-5305.pdf>
- Resolución de 18 de abril de 2016. Expediente de dominio para inmatricular. (BOE núm. 133, de 2-6-2016).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/02/pdfs/BOE-A-2016-5306.pdf>
- Resolución de 19 de abril de 2016. Georreferenciación: su exigibilidad a las antiguas, no a las

- en construcción. Certificado de eficiencia energética. (BOE núm. 133, de 2-6-2016).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/02/pdfs/BOE-A-2016-5308.pdf>
- Resolución de 19 de abril de 2016. Derecho de reversión. Cancelación del mismo. (BOE núm. 133, de 2-6-2016).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/02/pdfs/BOE-A-2016-5309.pdf>
 - Resolución de 19 de abril de 2016. Publicidad formal. Protección de datos sobre precio de la compra y derecho de adquisición preferente. Certificación solicitada por arrendatario de un local sin tanteo y retracto. (BOE núm. 133, de 2-6-2016).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/02/pdfs/BOE-A-2016-5310.pdf>
 - Resolución de 20 de abril de 2016. Calificación sustitutoria. Negativa a emitirla. (BOE núm. 133, de 2-6-2016).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/02/pdfs/BOE-A-2016-5312.pdf>
 - Resolución de 20 de abril de 2016. Compraventa antigua sin condición resolutoria ya caducada. Su inscribibilidad. (BOE núm. 133, de 2-6-2016).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/02/pdfs/BOE-A-2016-5314.pdf>
 - Resolución de 21 de abril de 2016. Permuta de suelo por obra futura. Cancelación de condición resolutoria en garantía de la misma. Necesidad del consentimiento del titular registral. (BOE núm. 133, de 2-6-2016).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/02/pdfs/BOE-A-2016-5316.pdf>
 - Resolución de 21 de abril de 2016. Inmatriculación. Identidad razonable de descripciones entre los dos títulos. Las dudas tienen que ser razonables y razonadas. Necesidad de certificación catastral descriptiva y gráfica. (BOE núm. 133, de 2-6-2016).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/02/pdfs/BOE-A-2016-5317.pdf>
 - Resolución de 22 de abril de 2016. Limitación dispositiva administrativa (municipal) y aportación de finca a una sociedad. Derecho transitorio. (BOE núm. 133, de 2-6-2016).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/02/pdfs/BOE-A-2016-5318.pdf>
 - Resolución de 22 de abril de 2016. Titularidad ob rem. Finca con titularidad ob rem consistente en una cuota indivisa en la matriz y que es en la que se ubican los elementos comunes del conjunto. Tracto sucesivo. Rectificación del Registro: Posibilidad de rectificar el contenido del Registro sin necesidad de acudir al procedimiento general de rectificación, siempre que el hecho básico que desvirtúa el asiento erróneo sea probado, como aquí ocurre, de forma absoluta(BOE núm. 133, de 2-6-2016).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/02/pdfs/BOE-A-2016-5319.pdf>
 - Resolución de 22 de abril de 2016. Herencia en instancia privada. Exceso de cabida. (BOE núm. 133, de 2-6-2016).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/02/pdfs/BOE-A-2016-5320.pdf>
 - Resolución de 25 de abril de 2016. División material. Disolución de comunidad. Concreción de una afección urbanística. (BOE núm. 136, de 6-6-2016).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/06/pdfs/BOE-A-2016-5474.pdf>
 - Resolución de 25 de abril de 2016. Concurso de acreedores. Juicio notarial de suficiencia: posibilidad de consulta telemática al RM y al RP. Concursal. Falta sello y rúbrica del letrado de la admón. De justicia en el título judicial. Principio de especialidad: aclaración de si lo vendido es un local o tres. (BOE núm. 136, de 6-6-2016).

- <http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/06/pdfs/BOE-A-2016-5475.pdf>
- Resolución de 25 de abril de 2016. Hipoteca cambiaria. Cancelación. Calificación: plazos para calificar, notificar y recurrir. Mandamiento para cancelar la nota marginal del 688.2 LEC. Consulta al R. Mercantil. (BOE núm. 136, de 6-6-2016).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/06/pdfs/BOE-A-2016-5476.pdf>
 - Resolución de 26 de abril de 2016. Calificación doble, debiendo ser global y unitaria. Cuestiones fiscales. (BOE núm. 136, de 6-6-2016).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/06/pdfs/BOE-A-2016-5478.pdf>
 - Resolución de 28 de abril de 2016. Expediente de dominio para la reanudación de tracto conforme a la nueva Ley. Causa directa del titular registral, que es una sociedad disuelta y liquidada: excepcionalidad. (BOE núm. 136, de 6-6-2016).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/06/pdfs/BOE-A-2016-5482.pdf>
 - Resolución de 28 de abril de 2016. Compraventa. Carácter real o personal de una cláusula. (BOE núm. 136, de 6-6-2016).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/06/pdfs/BOE-A-2016-5483.pdf>
 - Resolución de 3 de mayo de 2016. Finca no inscrita. Acta de pública subasta. (BOE núm. 136, de 6-6-2016).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/06/pdfs/BOE-A-2016-5487.pdf>
 - Resolución de 3 de mayo de 2016. Asiento de presentación. Denegación. (BOE núm. 136, de 6-6-2016).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/06/pdfs/BOE-A-2016-5488.pdf>
 - Resolución de 3 de mayo de 2016. Hipoteca. Ejecución. Demanda y requerimiento de pago a la esposa del demandado. Derecho extranjero: prueba. (BOE núm. 136, de 6-6-2016).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/06/pdfs/BOE-A-2016-5489.pdf>
 - Resolución de 3 de mayo de 2016. Derecho extranjero: prueba. Atribución de carácter privativo a finca bien que en otro caso sería de la comunidad. (BOE núm. 136, de 6-6-2016).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/06/pdfs/BOE-A-2016-5490.pdf>
 - Resolución de 4 de mayo de 2016. Deslinde parcial. Acta notarial. Derecho anterior a la nueva normativa. (BOE núm. 136, de 6-6-2016).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/06/pdfs/BOE-A-2016-5492.pdf>
 - Resolución de 4 de mayo de 2016. Convenio regulador. Finca privativa adjudicada y adquirida antes del matrimonio. No acreditación al Registrador del carácter de vivienda habitual, lo que se prueba después de recurrir. (BOE núm. 136, de 6-6-2016).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/06/pdfs/BOE-A-2016-5494.pdf>
 - Resolución de 4 de mayo de 2016. Inmatriculación. Títulos instrumentales. Diferencias descriptivas. (BOE núm. 136, de 6-6-2016).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/06/pdfs/BOE-A-2016-5495.pdf>
 - Resolución de 4 de mayo de 2016. Transacción homologada judicialmente: título formal. (BOE núm. 136, de 6-6-2016).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/06/pdfs/BOE-A-2016-5496.pdf>
 - Resolución de 5 de mayo de 2016. Ejecución ordinaria. Embargo ejecutado existiendo con posterioridad a éste una prohibición de disponer. (BOE núm. 136, de 6-6-2016).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/06/pdfs/BOE-A-2016-5497.pdf>

- Resolución de 5 de mayo de 2016. Inmatriculación. Aportación a una entidad previa aportación a gananciales. Identidad de las fincas. Dudas del registrador. (BOE núm. 136, de 6-6-2016).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/06/pdfs/BOE-A-2016-5498.pdf>
- Resolución de 5 de mayo de 2016. Segregación. Derecho intertemporal. (BOE núm. 136, de 6-6-2016).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/06/pdfs/BOE-A-2016-5499.pdf>
- Resolución de 5 de mayo de 2016. Convenio regulador. Bien inscrito en pro indiviso: adjudicación. (BOE núm. 136, de 6-6-2016).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/06/pdfs/BOE-A-2016-5500.pdf>
- Resolución de 6 de mayo de 2016. Desheredación. Hijos o descendientes del desheredado. (BOE núm. 136, de 6-6-2016).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/06/pdfs/BOE-A-2016-5501.pdf>
- Resolución de 6 de mayo de 2016. Modificación de descripción de finca en documento privado. (BOE núm. 136, de 6-6-2016).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/06/pdfs/BOE-A-2016-5502.pdf>
- Resolución de 9 de mayo de 2016. Inmatriculación. Diferencias descriptivas con la catastral. Requisitos de las obras nuevas tras la ley 13/2015. (BOE núm. 136, de 6-6-2016).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/06/pdfs/BOE-A-2016-5503.pdf>
- Resolución de 9 de mayo de 2016. Herencia. Derecho extranjero: prueba. (BOE núm. 136, de 6-6-2016).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/06/pdfs/BOE-A-2016-5504.pdf>
- Resolución de 11 de mayo de 2016. Comunidad de bienes sobre bien privativo. Adjudicación con carácter ganancial. Causa. Interpretación sistemática de las estipulaciones. (BOE núm. 136, de 6-6-2016).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/06/pdfs/BOE-A-2016-5506.pdf>
- Resolución de 11 de mayo de 2016. Herencia. Derecho extranjero: prueba. (BOE núm. 136, de 6-6-2016).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/06/pdfs/BOE-A-2016-5507.pdf>
- Resolución de 12 de mayo de 2016. Inmatriculación. Comunidad Valenciana. Comunidad de bienes: mutación de la comunidad ordinaria en una comunidad valenciana y ésta a su vez en una propiedad horizontal. (BOE núm. 136, de 6-6-2016).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/06/pdfs/BOE-A-2016-5509.pdf>
- Resolución de 12 de mayo de 2016. Inmatriculación. Diferencias descriptivas entre los títulos y con la certificación catastral actualizada. (BOE núm. 136, de 6-6-2016).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/06/pdfs/BOE-A-2016-5510.pdf>
- Resolución de 12 de mayo de 2016. Hipotecaria ejecución. Adjudicación por el 60% del valor de tasación. (BOE núm. 136, de 6-6-2016).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/06/pdfs/BOE-A-2016-5511.pdf>
- Resolución de 12 de mayo de 2016. Documentos judiciales. Sentencia dictada en rebeldía, habiendo sido notificado personalmente el rebelde. (BOE núm. 136, de 6-6-2016).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/06/pdfs/BOE-A-2016-5512.pdf>
- Resolución de 13 de mayo de 2016. Incapacidad. Venta en pública subasta de mitades indivisas de fincas gananciales. Naturaleza jurídica de la S. de gananciales. (BOE núm. 136,

de 6-6-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/06/pdfs/BOE-A-2016-5514.pdf>

- Resolución de 13 de mayo de 2016. Propiedad horizontal. División material y cambio de uso de local a vivienda. Prescripción de la infracción. Competencias estatales y autonómicas. (BOE núm. 136, de 6-6-2016).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/06/pdfs/BOE-A-2016-5515.pdf>
- Resolución de 17 de mayo de 2016. Hipoteca. Cancelación. Tracto sucesivo abreviado derivado de modificaciones estructurales de entidades de crédito. Carácter constitutivo de su inscripción en el R. Mercantil. Reseña insuficiente del notario de las sucesivas transmisiones hasta llegar a la titularidad actual. (BOE núm. 139, de 9-6-2016).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/09/pdfs/BOE-A-2016-5640.pdf>
- Resolución de 17 de mayo de 2016. Nota de afección fiscal. Caucional. Legislación catalana. Caducidad. (BOE núm. 139, de 9-6-2016).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/09/pdfs/BOE-A-2016-5641.pdf>
- Resolución de 18 de mayo de 2016. Expediente de liberación de cargas y gravámenes. ¿Sirve para cancelar una anotación de embargo? (BOE núm. 139, de 9-6-2016).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/09/pdfs/BOE-A-2016-5643.pdf>
- Resolución de 18 de mayo de 2016. Hipoteca mobiliaria. Nota marginal en R. Propiedad. Recurso gubernativo: acreditación recurrente. (BOE núm. 139, de 9-6-2016).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/09/pdfs/BOE-A-2016-5646.pdf>
- Resolución de 19 de mayo de 2016. Hipoteca. Ejecución. Vivienda habitual. Límite del 5% de la cantidad reclamada. Derecho transitorio. (BOE núm. 139, de 9-6-2016).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/09/pdfs/BOE-A-2016-5647.pdf>
- Resolución de 19 de mayo de 2016. Derecho de superficie y opción de compra. (BOE núm. 139, de 9-6-2016).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/09/pdfs/BOE-A-2016-5649.pdf>
- Resolución de 23 de mayo de 2016. Obra nueva. Ampliación. Georreferenciación de la superficie ocupada. (BOE núm. 140, de 10-6-2016).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/10/pdfs/BOE-A-2016-5688.pdf>
- Resolución de 23 de mayo de 2016. Expediente de dominio para reanudar el tracto. Derecho actual. (BOE núm. 140, de 10-6-2016).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/10/pdfs/BOE-A-2016-5689.pdf>
- Resolución de 23 de mayo de 2016. Documentos judiciales. Su calificación. Inscripción de sentencia. Exceso de cabida. (BOE núm. 140, de 10-6-2016).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/10/pdfs/BOE-A-2016-5690.pdf>
- Resolución de 25 de mayo de 2016. Herencia. Tracto sucesivo. Causa. (BOE núm. 140, de 10-6-2016).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/10/pdfs/BOE-A-2016-5691.pdf>
- Resolución de 25 de mayo de 2016. Extinción de condominio con cuota gravada con una anotación de embargo. Su cancelación. Notificación al acreedor. (BOE núm. 140, de 10-6-2016).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/10/pdfs/BOE-A-2016-5692.pdf>
- Resolución de 26 de mayo de 2016. Herencia. Representación: autocontratación sin salvar en

el juicio de suficiencia. (BOE núm. 140, de 10-6-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/10/pdfs/BOE-A-2016-5694.pdf>

- Resolución de 26 de mayo de 2016. Herencia. Principio de especialidad. Falta de claridad en la designación de heredero. Interpretación del testamento. (BOE núm. 140, de 10-6-2016).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/10/pdfs/BOE-A-2016-5695.pdf>
- Resolución de 30 de mayo de 2016. Retracto legal arrendaticio. (BOE núm. 151, de 23-6-2016).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/23/pdfs/BOE-A-2016-6109.pdf>
- Resolución de 30 de mayo de 2016. Obra nueva. Prescripción. Suelos protegidos. Exceso de cabida. (BOE núm. 151, de 23-6-2016).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/23/pdfs/BOE-A-2016-6110.pdf>
- Resolución de 31 de mayo de 2016. Hipoteca constituida en garantía de un préstamo hipotecario. Requisitos de la ley 2/2009, de 31 de marzo. (BOE núm. 151, de 23-6-2016).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/23/pdfs/BOE-A-2016-6112.pdf>
- Resolución de 1 de junio de 2016. Hipoteca. Ejecución. Sobrante. (BOE núm. 151, de 23-6-2016).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/23/pdfs/BOE-A-2016-6114.pdf>
- Resolución de 1 de junio de 2016. Anotación ya cancelada. Su reviviscencia. (BOE núm. 151, de 23-6-2016).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/23/pdfs/BOE-A-2016-6115.pdf>
- Resolución de 2 de junio de 2016. Equidistribución. Rectificación de proyecto de compensación. (BOE núm. 151, de 23-6-2016).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/23/pdfs/BOE-A-2016-6117.pdf>
- Resolución de 2 de junio de 2016. Elevación a público de contrato privado de compraventa verbal. (BOE núm. 151, de 23-6-2016).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/23/pdfs/BOE-A-2016-6118.pdf>
- Resolución de 6 de junio de 2016. Sustitución vulgar. Su ineficacia. Modo de acreditarla. (BOE núm. 155, de 28-6-2016).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/28/pdfs/BOE-A-2016-6250.pdf>
- Resolución de 6 de junio de 2016. Propiedad horizontal. Local comercial: adaptación descriptiva. (BOE núm. 155, de 28-6-2016).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/28/pdfs/BOE-A-2016-6252.pdf>
- Resolución de 7 de junio de 2016. Hipoteca. Ejecución. Decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación. (BOE núm. 155, de 28-6-2016).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/28/pdfs/BOE-A-2016-6253.pdf>
- Resolución de 7 de junio de 2016. Principio de prioridad. Asiento de presentación caducado. (BOE núm. 155, de 28-6-2016).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/28/pdfs/BOE-A-2016-6255.pdf>
- Resolución de 8 de junio de 2016. Procedimiento del art. 199 LH. Rogación. (BOE núm. 155, de 28-6-2016).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/28/pdfs/BOE-A-2016-6256.pdf>

REGISTRO MERCANTIL

- Resolución de 4 de abril de 2016. CNAE. Objeto social: su inscripción parcial. Consejo de administración: plazo convocatoria. Activos esenciales. Facultades del órgano de administración. (BOE núm. 133, de 2-6-2016).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/02/pdfs/BOE-A-2016-5287.pdf>
- Resolución de 11 de abril de 2016. Activos esenciales. Autocontratación. Poder: no es posible dar poder para autocontratar, ni para donar los activos sociales. (BOE núm. 133, de 2-6-2016).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/02/pdfs/BOE-A-2016-5291.pdf>
- Resoluciones de 12 de abril de 2016. Administrador. Discordancia del domicilio reflejado en la escritura con el que resulta del Registro. En la escritura dimite, se modifican los estatutos, o se reduce el capital. (BOE núm. 133, de 2-6-2016).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/02/pdfs/BOE-A-2016-5293.pdf>
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/02/pdfs/BOE-A-2016-5294.pdf>
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/02/pdfs/BOE-A-2016-5295.pdf>
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/02/pdfs/BOE-A-2016-5296.pdf>
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/02/pdfs/BOE-A-2016-5297.pdf>
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/02/pdfs/BOE-A-2016-5298.pdf>
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/02/pdfs/BOE-A-2016-5299.pdf>
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/02/pdfs/BOE-A-2016-5300.pdf>
- Resolución de 13 de abril de 2016. Liquidación. Separación en expediente de jurisdicción voluntaria. Posterior nombramiento por la junta: no suspende el expediente. (BOE núm. 133, de 2-6-2016).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/02/pdfs/BOE-A-2016-5302.pdf>
- Resolución de 18 de abril de 2016. Cuentas anuales. Informe de auditor nombrado a instancia de la minoría. Honorarios del auditor. (BOE núm. 133, de 2-6-2016).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/02/pdfs/BOE-A-2016-5307.pdf>
- Resolución de 19 de abril de 2016. Denominación social: Inadmisibilidad si incluye apellidos de persona que no forma parte de la sociedad y no presta su consentimiento. (BOE núm. 133, de 2-6-2016).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/02/pdfs/BOE-A-2016-5311.pdf>
- Resolución de 20 de abril de 2016. Cuentas anuales. Cierre registral por falta de depósito de cuentas: obligación de efectuar el depósito de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio en que todavía no se hubiera inscrito la sociedad. (BOE núm. 133, de 2-6-2016).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/02/pdfs/BOE-A-2016-5313.pdf>
- Resolución de 21 de abril de 2016. Poder. Es inscribible el conferido por administrador único antes del inicio de las operaciones. (BOE núm. 133, de 2-6-2016).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/02/pdfs/BOE-A-2016-5315.pdf>
- Resolución de 25 de abril de 2016. Junta general. Convocatoria. Estatutos no adaptados a la LEC. Validez si se hace en la forma válida aunque la otra no lo sea. (BOE núm. 136, de 6-6-2016).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/06/pdfs/BOE-A-2016-5477.pdf>
- Resolución de 26 de abril de 2016. Transformación de SL en S. Civil. Objeto social civil o mercantil: ¿sociedad profesional? (BOE núm. 136, de 6-6-2016).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/06/pdfs/BOE-A-2016-5479.pdf>

- Resolución de 27 de abril de 2016. Cuentas anuales. Negativa a practicar asiento de presentación, depósitos ya practicados. Cuentas no aprobadas existiendo auditor nombrado por la minoría. (BOE núm. 136, de 6-6-2016).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/06/pdfs/BOE-A-2016-5480.pdf>
- Resolución de 28 de abril de 2016. Administradores mancomunados. Estatutos que prevén que actuarán “al menos dos de ellos”. (BOE núm. 136, de 6-6-2016).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/06/pdfs/BOE-A-2016-5481.pdf>
- Resoluciones de 28 de abril de 2016 y 3 de mayo de 2016. Cuentas anuales. Informe de auditor sin expresar opinión. (BOE núm. 136, de 6-6-2016).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/06/pdfs/BOE-A-2016-5484.pdf>
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/06/pdfs/BOE-A-2016-5485.pdf>
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/06/pdfs/BOE-A-2016-5491.pdf>
- Resolución de 28 de abril de 2016. Cuentas anuales. La certificación debe llevar el VºBº del Presidente del Consejo y la firmas deben quedar identificadas. (BOE núm. 136, de 6-6-2016).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/06/pdfs/BOE-A-2016-5486.pdf>
- Resolución de 4 de mayo de 2016. Junta general. Convocatoria. Posibilidad estatutaria de que solo sean dos de los tres administradores mancomunados los que convoquen. (BOE núm. 136, de 6-6-2016).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/06/pdfs/BOE-A-2016-5493.pdf>
- Resolución de 10 de mayo de 2016. Administradores. Retribución. Gratuidad junto con una retribución por trabajos ajenos a su condición. (BOE núm. 136, de 6-6-2016).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/06/pdfs/BOE-A-2016-5505.pdf>
- Resolución de 11 de mayo de 2016. Acuerdos sociales: En la certificación de los acuerdos ha de constar la aprobación del acta, con su fecha y el sistema utilizado. (BOE núm. 136, de 6-6-2016).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/06/pdfs/BOE-A-2016-5508.pdf>
- Resolución de 13 de mayo de 2016. Transformación de S. Civil en SL. Principio de especialidad: claridad del título. Aportaciones: diferencia de valor. Prima de asunción. (BOE núm. 136, de 6-6-2016).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/06/pdfs/BOE-A-2016-5513.pdf>
- Resolución de 17 de mayo de 2016. Administradores. Oposición a la inscripción de su nombramiento. Art. 111 RRM. (BOE núm. 139, de 9-6-2016).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/09/pdfs/BOE-A-2016-5642.pdf>
- Resolución de 18 de mayo de 2016. Administrador persona jurídica. La designación de la persona física compete al órgano de administración de la persona jurídica administradora. Incorrecta intervención en el título. (BOE núm. 139, de 9-6-2016).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/09/pdfs/BOE-A-2016-5644.pdf>
- Resolución de 18 de mayo de 2016. Cuentas anuales y baja en el índice de entidades. Diferencias en cuanto al cierre registral. Unipersonalidad: no es necesaria su constancia previa, salvo que el acuerdo que se inscriba se base en ella. Ello nos lleva a reafirmarnos en nuestra tesis de que los acuerdos de socio único no inscrito no son inscribibles. (BOE núm. 139, de 9-6-2016).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/09/pdfs/BOE-A-2016-5645.pdf>

- Resolución de 19 de mayo de 2016. Capital. Aumento por compensación de créditos. Auditor: informe. Dudas sobre si adecuado es igual a exacto. (BOE núm. 139, de 9-6-2016).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/09/pdfs/BOE-A-2016-5648.pdf>
- Resolución de 20 de mayo de 2016. Estatutos. Modificación. Transmisión de participaciones. (BOE núm. 139, de 9-6-2016).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/09/pdfs/BOE-A-2016-5650.pdf>
- Resolución de 25 de mayo de 2016. Auditores. Prórroga tácita. (BOE núm. 140, de 10-6-2016).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/10/pdfs/BOE-A-2016-5693.pdf>
- Resolución de 26 de mayo de 2016. Baja provisional en el índice de entidades: ¿es inscribible la renuncia de un apoderado? (BOE núm. 140, de 10-6-2016).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/10/pdfs/BOE-A-2016-5696.pdf>
- Resolución de 2 de junio de 2016. Capital. Su reducción para compensar pérdidas: garantías. (BOE núm. 151, de 23-6-2016).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/23/pdfs/BOE-A-2016-6116.pdf>
- Resolución de 3 de junio de 2016. Estatutos. Modificación. Objeto social: su ampliación. (BOE núm. 151, de 23-6-2016).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/23/pdfs/BOE-A-2016-6119.pdf>
- Resolución de 6 de junio de 2016. Sociedad limitada. Objeto. Denominación social. Sociedades profesionales. (BOE núm. 155, de 28-6-2016).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/28/pdfs/BOE-A-2016-6251.pdf>
- Resolución de 7 de junio de 2016. Constitución de sl. Aportaciones no dinerarias: su descripción suficiente. (BOE núm. 155, de 28-6-2016).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/28/pdfs/BOE-A-2016-6254.pdf>
- Resolución de 8 de junio de 2016. Estatutos. Administradores mancomunados: validez de que puedan actuar "al menos dos de ellos".(BOE núm. 155, de 28-6-2016).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/28/pdfs/BOE-A-2016-6257.pdf>
- Resolución de 10 de junio de 2016. Poder. Administradores mancomunados. (BOE núm. 155, de 28-6-2016).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/28/pdfs/BOE-A-2016-6259.pdf>

REGISTRO DE BIENES MUEBLES

- Resoluciones de 30 y 31 de mayo de 2016. Prenda sin desplazamiento constituida sobre la licencia de un taxi. (BOE núm. 151, de 23-6-2016).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/23/pdfs/BOE-A-2016-6111.pdf>
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/23/pdfs/BOE-A-2016-6113.pdf>
- Resolución de 9 de junio de 2016. Bienes muebles. Cancelación de cargas o limitaciones de disposición sobre un vehículo. (BOE núm. 155, de 28-6-2016).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/28/pdfs/BOE-A-2016-6258.pdf>

JULIO

REGISTRO DE LA PROPIEDAD

- Resolución de 13 de junio de 2016. Derecho de reversión del art. 812 CC de un bien ganancial. Supervivencia de uno sólo de los cónyuges donantes. (BOE núm. 175, de 21-7-2016).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/07/21/pdfs/BOE-A-2016-7020.pdf>
- Resolución de 13 de junio de 2016. Agrupación. Licencia y georreferenciación. (BOE núm. 175, de 21-7-2016).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/07/21/pdfs/BOE-A-2016-7021.pdf>
- Resolución de 15 de junio de 2016. Compraventa. Espacios naturales. Derecho de tanteo. (BOE núm. 175, de 21-7-2016).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/07/21/pdfs/BOE-A-2016-7024.pdf>
- Resolución de 15 de junio de 2016. Herencia, extranjeros. Ley sucesoria. (BOE núm. 175, de 21-7-2016).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/07/21/pdfs/BOE-A-2016-7026.pdf>
- Resolución de 16 de junio de 2016. Hipoteca. Ejecución. Derecho de oposición Ley 9/2015. (BOE núm. 175, de 21-7-2016).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/07/21/pdfs/BOE-A-2016-7028.pdf>
- Resolución de 16 de junio de 2016. Legitimación para solicitar la inscripción del título previo. Petición de inscripción por instancia. Legitimación de firma. (BOE núm. 175, de 21-7-2016).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/07/21/pdfs/BOE-A-2016-7029.pdf>
- Resolución de 17 de junio de 2016. Hipoteca. Ejecución. (BOE núm. 175, de 21-7-2016).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/07/21/pdfs/BOE-A-2016-7031.pdf>
- Resolución de 17 de junio de 2016. Anotación de embargo. Legitimación registral y tracto sucesivo. (BOE núm. 175, de 21-7-2016).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/07/21/pdfs/BOE-A-2016-7032.pdf>
- Resolución de 20 de junio de 2016. Hipoteca: cláusulas abusivas. Intermediario que retiene parte del capital. Inscripción parcial. (BOE núm. 175, de 21-7-2016).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/07/21/pdfs/BOE-A-2016-7033.pdf>
- Resolución de 20 de junio de 2016. Hipoteca domicilio para notificaciones en caso de ejecución. Inscripción parcial. Notificación de la calificación: si es telemática, hay que hacerla por esa vía. (BOE núm. 175, de 21-7-2016).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/07/21/pdfs/BOE-A-2016-7034.pdf>
- Resolución de 21 de junio de 2016. Publicidad formal. Nota simple literal. (BOE núm. 175, de 21-7-2016).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/07/21/pdfs/BOE-A-2016-7036.pdf>
- Resolución de 21 de junio de 2016. Cámaras agrarias. Aportación por una cámara agraria a una fundación sin autorización administrativa. Silencio administrativo. (BOE núm. 175, de 21-7-2016).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/07/21/pdfs/BOE-A-2016-7037.pdf>
- Resolución de 23 de junio de 2016. Anotación de embargo cautelar. Calificación de documentos administrativos. (BOE núm. 180, de 27-7-2016).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/07/27/pdfs/BOE-A-2016-7231.pdf>
- Resolución de 23 de junio de 2016. Inmatriculación. Finca: identidad descriptiva sin construcciones. Acta de notoriedad anterior. (BOE núm. 180, de 27-7-2016).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/07/27/pdfs/BOE-A-2016-7232.pdf>

- Resolución de 24 de junio de 2016. Ejecución ordinaria. Cancelación de cargas posteriores. Anotación caducada. (BOE núm. 180, de 27-7-2016).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/07/27/pdfs/BOE-A-2016-7233.pdf>
- Resolución de 24 de junio de 2016. Inmatriculación. Expediente notarial para inmatricular. Imposibilidad de certificación eclesiástica como título de propiedad. (BOE núm. 180, de 27-7-2016).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/07/27/pdfs/BOE-A-2016-7234.pdf>
- Resolución de 27 de junio de 2016. Hipoteca. Ejecución de finca de entidad en concurso de acreedores. (BOE núm. 180, de 27-7-2016).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/07/27/pdfs/BOE-A-2016-7235.pdf>
- Resolución de 27 de junio de 2016. Inmatriculación mediante expediente notarial. Finca: dudas de identidad. Título formal y material. (BOE núm. 180, de 27-7-2016).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/07/27/pdfs/BOE-A-2016-7236.pdf>
- Resolución de 27 de junio de 2016. Hipoteca. Ejecución. Demanda y requerimiento de pago al tercer poseedor. (BOE núm. 180, de 27-7-2016).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/07/27/pdfs/BOE-A-2016-7237.pdf>
- Resolución de 28 de junio de 2016. Concurso de acreedores. Dación en pago de deudas. (BOE núm. 180, de 27-7-2016).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/07/27/pdfs/BOE-A-2016-7238.pdf>
- Resolución de 28 de junio de 2016. Obra nueva. Acta de fin de obra. Licencia de primera ocupación (según Ley de Ordenación Urbanística de Valencia). Declaración Responsable. (BOE núm. 180, de 27-7-2016).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/07/27/pdfs/BOE-A-2016-7239.pdf>
- Resolución de 28 de junio de 2016. Obra nueva. Terminada de distinta manera que la previamente inscrita en construcción. Acreditación por antigüedad. (BOE núm. 180, de 27-7-2016).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/07/27/pdfs/BOE-A-2016-7240.pdf>
- Resolución de 29 de junio de 2016. Herencia. Poder: juicio de suficiencia: conflicto de intereses no salvado. (BOE núm. 180, de 27-7-2016).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/07/27/pdfs/BOE-A-2016-7241.pdf>
- Resolución de 29 de junio de 2016. Compraventa. Extranjeros. Discrepancia en el número de pasaporte. (BOE núm. 180, de 27-7-2016).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/07/27/pdfs/BOE-A-2016-7242.pdf>
- Resolución de 30 de junio de 2016. Sociedad de gananciales. Rectificación descripción finca presuntivamente ganancial. Exceso de cabida superior al 10%. (BOE núm. 180, de 27-7-2016).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/07/27/pdfs/BOE-A-2016-7243.pdf>
- Resolución de 30 de junio de 2016. Situación urbanística de edificaciones: constancia registral. (BOE núm. 180, de 27-7-2016).
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/07/27/pdfs/BOE-A-2016-7244.pdf>

REGISTRO MERCANTIL

- Resolución de 13 de junio de 2016. Aumento de capital por compensación de créditos.

Incapacidad de un socio suscriptor. Calificación del registrador mercantil: límites. Junta general: competencia del presidente de la misma para darla por debidamente constituida. (BOE núm. 175, de 21-7-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/07/21/pdfs/BOE-A-2016-7022.pdf>

- Resolución de 14 de junio de 2016. Constitución de sociedad. Objeto social. Actividades de seguridad privada. Autorización administrativa. (BOE núm. 175, de 21-7-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/07/21/pdfs/BOE-A-2016-7023.pdf>

- Resolución de 16 de junio de 2016. Estatutos. Modificación. Objeto social. Calificación se extiende a lo ya inscrito al quedar afectado por una nueva norma. (BOE núm. 175, de 21-7-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/07/21/pdfs/BOE-A-2016-7027.pdf>

- Resolución de 17 de junio de 2016. Estatutos. Modificación. Administradores: retribución de consejero: si es ejecutivo no tiene que constar en estatutos. (BOE núm. 175, de 21-7-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/07/21/pdfs/BOE-A-2016-7030.pdf>

- Resolución de 20 de junio de 2016. Auditor. Nombramiento una vez concluido el ejercicio a auditar. Si es voluntario, no rige plazo mínimo ni antelación en el nombramiento. (BOE núm. 175, de 21-7-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/07/21/pdfs/BOE-A-2016-7035.pdf>

- Resoluciones de 23(3) de junio de 2016. Transformación SCL en SL: CIF. Fecha del balance. Publicidad del acuerdo. Inexistencia de acreedores. (BOE núm. 180, de 27-7-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/07/27/pdfs/BOE-A-2016-7228.pdf>

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/07/27/pdfs/BOE-A-2016-7229.pdf>

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/07/27/pdfs/BOE-A-2016-7230.pdf>

REGISTRO DE BIENES MUEBLES

- Resolución de 15 de junio de 2016. Prenda sin desplazamiento sobre licencia de oficina de farmacia. (BOE núm. 175, de 21-7-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/07/21/pdfs/BOE-A-2016-7025.pdf>

PUBLICACIÓN Y ENTRADA EN VIGOR DE LAS LEYES DE REFORMA DE LA LH Y DEL CATASTRO INMOBILIARIO Y LA LEY DE JURISDICCIÓN VOLUNTARIA *por la redacción*

La publicación y entrada en vigor de las leyes de reforma de la LH y del Catastro inmobiliario y la Ley de Jurisdicción Voluntaria suponen una novedad trascendente en el trabajo y funcionamiento de los Registros de la propiedad.

Así es, las leyes 13 y 15/2015 modifican sustancialmente el modo de operar en nuestras oficinas. Ambos textos suponen un drástico cambio normativo en la regulación de expedientes notariales, registrales y catastrales. La amplitud y calado de la nueva legislación, con acierto en la necesidad de reforma y más discutible en su forma de aplicación, han motivado el estudio doctrinal de las nuevas normas. Ello ha supuesto la publicación de todo tipo de prontuarios, artículos, formularios, guías y publicaciones para explicar y resumir la complejidad técnica, dificultad en aplicar y entender el verdadero sentido y significado de los nuevos preceptos.

La Universidad Pablo de Olavide y los colegios de Notarios y Registradores de la propiedad de Andalucía Occidental organizaron unas jornadas, desarrolladas en las sedes de estos organismos, con la finalidad de dar a conocer a la comunidad jurídica las novedades legislativas, debatir y comentarlas. Fruto de este amplio trabajo es la publicación, a cargo del Decanato de Andalucía Occidental del Colegio de Registradores, de las ponencias desarrolladas por diversos operadores jurídicos sobre expedientes notariales y registrales.

La publicación recoge (con algunos matices) la exposición oral desarrollada en las jornadas de estudio sobre la Ley 15/2015 de Jurisdicción Voluntaria y la Ley 13/2015 de reforma de la ley hipotecaria.

Resumimos el contenido de las intervenciones.

La inscripción de la base gráfica fue desarrollada por el Registrador de la propiedad de Carmona, Manuel Ridruejo Ramírez. La base gráfica es el conjunto de datos –gráficos– con el que se pretende completar la descripción literaria de la finca. Se pretende con esta representación –gráfica– delimitar, situar y ubicar la finca en el espacio, permitiendo una más completa identificación, a la vez que aislarla y diferenciarla de las colindantes.

La LH, tras la reforma alude a distintas representaciones gráficas:

- Representación gráfica catastral.

- Representación gráfica alternativa.
- Representación previamente incorporada.

Con esta nueva denominación se pretende completar la descripción de las fincas, facilitar su identificación, relacionar las fincas entre sí y con el resto del territorio. En resumen, a través de medios técnicos conseguir mayor seguridad jurídica. Aunque hay motivos de esperanza, el autor se pregunta si una utilización exhaustiva de los nuevos métodos puede llevar, paradójicamente, a su inaplicación.

El expediente de dominio para la inmatriculación de fincas es analizado exhaustivamente por Santiago Molina Illescas, titular del Registro de Camas. Se considera como un expediente de jurisdicción voluntaria de carácter jurídico-notarial registral. Con ello lo diferencia del anterior que era de naturaleza jurídico-procesal. Se pensó introducir este expediente en la LJV, pero la tradición normativa y la conveniencia jurídica hizo que se optase por mantener su regulación en la LH.

A destacar de la abrumadora casuística que plantea este expediente, sólo algunas notas apuntadas por Santiago Molina.

- Nada se dice sobre los trámites registrales en el caso que se elabore un solo expediente comprensivo de varias fincas y alguna de ellas invada la superficie de dos distritos hipotecarios distintos.
- La exigencia de un título de propiedad, desde un punto de vista material, concuerda con el carácter causal de nuestro sistema inmobiliario.

Desde un punto de vista formal, se plantean varias cuestiones sobre lo que debe entenderse por título de propiedad: ¿debe ser un título público?, ¿basta un título privado?, ¿y un título fehaciente? Surge un problema con el domicilio. ¿Puede darse el de un colindante por un tercero?. ¿Puede el promotor alterar el domicilio establecido en la certificación catastral? Basten estas breves interrogantes, antes de leer detenidamente este amplio estudio.

Antonio Navarro y Valiente Registrador de la propiedad en Olvera, en una breve y magnífica exposición, trató del deslinde y la obra nueva. Este procedimiento, que se regulaba en la LEC, se recoge en el art. 200 de la LH y a los arts. 104 a 107 de la LJV. Es un expediente substraído del ámbito de la administración de justicia. Presupuesto es que la finca conste inmatriculada. Y no debe confundirse con aquellos supuestos que en realidad consisten en una controversia sobre la propiedad de un terreno. En este caso cabe el ejercicio compatible y acumulable de dos acciones: de deslinde y reivindicatoria y la acción debe ventilarse en sede judicial, a través del correspondiente procedimiento.

Respecto de la declaración de ON, el art 202 de la LH introduce la novedad que “en todo caso, habrán de cumplirse todos los requisitos que hayan ser objeto de calificación registral, según la legislación sectorial aplicable en cada caso”. La principal novedad radica en el párrafo 2º de este

precepto “la porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación habrá de estar identificada mediante coordenadas de referenciación geográfica”.

Comenta, a continuación, algunos supuestos en los que procede plantearse la constancia de las coordenadas de la porción de suelo ocupada por la edificación y, en su caso, las formas en que estas se pueden hacer constar. Enumeramos, tan solo, los supuestos:

- Actas de terminación de obras
- Obras nuevas antiguas
- Ampliaciones de obra
- Obras bajo rasante
- Engalabernos
- Pisos o locales en régimen de PH
- Libro del edificio y seguro decenal

La rectificación es la ponencia de Eduardo Fernández Estevan, director del CER de Andalucía Occidental. El ámbito al que se debe limitar la rectificación del Registro es a su descripción, superficie o linderos, en definitiva a las circunstancias descriptivas a las que se refiere el art 9.1º de la LH y los cuatro primeros párrafos del art. 51 del Reglamento Hipotecario. Es más, el promotor debe acreditar que las diferencias entre la descripción actualizada y la tabular existente se deben exclusivamente a errores descriptivos del Registro y no a negocios traslativos o cualquier modificación, no registrada de la situación jurídica de la finca inscrita.

La rectificación que tiene su base en la indebida transcripción de datos del título inscribible, ¿debe tener el mismo tratamiento que hasta ahora tiene la rectificación de errores materiales o debe ajustarse a las disposiciones del art 201 de la LH? Eduardo Fernández Estevan se decide por la primera posición y lo explica detenida y brillantemente.

La exposición detalla con toda claridad el nuevo texto del art 201 de la LH, distinguiendo supuestos dudosos, de no aplicación, diferenciando los casos de más o menos diferencia del 10%, del 5%, de más de uno y menos de otro, etc., etc.

Finaliza su clarificador trabajo con esta pregunta ¿servirá aún el art. 205 de la LH, incluso con el acta de notoriedad complementaria, para inscribir excesos de cabida que por su cuantía pueden entenderse como inmatriculadores? ¿O debe acudir únicamente al expediente de dominio o al de rectificación que se ha expuesto?

Importantísima cuestión es el tratamiento que da el nuevo texto legal a la certificación administrativa. Sabremos mucho de ello después de leer la excelente intervención de la Registradora de Aracena, M^a Reyes Muñiz y Grijalvo. La exposición se centra en la inmatriculación de bienes de las administraciones públicas, mediante el procedimiento que regula el nuevo art. 206 de la LH. Destaca por su controversia, disparidad de criterios, enfoques sectarios, politización hasta la médula y todo lo que vds. quieran la inmatriculación de bienes de la Iglesia.

Que si se beneficia, como tantas administraciones, de la flexibilidad en la forma legal -de inscribir sus bienes, ya la ley 13/96 eliminó a esta Institución la posibilidad de inscribir modificaciones hipotecarias por medio de la certificación. Y con la ley 13/2015 se elimina la posibilidad de inmatricular bienes de la Iglesia por la vía del art. 206.

Con impecable metodología no explica que son las administraciones públicas, a que clase de bienes se extiende la posibilidad de inmatricular, los requisitos formales del art 206, cuando se puede acudir a una representación gráfica georreferenciada alternativa, los requisitos para la inscripción, como se reanuda el tracto sucesivo, etc., etc.

Finaliza con varias cuestiones, aun, sin respuesta:

- Caso de bien adscrito a un servicio concreto. Quien promueve la inmatriculación.
- Si antes de la inmatriculación se comprueba que la finca invade otra finca demanial no inscrita; Quid
- Se precisa exacta correspondencia entre la finca descrita en la certificación administrativa y la descripción catastral ¿O la aplicación del art 9 permite jugar con la diferencia +/- 10 %

El Acta de Notoriedad para la inscripción del régimen económico del matrimonio es el título de la ponencia del Decano de Andalucía Occidental del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles.

Dos precisiones al inicio:

- El acta es para hacer constar el régimen económico legal, no el paccionado.
- El estudio aborda un tema más amplio, el de la inscripción en el RC.

Es difícil saber cuál es el régimen económico legal. Hay que contar con la vecindad de los contrayentes y aplicar las normas de conflicto. Esta dificultad, presenta la variante de que sean nacionales o extranjeros los interesados, hace que el Reglamento notarial en su art 159 exija la constancia del régimen económico matrimonial.

La previsión legal de publicidad del régimen económico matrimonial en el RC se introduce en la ley 20/2011, art. 60, precepto que ha tenido una accidentada trayectoria.

La exposición tiene mérito indudable, pues se trata de preceptos, del RC, que entraran en vigor el 30 de junio de 2017 según la disposición final vigesimoprimer de la ley 15/2015, de 2 de julio, la cual modifica la disposición final décima de la ley 20 / 2011 del RC. Esta disposición final también determina que entrarán en vigor el 30 de junio de 2017, los preceptos de la ley del notariado contenido en la disposición final undécima que establecen las normas reguladoras del régimen económico-matrimonial y de la escritura pública de celebración del matrimonio.

Si a estas alturas del relato ya se han perdido, yo también.

Mas una atenta lectura de este genial estudio nos aclarara todo lo que nos podamos preguntar. A modo de brevísima síntesis, el autor nos habla de:

- Obligatoriedad, o no, del acta.
- Ámbito de aplicación temporal. Con distinción entre matrimonios a los que se les aplica según el momento de su inscripción, y matrimonios ya inscritos en el momento de entrada en vigor de la nueva norma.
- Determinación del régimen económico matrimonial dentro del expediente.
- Aplicación a los matrimonios celebrados en forma canónica.
- Inscripción del régimen económico matrimonial.
- El Acta de notoriedad. Naturaleza, supuestos de aplicación, trámites, etc., etc.
- Finalización del acta. Remisión al RC, efectos, impugnación.

Además de este impresionante estudio jurídico-legal, se nos habla de los efectos que produce la constancia en el RC del régimen económico-matrimonial legal.

Y, por último, también no resuelve la duda de si es posible la inscripción en el RC de las actas notariales antes del 30 de junio de 2017.

Interesante y de actualidad es el asunto de la conciliación.

En su vertiente notarial nos acercamos a su estudio y conocimiento de la mano del notario de Trigueros José Enrique Carmona Cuenca.

Se ha dicho que el carácter latino de nuestra sociedad hace que sea más difícil buscar soluciones a conflictos por una vía que descansa exclusivamente en la voluntad de las partes: la solución que impone el juez, autoridad pública por excelencia, es la que finaliza la discusión.

Pero las restricciones presupuestarias en la administración de justicia unidas a una mayor conciencia sobre los propios derechos y la complejidad de las relaciones sociales, favorecen el impulso del legislador a descargar de asuntos a tribunales y juzgados, intentando articular sistemas alternativos de resolución de determinados conflictos, entre los que se encuentran la mediación, regulada en ley 5/2012 y la conciliación que forma parte de la LJV. Estudia los antecedentes legales e históricos de esta institución, se pregunta si es, o no, un expediente de jurisdicción voluntaria, delimita esta figura de otra institución similar (la mediación).

El ámbito material de la conciliación notarial lo establece el art 81 de la LN por medio de una doble formulación positiva y negativa.

Analiza los preceptos de la LJV en sede judicial y detalla cómo se ejecuta el acuerdo y los efectos que produce. Distingue varios supuestos dudosos de conciliación, por la trascendencia del desacuerdo. Por ejemplo, cita controversias sobre responsabilidad civil extracontractual, o modificación del convenio regulador de la separación o divorcio.



MANUEL CARLOS PÉREZ Y JESÚS RAMÓN TRANCOSO INVITAN A PASEAR POR LOS JARDINES DE SIERRA MORENA

*por Amparo Cornello López-Cepero
Directora del Departamento de Comunicación y
Formación de la Asociación de Fundaciones Andaluzas*

Sentir la brisa en un campo de amapolas o escuchar la leve corriente de la rivera son algunas de las experiencias que Manuel Carlos Pérez y Jesús Ramón Trancoso proponen en su libro “Sierra Morena, jardines eternos”.

El pasado 30 de junio se presentó este libro en el Ateneo de Sevilla, ante un concurrido auditorio. Rafael Antonio Delgado, amigo de ambos autores fue el encargado de presentarlos.

Estos dos cazalleros decidieron hace algunos meses unir las acuarelas de uno con las poesías del otro que han dado como resultado un homenaje a la Sierra Morena y al campo que a ambos les apasiona, a cada uno de una forma diferente.

Todo comenzó con motivo de una exposición de acuarelas de Manuel Carlos en la Casa de la Cultura de Cazalla el pasado verano. “Me encontré con la exposición de cuadros y en cada uno de ellos vi que hablaban de lo mismo que mis poemas, así que le propuse que hiciéramos un libro al alimón”, explica Jesús Ramón.



Poemas y acuarelas

El libro está compuesto por veintitrés poemas y acuarelas que se complementan en los que se pueden identificar paisajes y escenas cotidianas de la Sierra Morena: caminos ocultos por la niebla, fuentes urbanas, rebaños pastando, veredas en otoño envueltas en castaños o pájaros de la zona. Y los poemas permiten asomarse a los barrancos de Candellero, a callejas antiguas o a huertos recién labrados, la mayoría de ellos con versos libres,

aunque también se puede encontrar algún soneto.

Manuel Carlos conoce profundamente los secretos de estas sierras, además de trabajar en el Registro de la Propiedad de Cazalla, es colaborador asiduo de biólogos y arqueólogos fruto de su pasión por observar su entorno, tanto sus dibujos y acuarelas como sus colaboraciones científicas han aparecido en una amplia bibliografía española y extranjera. Los que lo conocen dicen que “parece un hombre del Renacimiento, sabe de todo”, pinta, escribe, dirige coros, toca instrumentos.

“Llevo pintando desde pequeño, con óleo y lápiz”, asegura, pero confiesa que cuando comenzó a pintar acuarelas ya no había retorno a otras técnicas a pesar de ser más complicada. “Tiene una frescura y una magia especial”, explica, “lo que te permite trasladar una realidad más intensa y apasionada”. Su estilo lo define como realismo y afirma que “no importa tanto el resultado como el proceso” que para él es “algo místico porque cuando estás pintando trasciendes a otro planeta”.

Cuando está pintando en el campo coge el agua de cualquier arroyo o charco que se encuentra.



En el libro ha querido transmitir “el ambiente, el alma y la luz, se viera o no se viera”, porque en todas sus obras hay gran parte de interpretación de la realidad. “Si el día estaba nublado, hay veces que lo he puesto despejado”, comenta.

Por su parte, Jesús Ramón Trancoso afirma que el lector va a encontrar “un paseo romántico por los paisajes de la Sierra Morena con el que queremos que se sienta cómplice con nosotros y que lo viva como nosotros lo hemos vivido cuando estábamos en el campo”. Jesús Ramón es un gran aficionado a la cacería y al igual que Manuel Carlos es autodidacta en sus artes. “Recuerdo escribir de toda la vida, con 9 o 10 años ya escribía fandangos que ahora me da mucha alegría escuchar a la gente del pueblo cuando los cantan”, comenta.

Este libro es su cuarta publicación después de “Cuentos del Pinsapo”, “Crónicas del Alma” y “El cazador de sueños”. El campo siempre es el escenario o el protagonista de sus textos junto a otra constante que es el alma.

En definitiva, el campo desde dos puntos de vista diferentes pero complementarios, reflejo de los que aman la naturaleza en la Sierra Morena.

En Sevilla el libro se puede adquirir en Librería La Gloria (Gran Plaza, 10) y Librería Palas (C/ Asunción nº 51). En Cazalla de la Sierra en Librería-Papelería de Claudio Guerrero.



HISTORIA DEL TÉ (parte II)

por Juan Jesús Ladrón de Guevara Pérez

Traductor/Intérprete de Inglés del Ministerio del Interior

JAPÓN

El primer documento escrito que se refiere al té en Japón data del siglo IX, cuando fue llevado allí por el monje budista Eichū en su viaje de regreso desde China. Este monje preparó té verde en hojas al emperador Saga, que se encontraba de visita en la prefectura de Karasaki, en el año 815. Tanto agradó al emperador, que al año siguiente ya se cultivaba té en la región de Kinki. A finales del siglo XII, la preparación del té llamado "tencha" (点茶) en la que el té molido se

colocaba en un cuenco, se le añadía agua hirviendo y se batía se introdujo por otro monje que regresaba de China llamado Eisai. Tuvo la precaución de traer consigo algunas semillas de té que, con el tiempo, se consideraría el mejor té de todo Japón. El té en polvo se utilizó por primera vez en rituales religiosos de los monasterios budistas. Hacia el siglo XIII, cuando el Shogun



Mujeres japonesas cosechando té



Ritual tradicional de la Ceremonia del Té

Kamakura gobernaba la nación y el té y todos los lujos con él asociados se convirtieron en una especie de símbolo del status social del estamento guerrero, surgieron las competiciones de catas de té donde los participantes podían ganar extravagantes premios por acertar cuáles eran los tés de mejor calidad que se cultivaban en Kioto, todos ellos procedentes de las semillas que el monje Eisai había traído desde China.

La tradicional ceremonia del té, desarrollada

como una “práctica transformadora”, fue evolucionando en su propia estética, especialmente en sus dos principios fundamentales, el del “sabi” y el del “wabi”. El Wabi representa las experiencias íntimas o espirituales de la vida humana. Su significado original era el de la serenidad y la sofisticación, y el buen gusto en la sobriedad propios de la humildad, la contención, la simplicidad, la naturalidad, la profundidad, la imperfección y la asimetría y enfatiza lo simple, los objetos carentes de adornos y el espacio arquitectónico a la vez que hace un homenaje a la belleza natural que el tiempo y los cuidados otorgan a los materiales. Por el contrario, el Sabi representa lo externo o lado material de la vida. En un principio significaba “usado”, “trillado” o “gastado”. Especialmente entre los nobles, comprender la vacuidad se consideraba el medio más efectivo para llegar al despertar espiritual mientras que aceptar plenamente las imperfecciones se veneraba como un saludable recordatorio de que tenemos que amar a nuestro ser más primitivo, aquí y ahora, tal como somos, el primer paso hacia el “satori” o iluminación.



De detrás hacia adelante: teteras portuguesa, española, danesa, japonesa chiha e india

OTROS PAÍSES

Gilan, en el Norte de Irán, es el principal centro de producción del té iraní . Históricamente, Lahijan fue la primera ciudad en tener plantaciones de té. Gracias a su suave clima, la calidad de sus suelos y la abundancia de manantiales, Lahijan presume de tener la mayor superficie cultivada de Irán. El denominado Lahijan

Spring Tea es el de mejor calidad que se produce en el país. También existen otras plantaciones, a menor escala, en Fuman y en Roudsar.

Para los aficionados al té, Taiwan es famoso por sus tés verde y Oolong así como por otros al gusto occidental como el Bubble Tea que consiste en té negro mezclado con leche condensada azucarada y tapioca. Dado que durante siglos la isla era conocida en Occidente con el nombre de Formosa (abreviatura en portugués de Ilha Formosa o Isla Hermosa) el té de Taiwan a menudo recibe ese nombre.

En Tailandia el favorito es el té negro aromatizado con agua de azahar, anís estrellado, semilla de tamarindo, cúrcuma u otras especias. La costumbre es tomarlo con azúcar y leche condensada.

El té turco es normalmente una variedad del té negro llamado té Rize y se consume sin leche. Se produce en la costa oriental del Mar Negro, donde el clima es muy suave, las lluvias son abundantes y los suelos fértiles. El té turco se prepara usando dos teteras superpuestas llamadas

“caydanlik” diseñadas para tal fin. El agua se hierve en la tetera inferior, más grande, y una vez hervida, se vierte una parte del agua en la tetera superior donde se infundiona con varias cucharadas de té en hojas dando como resultado un brebaje bastante fuerte y concentrado. Una vez servido, el agua remanente se utiliza para disolver el té en los vasos individuales tradicionales hasta quedar a gusto de cada uno y se endulza con terrones de azúcar de remolacha. El color resultante va del marrón oscuro al rojo anaranjado dependiendo de su concentración. En 2004,



Una bonita "caydanlink" en el mercado turco

Turquía produjo 205 mil toneladas de té, el 6,4% de la producción mundial, lo que lo convirtió en el productor más importante a nivel mundial con un consumo interno de 120 mil toneladas y el resto exportado al extranjero. Además, en 2004 Turquía batió el record mundial de consumo anual de té per cápita siendo de 2,5 kilos por persona, seguido del Reino Unido con 2,1 kilos por persona.

REINO UNIDO

El Reino Unido es, junto con los países productores, uno de los países del té por antonomasia. La primera referencia en inglés sobre el té aparece en una carta escrita en 1616 por Richard Wickham, director de la delegación en Japón de la Compañía de las Indias Orientales, a un comerciante en Macao en la que se le solicitaba “el mejor té”. Peter Mundy, un viajante y



La sede central en Londres de la Compañía de las Indias Orientales

comerciante que descubrió el té en Fujian en 1637 escribía “el chaa es sólo agua hervida con una especie de hierba cocida”. En 1657, el té ya figuraba en la lista de la compra de una “coffee house” de Londres y el primer anuncio publicitario de té apareció en 1658. El 25 de Septiembre de 1660 Samuel Pepys escribía en su diario: “He encargado una taza de té (una bebida china) que nunca había probado antes”. Es probable que los primeros envíos de té fueran de contrabando vía Amsterdam o por marineros llegados de Oriente. Fue en

1662 a raíz del matrimonio entre el rey Carlos II y la princesa portuguesa Catalina de Braganza, cuando se introdujo en la Corte la costumbre de beber té. El comercio oficial del té se inició en

1664 con un cargamento de sólo dos libras y dos onzas como presentación a Carlos II, pero en 1801 las importaciones de té ascendían ya a 24 millones de libras anuales.



Exterior de una tetería tradicional inglesa

El comercio regular comenzó en Canton (en la actualidad Guangzhou) donde se controlaba por un dúopolio: de una parte Cohong (compañías comerciales chinas) y por la otra la Compañía de las Indias Orientales. La Cohong adquiría el té a "los hombres del té" que estaban organizados en una intrincada red de suministro por las zonas montañosas y las provincias donde se cultivaba el té.

La Compañía de las Indias Orientales comerciaba con muchos productos de los que el té era sólo uno más, pero que con el tiempo se convertiría en el de

más éxito. Al principio, se publicitaba como un brebaje tónico o medicinal pero ya, hacia finales del siglo XVII, se consideraba como una bebida indicada para todo, aunque hay que decir que sólo estaba al alcance de los más pudientes debido a su alto precio. El comercio de té no se llegó a realizar a gran escala hasta el siglo XVIII. El té negro superó al té verde en el gusto de los consumidores. Durante la década de 1720 se puso de moda añadirle azúcar y leche, algo que no se estilaba en China. El té cada vez era más popular y hacia 1750 ya se había convertido en la bebida nacional.

El origen del comercio masivo de té comenzó por la necesidad de llenar de mercancía los barcos mercantes que transportaban tejidos fabricados en Gran Bretaña hasta India y China, y que solían regresar a la metrópoli vacíos o a media carga. Para solventar este problema, la Compañía de las Indias Orientales comenzó una fuerte campaña publicitaria en Inglaterra para popularizar el té entre las clases populares y hacer que los viajes de vuelta de sus barcos fueran rentables. Una plaga de hongos que asolaron los cultivos de café de Ceilán y redujo su producción en un 95% consolidó la popularidad del té.



Interior de una tetería tradicional inglesa



Típica tetera inglesa

procedente del triángulo formado por Gran Bretaña, India y China.

El té siguió siendo muy importante para el comercio exterior británico, contribuyendo en parte al predominio mundial de Gran Bretaña hacia finales del siglo XVIII. En la actualidad, el té se ve en todo el mundo como un rasgo de “lo inglés” y, en cierta medida, también como un símbolo del viejo colonialismo británico.

La típica taza de té inglesa no es igual que en China o en otros países asiáticos. Más del 90% del té que se consume en el Reino Unido es té negro a la que a menudo, aunque no siempre, se le añade una nube de leche y / o un poco de azúcar. Habitualmente en bolsita de papel.

Desde 2009, el Reino Unido puede presumir de contar con una plantación de té explotada a nivel comercial con una segunda en el futuro próximo. La actual está situada en Cornualles dentro de la finca Tregothnan Estate. Próximamente habrá otra situada en Pembrokeshire, Gales, cuya propietaria es la Pembrokeshire Tea Company.



El "motín del té" de Boston de 1773

ESTADOS UNIDOS

La historia del té en Norteamérica es parte de la historia de los Estados Unidos dado que esta bebida atrajo desde siempre a todas las clases sociales y se ha adaptado a las costumbres y gustos del país. En la colonia holandesa de Nueva Amsterdam, ahora conocida como Nueva York, el té se

servía utilizando los mejores filtros de plata, las teteras y tazas de porcelana más refinada y cajas de té hechas de maderas nobles. El té se convirtió en una bebida muy popular en las colonias y la ceremonia social del té era algo muy extendido entre todas las clases sociales. En Salem, Massachussets, las hojas de té se hervían para crear una bebida amarga y luego se servían como plato de guarnición con mantequilla. En la época de la revolución, el té se bebía en todas partes, desde las zonas rurales hasta las ciudades.

Sin embargo, el té y sus impuestos se convirtieron en un punto de fricción entre las colonias americanas y la metrópoli británica. Esto llevó en 1773 al “Motín del Té de Boston o Boston Tea Party, (jugando con el doble significado de “party”, podría significar “Fiesta del Té” o “Partido del Té”) lo que precipitó la revolución cuando los enfadados colonos destrozaron el cargamento de té de tres barcos británicos, el Dartmouth, el Eleanor y el Beaver, lanzándolo a las aguas del puerto de Boston, en protesta por las subida de impuestos sobre el té de manera unilateral por parte de las autoridades británicas, en tal cantidad que toda la bahía empezó a apestar. Con la cantidad total arrojada al mar se podrán haber hecho más de 18 millones de tazas de té. Los participantes en el llamado “Motín del té” eran colonos disfrazados de indios con la intención de que se culpara a éstos, que habían estado del lado de los franceses en la recién terminada guerra franco-británica. El consumo disminuyó drásticamente durante y después de la revolución, llegando a considerar el té como algo anti-patriótico y muchos americanos se pasaron del té al café y a otras infusiones a base de menta o diente de león.



Té helado al estilo americano

En la actualidad, el café sigue siendo más popular que el té, sin embargo, el consumo de té en los Estados Unidos es de 29,40 litros anuales por persona consumiéndose especialmente como té helado con las comidas y como refresco. Especialmente en los estados del Sur, el té frío muy azucarado es una bebida muy popular. En el resto del país, el consumo de té preparado de otras formas es habitual especialmente entre las comunidades de inmigrantes, ya sean de origen europeo o asiático. El mercado de té americano se cuadruplicó entre los años 1993 al 2008 llegando a los 6800 millones de dólares anuales de forma similar al crecimiento del consumo de café y de los vinos de calidad. Este tremendo auge fue debido a la demanda interna, que empujó al florecimiento de teterías y tiendas especializadas de té en todo el país.

MARÍA LA BAILAORA (Blog)

por Alberto Casas Rodríguez

Al mediodía del domingo del 7 de octubre de 1571 tuvo lugar la que, prácticamente, pudo ser decisiva batalla de Lepanto, *la más alta ocasión que vieron los siglos pasados, los presentes, ni esperan ver los venideros*, dice Cervantes en el prólogo de la 2ª parte del Quijote, tazón por la que por antonomasia era llamada, escuetamente, la batalla naval, o simplemente La Naval; no hacía falta más para saber de que se hablaba o escribía. Es uno de los grandes hitos de la Historia:

aquel día, que fue para la Cristiandad tan dichoso, porque en él se desengañó el mundo y todas las naciones del error en que estaban, creyendo que los turcos eran invencibles por la mar; en aquel día, digo, donde quedó el orgullo y la soberbia otomana quebrantada (DQ. I-39).

Desgraciadamente, los frutos de la victoria naufragaron en el tempestuoso mar de discordias y desavenencias que surgieron, o resucitaron, entre las potencias vencedoras, España, Venecia, Malta y la Santa Sede, titulares de la *Santa Liga* (Liga perpetua contra el turco y sus reinos tributarios Argel Túnez y Trípoli), desvaneciéndose la oportunidad que la Providencia había puesto en sus manos para destruir totalmente el poderío de la Sublime Puerta en el Mediterráneo y de sus fieles piratas berberiscos.



Lepanto es la última batalla naval entre galeras a remos. Fue un choque a muerte entre naves enclavijadas, de lucha feroz cuerpo a cuerpo, en la que el generalísimo don Juan de Austria, a pesar de las ordenes de su hermanastro Felipe II, también intervino activamente en primera línea recibiendo una cuchillada en un tobillo. Colisiones y abordajes en medio de una gritería infernal

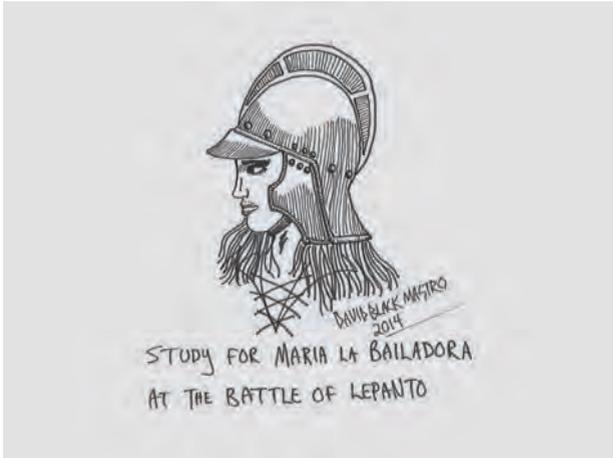
y de una espesa y negra humareda que envolvía las escuadras; naves incendiadas y explosiones de las que la *Real* salió tan mal parada que tuvo que ser desguazada y sustituida por otra de 29 bancos que Felipe II mandó construir en las atarazanas de Barcelona.

Resultó una espantosa carnicería humana en la que cayeron miles de hombres, de ellos unos 2000 españoles, aunque se liberaron alrededor de 15.000 cristianos encadenados a los bancos de las *turquesas galeras*, mientras que los turcos tuvieron más de 25.000 bajas, alrededor de 8.000 prisioneros y el apresamiento de 150 naves que los vencedores se repartieron. Pero se debe resaltar que tanto o más que el porte de las naves y su potencia artillera, brilló el buen gobierno de los navíos, la impecable coordinación entre capitanes y tripulaciones en las maniobras, en el ritmo de las bogadas o el braceo de las velas (las cristianas pintadas de rojo o amarillo), el momento oportuno y definitivo para la realización de un bordo o una virada para colocar la nave en la posición más ventajosa para embestir, abordar o cañonear a las rivales; maniobras, tácticas, magistrales y rápidas, fueron determinantes en la victoria final en la que se distinguieron, sobre todo, don Álvaro de Bazán por la Santa Liga y Uchalí (Uluch Alí) por los otomanos, que después de apoderarse del estandarte de la *Capitana de las naves de la Religión*, como eran conocidas las de la Orden de Malta, supo escapar y salvar más de 90 navíos cuando comprendió que la falta de viento no le permitía ganar el barlovento a la escuadra de Andrea Doria, aunque se ha de reconocer que por una u otra razón estos dos grandes marinos nunca se enfrentaron más que con algún que otro cañonazo desde lejos; esta vez parece ser que fue el viento el impedimento.

A bordo del esquife de la *Marquesa*, Cervantes, con doce compañeros más, resistió el ataque de las galeras del virrey de Alejandría, Sirocco, arrebatándole el estandarte real de Egipto, pero resultando gravemente herido de dos arcabuzazos en el pecho y otro en la mano izquierda que se *le secó y le quedó mancada*. El propio don Juan de Austria le visitó acrecentándole la paga en cuatro ducados más y dictó cartas para el rey informándole de su heroica conducta. Es posible que el médico que le trató, bien en la Real o en el Hospital de Mesina fuera Dionisio Daza Chacón.

Pero no sólo fue Cervantes el que recibió honores y parabienes, sino que, sorprendentemente, a quien también se le reconoció y premió por su valor y comportamiento en la *naval* fue a una mujer conocida como María la *Bailaora*. Sorprendente, en cuanto la prohibición tajante de que embarcaran mujeres en los navíos de SM, principalmente en acciones de guerra, como fue el caso de la expedición a Túnez donde fueron más de cuatro mil mujeres a pesar de las precauciones que se adoptaron y a sabiendas de las duras sanciones que se imponían a las esposas o amantes de la marinería y tropa que se encontraran a bordo, bien disfrazadas, o bien escondidas. Constituían el tenaz y abigarrado grupo de las llamadas *enamoradas*, dispuestas a todo, incluso la muerte con tal de no separarse de sus compañeros, considerando que peor suerte les esperaba en tierra, solas y desamparadas y en muchos casos humilladas cuando no esclavizadas.

Se dice, se cuenta, se oye, aunque no existen datos fehacientes que lo acrediten, que María la *Bailaora* era granadina, probablemente gitana, y que tras estar recogida en un convento se escapó viéndose obligada a vivir de su belleza en algunas ocasiones, y en otras, del movimiento de sus caderas y pies en el arte de la danza, hasta que se amancebó con un soldado perteneciente a la Compañía de Diego de Urbina, del Tercio de la Armada del Mar Océano, mandada por el siempre cabreado D. Lope de Figueroa, por lo que es casi seguro que conoció a Cervantes.



Con su hombre y convenientemente disfrazada, embarcó en la galera *Real* de don Juan de Austria, destacándose por su valor luchando contra *La Sultana*, el buque insignia de la flota otomana mandada por el cuñado de Selim II, el *kapudan pachá Al'Bajá*. Don Juan la *premió permitiéndole permanecer a bordo como arcabucero, mientras su compañero siguiera embarcado en la galera*. Al desembarcar, la *premió con una*

soldada extraordinaria y le dio plaza en el Tercio de Lope de Figueroa, el mismo al que fue destinado Cervantes.

El capitán Marco Antonio Arroyo, *testigo de vista*, lo narra así (*Historia de la conquista de Chipre y de la batalla naval ganada por el Sr. D. Juan de Austria*):

Pero mujer española hubo, que fue María, llamada la "Bailaora", que desnudándose del hábito y natural temor femenino, peleó con un arcabuz con tanto esfuerzo y destreza, que a muchos turcos costó la vida, y venido a enfrentarse con uno de ellos, le mató a cuchilladas. Por lo cual, ultra que D. Juan le hizo particularmente merced, le concedió que de allí adelante tuviese plaza entre los soldados, como la tuvo en el tercio de D. Lope de Figueroa.

Sin duda, no sería ella la única que participó en tan extraordinario evento naval, y sin duda, también debieron ser muchas más, anónimas e ignoradas, las que ofrendaron su fidelidad, su valor y su vida en las ensangrentadas aguas de Lepanto.

Registradores

DE ANDALUCÍA OCCIDENTAL

