

# La Buhaira

3ª Época

Revista del Decanato Territorial  
de Andalucía Occidental  
Núm. 12 - Marzo 2017

**Reglamentos**

**Directivas**

**Trasposición de  
Directivas**

**Reales Decretos**

**Sentencias**

**Resoluciones**

**DERECHO REAL DE HIPOTECA**

Nueva Época



**Registradores**  
DE ANDALUCÍA OCCIDENTAL



## 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  
Santiago Molina Illescas  
Eduardo Fernández Estevan  
Eduardo Ruiz del Portal  
Ruiz-Granados  
Rosario Romero Candau  
Javier Muriel Navarrete  
Pablo Poveda García-Noblejas  
José Ángel Gallego Vega  
Joaquín de los Ríos del Campo  
Cristina Baena Bujalance  
Antonio Carapeto Martínez  
Alberto Casas Rodríguez  
Manuel Lavado Molina  
Luis Arroyo Bermejo  
Julio Vilaplana García-Cuevas

**Depósito legal:** SE 1334-2014

**Imprime:** Magenta Diseño,  
S.L.

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

## Opinión

- Cuestiones en torno al procedimiento de ejecución hipotecaria, *por Rosario Romero Candau*..... Pág. 4
- Socimis, fondos y sociedades de inversión colectiva en el mercado inmobiliario español, *por Santiago Molina Illescas*..... Pág. 25
- La regularización de las parcelaciones urbanísticas tras la reforma de la LOUA, *por Eduardo Fernández Estevan*..... Pág. 29
- Algo pasa con la "plusvalía municipal", *por Eduardo Ruiz del Portal Ruiz-Granados*..... Pág. 42
- El abogado que no es más que no abogado, no es ni abogado, *por Javier Muriel Navarrete*..... Pág. 52

Reseña de normativa y jurisprudencia, *por Juan*

*José Jurado Jurado*..... Pág. 54

## Vida corporativa

- Homenaje a Eduardo Fernández Galbis, *por Pablo Poveda García-Noblejas*..... Pág. 72
- Entrevista a Manuel Ridruejo, Carlota Rodríguez y Amparo Fernández, *por José Ángel Gallego Vega*. Pág. 77
- Jornada "Administración electrónica y Registro", *por Joaquín de los Ríos del Campo*..... Pág. 89
- Jornada "Ejecuciones hipotecarias: problemática concursal, cláusulas abusivas y protección de los consumidores", *por Cristina Baena Bujalance*..... Pág. 92
- Entrega de medallas del Colegio de Registradores, *por Antonio Carapeto Martínez*..... Pág. 94
- Bases para un nuevo urbanismo en Andalucía..... Pág. 97

## Varia

- Cervantes y Freud, *por Alberto Casas Rodríguez*..... Pág. 98
- Hipotecaristas españoles, *por Manuel Lavado Molina*..... Pág. 102
- Los filósofos y la propiedad: Frederic Bastiat, *por Luis Arroyo Bermejo*..... Pág. 117
- La canción del pescador, *por Julio Vilaplana García-Cuevas*..... Pág. 123



### **CUESTIONES EN TORNO AL PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA**

*por Rosario Romero Candau  
Letrada de la Administración de Justicia*

#### **INTRODUCCIÓN**

La vigente Ley de Enjuiciamiento civil reguló de forma unificada el procedimiento de ejecución hipotecaria, garantizando su carácter jurisdiccional, sumariedad, manteniendo la limitación de causas de oposición, y la simplificación del trámite de subasta, al objeto de lograr una rápida satisfacción del crédito; sin embargo, la realidad práctica, la prolongada situación de crisis económica fundamento de muchas de las posteriores reformas legislativas así como la aplicación de la normativa de protección a consumidores y usuarios tanto nacional como europea, han ido complicando el mismo, especialmente cuando la finca hipotecada es la vivienda habitual del ejecutado, hasta el punto que en estos casos hay autores que hablan de un tercer género dentro de los procedimientos de ejecución forzosa.

El objeto de este artículo será analizar algunas de las cuestiones que en la práctica se plantean, utilizando como punto de partida las circunstancias que deban hacerse constar en el decreto de aprobación del remate o de la adjudicación o en el testimonio que en calidad de título traslativo de dominio se entrega al adquirente para su presentación ante el Registro de la Propiedad y a la vista de las respuestas ofrecidas por la jurisprudencia y la doctrina.

#### **I. EL CONTENIDO DEL DECRETO DE ADJUDICACIÓN**

La LEC establece que corresponde al Secretario Judicial (hoy Letrado de la Administración de Justicia) la aprobación del remate o adjudicación por medio de decreto, y, una vez consignado el resto del precio –si procediera dicha consignación– se dictará decreto de adjudicación, en el que se hará constar este pago y las demás circunstancias necesarias para la inscripción; por lo que el decreto de adjudicación debe ser especialmente exhaustivo para permitir la inscripción en el Registro de la Propiedad, previa calificación por el Registrador. La integración de las distintas normas jurídicas, sustantivas y materiales (artículo 1445 y siguientes del Código civil, artículo 673 y concordantes de la Ley de Enjuiciamiento civil 1/2000 y artículos 100 y 132 de la LH) nos permite, en principio y sin perjuicio de extendernos posteriormente en algunos extremos, relacionar las siguientes circunstancias que deberían constar en tal resolución:

- Juzgado que conoce de la ejecución, al efecto que el Registrador pueda comprobar la competencia del mismo. Si el ejecutado se encuentra en concurso de acreedores, se hace

- preciso indicar que el Juez que conoce del mismo no reclamó la competencia.
- Número y clase del procedimiento, que debe ser coincidente con el relacionado en la marginal extendida tras la expedición de la certificación prevenida en el artículo 688 LEC.
  - Identificación de la parte ejecutante.
  - Identificación de la parte demandada y requerida de pago: deudor, hipotecante no deudor y terceros poseedores.
  - Identificación del crédito que se ejecuta; a fin de determinar cuáles son las cargas que se cancelarán y las que quedarán vigentes. Si se tratara de hipoteca cambiaría será preciso identificar con claridad las letras de cambio objeto del procedimiento.
  - Importe del despacho de ejecución, debiendo desglosarse los conceptos que la integran: cuotas vencidas, principal vencido anticipadamente, intereses ordinarios, intereses moratorios (no capitalizables en ejecuciones hipotecarias sobre la vivienda habitual), gastos o comisiones y presupuesto de intereses y costas.
  - Domicilios donde han sido notificados y/o requeridos de pago, los demandados, o donde las notificaciones resultaron infructuosas, y, en tal caso si se procedió a la publicación de edictos.
  - Si los demandados se han personado en las actuaciones, y, en su caso, si han planteado oposición a la ejecución.
  - Si se ha notificado la existencia del procedimiento a los acreedores y terceros cuyo derecho ha sido anotado o inscrito con posterioridad por el Registrador de la Propiedad, y, en su caso, resulta conveniente relacionarlos.
  - Identificación de la finca o fincas hipotecadas objeto de adjudicación con claridad, especialmente su inscripción registral y su número de referencia catastral, si consta.
  - Carácter de vivienda habitual del ejecutado.
  - Si la finca está calificada como Vivienda Protegida, debe hacerse constar que se notificó a la Administración competente.
  - Situación posesoria de la finca o que se desconoce: según lo que resulte de los autos, y si se ha dictado resolución conforme art. 661: sentido de la resolución sobre si los terceros poseedores tienen derecho a permanecer o no en la finca.
  - Forma de notificación de la convocatoria de subasta a los ejecutados.
  - Publicidad otorgada a la subasta.
  - Contenido del edicto de subasta: especialmente si este indicó la situación posesoria del bien y valor dado al bien para la subasta.
  - Con el actual sistema de subasta electrónica: fecha de publicación del edicto en el BOE, fecha de apertura de la subasta y fecha de cierre, con el resultado del certificado expedido por la Agencia BOE.
  - Identificación del rematante, o del actor adjudicatario o del cesionario.
  - Si el adjudicatario resultó ser el actor: importe de la tasación de costas y de la liquidación de intereses, de haberse practicado.
  - Precio de remate o adjudicación resultante.
  - Fecha en que se ha completado el pago.
  - Si hubo cesión del remate o de la adjudicación, fecha de la misma y constancia documental del pago del precio de la cesión por el cesionario.
  - Que lo entregado al acreedor en pago del principal del crédito, de los intereses devengados y de las costas causadas, no exceden del límite de la respectiva cobertura hipotecaria, debiendo tenerse en cuenta, respecto de las costas procesales, que el artículo 575, 1 bis de la LEC actualmente impone un límite máximo del cinco por ciento del importe reclamado cuando la

ejecución hipotecaria recae sobre la vivienda habitual del ejecutado.

- Que el valor de lo vendido o adjudicado fue igual o inferior al importe total del crédito del actor, o de haberlo superado, que el sobrante se ha consignado en el establecimiento público destinado al efecto a disposición de los acreedores posteriores.
- Si se trata de vivienda habitual, y no se hubiera cubierto con su subasta la totalidad del crédito, deberá hacerse constar el importe pendiente tras la subasta a los efectos del artículo 579, 2 LEC
- Si se expidió testimonio previo para constitución de hipoteca, deberá consignar el importe financiado y la Entidad que ha concedido el préstamo.
- Si se trata de ejecuciones de hipotecas cambiarias, debe hacerse constar que el Letrado de la Administración de Justicia ha procedido a inutilizar las letras de cambio, pagarés o cheques objeto de ejecución, art. 211 RH.

Muchas de las cuales plantean problemas en la práctica, siendo diversas las respuestas que, atendiendo al supuesto concreto, ha ofrecido la jurisprudencia, la doctrina de la DGRN y la llamada doctrina menor.

## II. CONCEPTO DE VIVIENDA HABITUAL

Habida cuenta la especial protección que el legislador ha introducido para el caso que la finca hipotecada constituyera la vivienda habitual del ejecutado y que hasta la reforma de del artículo 21, 3 de la Ley Hipotecaria, por Ley de 14 de mayo de 2013, no era preciso hacerlo constar en la escritura de hipoteca, el primer problema al que nos enfrentamos es el otorgarle tal carácter en el decreto, si, nada se dice en los documentos aportados a los autos ni en el procedimiento ha existido -por no previsto en la LEC- trámite alguno que permita así establecerlo con certeza.

La Ley Hipotecaria no establece ninguna definición de vivienda ni tampoco la Ley de Enjuiciamiento civil que nos permita sin género de dudas calificar así la finca hipotecada al dictarse el decreto; problema que se agudiza en los procedimientos en trámite al tiempo de la reforma, en que no hubo ocasión con carácter previo a la admisión a trámite para requerir a la actora de subsanación y oír al demandado para que alegaciones.

Con fundamento en la regla 4ª de artículo 551, 2 LEC, tras la reforma de Ley 1/2013 de 14 de mayo, se considera requisito de procedibilidad la indicación en la demanda del carácter de vivienda habitual o no de la finca hipotecada; y , por tanto, subsanable su omisión al amparo del artículo 231 LEC, y en cualquier caso discutible por el demandado; pudiendo el actor acompañar a su demanda documentación en relación con el carácter o no de vivienda habitual del demandado, al amparo del artículo 550, 2 LEC.

El concepto de vivienda habitual sí que se encuentra regulado en otras normas, así:

- 1) Disposición Adicional 23ª LEY 35/2006, de 28 de noviembre, reguladora del IRPF.

*A los efectos previstos en los artículos 7.t), 33.4.b), y 38 de esta Ley se considerará vivienda habitual aquella en la que el contribuyente resida durante un plazo continuado de tres años. No obstante, se entenderá que la vivienda tuvo aquel carácter cuando, a*

pesar de no haber transcurrido dicho plazo, concurren circunstancias que necesariamente exijan el cambio de vivienda, tales como celebración de matrimonio, separación matrimonial, traslado laboral, obtención de primer empleo o de empleo más ventajoso u otras análogas.

*Cuando la vivienda hubiera sido habitada de manera efectiva y permanente por el contribuyente en el plazo de doce meses, contados a partir de la fecha de adquisición o terminación de las obras, el plazo de tres años previsto en el párrafo anterior se computará desde esta última fecha.*

2) Art. 2. 3 del RD Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

3. Residencia habitual: la que constituya el domicilio de la persona que la ocupa durante un período superior a 183 días al año.

Sobre el concepto de vivienda habitual existen ya diversos pronunciamientos judiciales:

**Audiencia Provincial de Barcelona, Sección 4, en auto nº 30/2015 de 10 de febrero de 2015,** recurso 644/2013 dice:

*"Debe ser el deudor el que acredite, como regla general, que el procedimiento de ejecución hipotecaria afecta a su vivienda habitual, que deberá probar por todos los medios admitidos en derecho, siendo el más adecuado el certificado de empadronamiento en la finca hipotecada, prueba que también podrá hacerse aportando otros documentos que acrediten ese carácter habitual de la vivienda. Si la vivienda no tuviera el carácter de habitual no tendrá el marco de protección que le otorga esta Ley"*

**Audiencia Provincial de Granada, sección 4ª, auto nº 72/2016 de 22 de abril de 2016,** recurso 104/2016:

*"SEGUNDO.(...)*

*Ahora bien, qué se haya de entender por vivienda habitual a efectos de la normativa de ejecución hipotecaria no está claro. No existe una definición de la misma por lo que podría entenderse por tal, la opuesta a ocasional y a secundaria (por contraposición a principal).*

*Pues bien el art. 21-3º LH dispone que en las escrituras de préstamo hipotecario sobre vivienda, deberá constar el carácter habitual o no, que pretenda atribuirse a la vivienda que se hipoteque.*

*Se presumirá salvo prueba en contrario, que en el momento de ejecución judicial del inmueble, es vivienda habitual si así se hiciera constar en la escritura de constitución.*

*Por lo tanto habrá que estar a la escritura de constitución para determinar si la vivienda ejecutada es o no, habitual sin que el hecho de que la vivienda declarada como habitual no coincida con el domicilio fijado para notificaciones tenga mayor trascendencia habida cuenta que el art. 682-2-2º LEC no exige que el domicilio elegido*

*para notificaciones tenga que coincidir con la vivienda habitual, sino que deja plena libertad el deudor y al hipotecante para fijar aquél donde más le convenga aunque no coincida con su vivienda habitual.*

*En el caso enjuiciado así consta en la escritura de constitución de la hipoteca "si bien por circunstancias excepcionales y solo temporalmente, pasa temporadas con su actual pareja en la vivienda de esta última, donde ha fijado su domicilio a efectos de notificaciones" (folio 240). Es por ello que la Sala comparte el criterio del a resolución apelada, lo que además se aquilata a la vista del contenido del documento obrante al folio 101, en que la hoy apelante requirió de pago de 31.812'74€, a la ejecutada en el domicilio que figura en la citada escritura, sin que proceda la invocada nulidad de actuaciones con carácter subsidiario, por cuanto la entidad ejecutante conoció desde el primer momento el carácter de vivienda habitual, ya que así se hizo constar en la escritura de constitución. Es por ello y por razones evidentes de economía procesal -sin que se haya causado ni alegado indefensión- que no proceda la nulidad interesada.*

**Audiencia Provincial de Jaén, sección 1ª, auto 62/2016 de 30 de marzo de 2016, recurso 934/2015:**

*"Cuarto. Como último motivo del recurso se alega que no consta acreditado el carácter de vivienda habitual de la finca hipotecada. Tal alegación no puede acogerse por cuanto consta en las actuaciones y lo afirma la resolución recurrida que debe considerarse así por cuanto el préstamo es para adquisición de vivienda, y de otro lado consta como domicilio de los demandados el de la finca hipotecada. Es prueba suficiente al respecto toda vez que no se desvirtúa en modo alguno por la parte ejecutante tal deducción, de otra parte lógica y razonable"*

También se ha pronunciado sobre esta cuestión la **Dirección General de los Registros y Notariado en Resolución de 13 de febrero de 2014** (BOE 21 de marzo de 2014).

*En un procedimiento de ejecución hipotecaria, «tras quedar desierta la subasta, se adjudica la casa hipotecada al acreedor, quien, por su parte, cede el remate a un tercero, por un importe que excede del 50% del valor de tasación de la finca pero que es inferior al 60%. Afirma el secretario judicial que no es la finca subastada la vivienda habitual del deudor».*

La Dirección confirma el deber del Registrador de comprobar que la finca hipotecada que fuera vivienda habitual del deudor se adjudica por un valor superior al 60%, según lo dispuesto en el art. 670 LEC (redacción por art. 2.3 RDL. 8/01.07.2011).

En el caso concreto, la Dirección concluye, que en escrituras otorgadas e inscritas antes de la entrada en vigor de la Ley 1/2013 habrá de pasarse por la declaración del Secretario Judicial, salvo que del propio Registro resulte que la finca tiene carácter de vivienda habitual del deudor.

De todo lo expuesto podemos extraer las siguientes conclusiones:

- Se presume la condición de vivienda si así consta en el Registro de la Propiedad.



- La indicación en la demanda del carácter de vivienda habitual constituye requisito de procedibilidad susceptible de subsanación con carácter previo a la admisión a trámite.
- Si en la demanda se negara tal condición o nada se hubiera dicho, incumbe al demandado la carga de su acreditación.
- A la vista de las actuaciones deberá el Letrado de la Administración de Justicia indicar en el decreto de adjudicación el carácter o no de vivienda habitual de la demanda, debiendo el Registrador en la calificación estar a lo así declarado salvo que en el Registro conste expresamente la condición de vivienda habitual.
- Se presume tal condición si se trata de vivienda de protección oficial o de préstamo para adquisición de vivienda.
- La designación de un domicilio distinto a la vivienda hipotecada no permite presumir que la misma no es la vivienda habitual del demandado.

### **III. LA IDENTIFICACIÓN DE LAS PARTES**

Circunstancia que necesariamente debe constar en el decreto de adjudicación y sujeto a calificación registral, si bien, es al Juez que conoce de la ejecución el competente al dictar la orden general de ejecución para constituir la relación jurídica, disponiendo quiénes son la persona o personas a cuyo favor se despacha ejecución y quiénes los ejecutados; artículo 551 LEC; norma que en el ámbito de la ejecución hipotecaria debe ser completada con lo dispuesto en el artículo 685.1 LEC; sin obviar en todo caso las limitaciones que pudieran derivarse del principio de justicia rogada, art. 216 LEC en relación con el artículo 549, 1 5ª y 686, 1 LEC.

El apartado 5 del mismo precepto, y a los efectos del artículo 579, 1 LEC exige que para que pueda despacharse ejecución por la cantidad que falte contra quienes proceda, será preciso que se les haya notificado la demanda ejecutiva inicial; en clara referencia a los fiadores o avalistas.

La cuestión suscita problemas de aplicación práctica tanto por el lado activo como por el pasivo.

#### **1. EL DEMANDANTE. SUCESIÓN PROCESAL.**

En los últimos años, tras el proceso de reestructuración bancaria seguido en nuestro país, es una cuestión que se ha planteado con mucha frecuencia y que inicialmente dividió la doctrina de los Tribunales.

En contra de reconocer legitimación activa a la ejecutante que no hubiera inscrito la sucesión al tiempo de interponer la demanda, podemos citar entre otras, las siguientes resoluciones dictadas por la Ilma. Audiencia Provincial de Castellón, Sección 3ª: Auto número 133 de 12 de julio de 2012; número 141 de 24 de julio de 2012; número 225 de 11 de octubre de 2013; número 128 de 23 de mayo de 2013 y número 294 de 19 de diciembre de 2013.

Y a favor de reconocer legitimación a la sucesora por sucesión universal, aunque no haya inscrito a su favor, podemos citar entre otras, las siguientes resoluciones dictadas por la Ilma. Audiencia Provincial de Madrid, sección 9ª, auto de 24 de noviembre de 2016, recurso de apelación nº 818/2016; Ilma. Audiencia Provincial de Madrid, sección 18ª, recurso de apelación 792/2016, de fecha 28 de noviembre de 2016; Ilma. Audiencia Provincial de Barcelona, Sección 4ª, autos de 28 de junio de 2013; Ilma. Audiencia Provincial de Sevilla, sección 8ª, auto de 6 de junio de 2013;

Ilma. Audiencia Provincial de Pontevedra, sección 6ª, auto de 20 de mayo de 2.013; siendo actualmente esta postura la mayoritaria.

La Dirección General de los Registros y el Notariado también se ha pronunciado sobre esta cuestión, y así, dice en **Resolución DGRN 11 de julio de 2016**, (BOE 12 de agosto):

*(...) En el ámbito de la ejecución judicial, sí es posible expedir la certificación de titularidad y cargas de procedimiento, por cuanto la expedición de la certificación de cargas en la ejecución directa judicial no es más que un trámite procesal que todavía no conlleva el expresado cambio en la titularidad de la hipoteca o de la finca como consecuencia de la ejecución. El hecho de que sea solicitada por el causahabiente del titular registral no debe impedir que se expida la certificación, sin perjuicio de que el registrador advierta de esta circunstancia en la certificación al expedirla, con la finalidad de que el solicitante conozca la necesidad de practicar la inscripción a su nombre, previa o simultáneamente, a la inscripción del decreto de adjudicación. (...)*

*(...)sentada la doctrina de este Centro Directivo, en virtud de la cual no es inscribible el decreto de adjudicación, y la subsiguiente cancelación de cargas, si con carácter previo no se inscribe la hipoteca a favor del ejecutante - aunque fuera en la misma inscripción de la adjudicación, por el mecanismo del tracto abreviado-, procede entrar en el fondo del asunto, es decir, el soporte documental necesario para que la transmisión del derecho real de hipoteca acceda al Registro de la Propiedad (...)*

Otra cuestión que viene planteando problemas, es el de la legitimación de los Fondos de Titulización -y el de la pérdida de legitimación de las entidades transmisoras; o lo contrario.

Del examen de las sentencias dictadas hasta la fecha se ofrecen diferentes respuestas, incluso contradictorias; debiendo en todo caso estarse al caso concreto, a la forma en que se ha procedido a titularizar el crédito, y a quien corresponde la gestión o administración de los fondos, dado que careciendo éstos de personalidad jurídica, les corresponde a sus gestoras o administradores.

Así, en el **auto de 6 de marzo de 2015, expediente de ETNJ 320/2014, Juzgado de 1ª instancia nº 1 de Fuenlabrada**, se niega legitimación a la entidad bancaria transmitente considerando que correspondería al Fondo y ordena el sobreseimiento de la causa; por el contrario en el **auto de 1 de diciembre de 2016, resolución nº 309/2016, recurso de apelación 500/2016, dictado por la sección 12ª de la Ilma. Audiencia Provincial de Madrid**, se reconoce la legitimación de la transmitente y se le niega al Fondo, revocando la resolución recurrida y ordenando la continuación de la ejecución, en dicha resolución se dice *“la simple titulización de los créditos hipotecarios no supone cambio alguno en la legitimación para el ejercicio de la acción hipotecaria. Al contrario, ésta permanece exclusivamente en favor del titular registral, único que puede ejercitar esa acción, sin que la titulización tenga incidencia alguna en la esfera jurídica del deudor o de los fiadores”*.

Curiosamente, en ambos casos se trataba de la misma entidad bancaria y el mismo Fondo de Titulización, aunque no en el mismo procedimiento

## 2. LOS DEMANDADOS.

El decreto de adjudicación debe identificar quiénes son los demandados frente a los que se despachó ejecución, y que fueron notificados y requeridos de pago, en su caso; y aunque el Registrador al calificar el título está obligado a comprobar que no se haya causado indefensión, no puede entrar a valorar el pronunciamiento judicial firme.

Así resulta de la **Resolución DGRN de fecha 2 de agosto de 2016**, BOE de 23 de septiembre:

*(...) en el presente caso, ante la inadmisión de la demanda contra el deudor y de requerimiento de pago al mismo, decisión que no fue recurrida por el ejecutante y sin que conste que el hipotecante no deudor, haya hecho ninguna alegación, se ha continuado el procedimiento, y, una vez recaída la pertinente calificación del registrador en la que señalaba la falta de demanda y de requerimiento de pago al deudor, se ha desestimado íntegramente, mediante el auto de 19 de junio de 2014 a que se ha hecho referencia en el primer fundamento, la solicitud de nulidad de actuaciones efectuada por el ejecutante dando lugar a la firmeza de la ejecución y por lo tanto a la adjudicación de ella dimanante.*

*Por lo que no nos encontramos ante una omisión en la formulación de la demanda que podría dar lugar a la nulidad del procedimiento, sino ante una serie de decisiones judiciales sobre la condición de demandado del deudor y por ende sobre los efectos de la omisión puesta de manifiesto, esto es sobre la propia existencia de la nulidad, que proceden de la valoración e interpretación de la normativa aplicable por el juez competente, en cuya fundamentación no puede entrar el registrador.*

*Porque si bien el registrador debe velar por la intervención del deudor en el procedimiento en la forma dispuesta por la legislación invocada, una vez una resolución judicial firme decide sobre su improcedencia, no le compete cuestionar la oportunidad de tal decisión conforme al artículo 100 del Reglamento Hipotecario.(...)"*

## 3. EL TERCERO.

A la limitación que supone el principio de justicia rogada consagrado en el artículo 216 de la LEC, por lo que el órgano judicial sólo puede ordenar el despacho de ejecución frente a aquellos que estimara procedente de entre los que el acreedor hubiera demandado.

En relación con los terceros que deberían haber sido demandados, su existencia e identidad suele resultar desconocida para el Juzgado al tiempo de despacharse la ejecución; y no es sino hasta la obtención de la certificación prevenida en el artículo 688 LEC, cuando queda desvelada su existencia y se toma conocimiento de que no han sido demandados.

La cuestión es muy frecuente, dado que no es habitual que con las demandas de ejecución hipotecaria se aporte certificación registral reciente acreditativa de la situación de la finca; ni el Juzgado podrá requerir al demandante para que la aporte con carácter previo a la admisión a trámite, al no exigirlo así la LEC.

Podría parecer que la respuesta al problema la tiene el artículo 689 de la LEC con la notificación a

estos terceros de la existencia del procedimiento para que pueda intervenir -sin retrotraer las actuaciones- en la ejecución; notificación, que, sin perjuicio que conste del certificado registral haberse realizado por el Registrador de la Propiedad, debe cumplimentarse por el juzgado (en la Resolución del 23 de julio de 2011 -BOE 29 septiembre de 2011- la D.G.R.N. entiende que la notificación debe realizarse también por el Registrador).

Sin embargo, la interdicción de la indefensión, el principio de tracto sucesivo y la publicidad registral erga omnes que tiene la inscripción registral lleva a otras consideraciones y respuesta, no siempre coincidentes en la doctrina.

La postura dominante coincide con la mantenida en **Resolución de la DGRN de fecha 2 de agosto de 2016**, BOE 23 de septiembre de 2016:

*(...) Pero, como se ha señalado, el tercer poseedor ha de ser demandado y requerido de pago de conformidad con lo dispuesto en los artículos 685 y 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, si bien, en los casos en que no se hubiere acreditado al acreedor la adquisición de los bienes hipotecados –ni se hubiera inscrito– en el momento de formular la demanda sino que hubiera inscrito su derecho posteriormente de modo que aparezca en la certificación registral, debe ser entonces (tras la expedición de dicha certificación para el proceso) cuando se le deberá notificar la existencia del procedimiento.*

*En el presente caso, como resulta de los hechos, la inscripción a favor del titular registral se llevó a cabo antes de iniciarse el procedimiento de ejecución, circunstancia que se puso de manifiesto en la certificación registral de dominio y cargas emitida, por lo que no cabe sino confirmar la doctrina expuesta.(...)*

En igual publicación, BOE de 23 de septiembre de 2016, se recoge **Resolución de fecha 1 de agosto**, que pese a plantearse otro supuesto de tercero adquirente que inscribió su título con anterioridad al despacho de ejecución, no le fue aplicada esta doctrina habida cuenta las especiales circunstancias concurrentes:

*(...) En el presente caso, como resulta de los hechos, la inscripción a favor del actual titular registral se llevó a cabo antes de iniciarse el procedimiento de ejecución, circunstancia que se puso de manifiesto en la certificación emitida por la registradora por lo que no cabe sino confirmar la doctrina expuesta.*

*Sin embargo han de tenerse en cuenta las circunstancias especiales que concurren en este supuesto.*

*El título de adquisición de la finca por parte de «Drapharse, S.L.» fue el de absorción de la sociedad «Jopharsa, S.L.». Ello supone que, como señala el artículo 23.2 de la Ley 3/2009, de 3 de abril, de modificaciones estructurales de sociedades mercantiles, «si la fusión hubiese de resultar de la absorción de una o más sociedades por otra ya existente, ésta adquirirá por sucesión universal los patrimonios de las sociedades absorbidas, que se extinguirán, aumentando, en su caso, el capital social de la sociedad absorbente en la cuantía que proceda».*

*A este respecto, recuerda la Sentencia de 8 de febrero de 2007 de la Sala Primera del Tribunal Supremo que «en la fusión de sociedad por absorción, si bien se produce*

*la extinción de la personalidad de la sociedad absorbida, la absorbente adquiere el patrimonio de esta sociedad y se produce la adquisición por sucesión universal de los derechos y obligaciones de la absorbida, de forma que queda vinculada, activa y pasivamente, por las relaciones contractuales que ligaban a la sociedad absorbida con terceros, (...)».*

*Por otro lado no debe olvidarse que la sociedad absorbente y la absorbida tenían la misma administradora única, doña S. P. P. Ello implica que desde el momento en que la sociedad «Jopharsa 04, S.L.» recibió el traslado de la demanda de ejecución hipotecaria y el requerimiento de pago, la sociedad absorbente, «Drapharse, S.L.», tuvo necesariamente que conocimiento del inicio de dicho procedimiento y posibilidad de comparecer al efecto de ejercer las facultades que procesalmente le atribuye la Ley de Enjuiciamiento Civil.*

*Si, como se ha señalado en los anteriores fundamentos de Derecho, el fundamento constitucional de la exigencia recogida en los artículos 685 y 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y 20 y 132 de la Ley Hipotecaria es impedir la indefensión del actual titular registral de la finca, permitiéndole la intervención en el procedimiento de ejecución, no parece razonable negar el acceso al Registro del decreto de adjudicación calificado.*

De los pronunciamientos de la Dirección General pueden extraerse las siguientes conclusiones:

- a) Corresponde al acreedor que interpone la demanda la carga de comprobar con carácter previo la identidad de quiénes deben ser demandados conforme a la eficacia erga omnes de lo inscrito.
- b) El tercer poseedor debe ser demandado y requerido de pago de acuerdo con el principio de tracto sucesivo y la interdicción de la indefensión procesal.
- c) El Registrador no puede calificar la legitimación pasiva desde el punto de vista procesal, pero su calificación sí alcanza al hecho de que quien aparece protegido por el Registro haya sido emplazado de forma legal en el procedimiento, poniendo de manifiesto la existencia de un obstáculo registral.
- d) Deben limitarse las restricciones a la intervención de los titulares de los bienes en los procedimientos sumarios en lo que por su propia tramitación ya se encuentra limitada la contradicción procesal.
- e) No puede considerarse suficiente la notificación al tercer poseedor.
- f) Será suficiente la notificación al tercer poseedor en los casos en que la adquisición del bien hipotecado no se hubiera inscrito a la fecha de presentación de la demanda.

En la práctica forense se plantea la posibilidad de salvaguardar el proceso si la existencia del tercero resultara conocida tras la obtención de la certificación prevista en el artículo 688 LEC, permitiendo la ampliación subjetiva de la demanda; mientras que otros Juzgados consideran que lo procedente es el sobreseimiento y archivo del proceso, dado que la nulidad afecta a la propia demanda y por entenderse precluido el trámite para su ampliación.

Se defienda un criterio u otro, el trámite procesal a seguir para el dictado de la resolución conforme a lo dispuesto en los artículos 225 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento civil, será el incidente de nulidad de actuaciones, ya sea de oficio por el Juzgado, ya sea a instancia de parte,

incluido el tercero, conforme al artículo 562 de la LEC:

*“1. Con independencia de la oposición a la ejecución por el ejecutado según lo dispuesto en los artículos anteriores, todas las personas a que se refiere el artículo 538 podrán denunciar la infracción de normas que regulen los actos concretos del proceso de ejecución:*

*(...)3.º Mediante escrito dirigido al Juzgado si no existiera resolución expresa frente a la que recurrir. En el escrito se expresará con claridad la resolución o actuación que se pretende para remediar la infracción alegada.*

*2. Si se alegase que la infracción entraña nulidad de actuaciones o el tribunal lo estimase así, se estará a lo dispuesto en los artículos 225 y siguientes.*

#### 4. LA INTERVENCIÓN EN EL PROCESO DEL TITULAR DEL DERECHO DE USO POR RESOLUCIÓN DICTADA POR JUZGADO DE FAMILIA:

En los casos, bastante habituales, de beneficiarios del derecho de uso de la vivienda en virtud de resoluciones dictadas por los Juzgados de Familia se plantea la doctrina la condición del mismo, si se trata de un tercero o de un ocupante, y, en tal caso, si tiene derecho o no a permanecer en la finca hipotecada tras la adjudicación.

La cuestión plantea diversos aspectos a tener en consideración tanto en la constitución de la relación jurídica procesal, en la tramitación del procedimiento y publicidad de la situación posesoria en los edictos de subasta, como en el contenido del decreto de adjudicación.

El **Tribunal Supremo** se ha pronunciado en reiteradas ocasiones; y así en **Sentencia nº 584/20190, de fecha 8 de octubre de 2010**, Ponente Excm. Sra. D<sup>a</sup> Encarnación Roca Trías, resuelve:

- El derecho de uso concedido mediante sentencia no es un derecho real, sino un derecho de carácter familiar.
- Desde el punto de vista patrimonial, el derecho al uso de la vivienda concedido mediante sentencia judicial a un cónyuge no titular no impone más restricciones que la limitación de disponer impuesta al otro cónyuge, la cual se cifra en la necesidad de obtener el consentimiento del cónyuge titular del derecho de uso (o, en su defecto, autorización judicial) para cualesquiera actos que puedan ser calificados como actos de disposición de la vivienda. Esta limitación es oponible a terceros y por ello es inscribible en el Registro de la Propiedad (RDGRN de 10 de octubre de 2008).
- No resulta oponible a terceros cuando el crédito que se ejecuta -la hipoteca- es anterior a la atribución de dicho uso.

En igual sentido resuelve la **Sentencia TS nº 118/2015 de fecha 6 de marzo de 2015**, Ponente Excmo. Sr. D. Eduardo Baena Ruiz.

Resulta especialmente esclarecedora la **Resolución DGRN 5 de septiembre de 2016**, BOE 27 de septiembre:

(...) queda por determinar el grado de intervención que ha de tener en el proceso de ejecución el beneficiario del derecho de uso.

Alude la recurrente a la condición de tercer ocupante del titular, en este caso titulares, del derecho de uso, frente a la consideración de tercer poseedor que les atribuye el registrador.

Según la tesis defendida por la recurrente sería de aplicación lo dispuesto en los artículos 661 y 675 de la Ley de Enjuiciamiento Civil que se refieren respectivamente a la constancia en el procedimiento de la existencia e identidad de personas, distintas del ejecutado, que ocupen el inmueble embargado, siendo entonces preciso que se les notifique la existencia de la ejecución, para que en el plazo de diez días, presenten ante el Tribunal los títulos que justifiquen su situación. El ejecutante podrá pedir que, antes de anunciarse la subasta, el tribunal declare que el ocupante u ocupantes no tienen derecho a permanecer en el inmueble, una vez que éste se haya enajenado en la ejecución. La petición se tramitará con arreglo a lo establecido en el apartado 3 del artículo 675 y el tribunal accederá a ella y hará, por medio de auto no recurrible, la declaración solicitada, cuando el ocupante u ocupantes tienen puedan considerarse de mero hecho o sin título suficiente. Conforme al artículo 675 Si no se hubiera procedido previamente con arreglo a lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 661, el adquirente podrá pedir al tribunal de la ejecución el lanzamiento de quienes, teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 661, puedan considerarse ocupantes de mero hecho o sin título suficiente.

Hay que tener en cuenta en primer lugar que el artículo 661 tiene como epígrafe «Comunicación de la ejecución a arrendatarios y a ocupantes de hecho. Publicidad de la situación posesoria», el caso del derecho de uso de la vivienda familiar inscrito no es asimilable a ninguno de estos supuestos, ni se trata de un arrendamiento, cuyas consecuencias para el arrendatario en caso de ejecución hipotecaria son objeto de legislación específica, ni de una mera ocupación de hecho o posesión puesto que el uso se reconoce y atribuye judicialmente y, como ha quedado expuesto, es oponible a terceros y objeto de la publicidad y protección inherentes a su acceso al Registro de la Propiedad, acceso del que no disfrutaría si se tratara de una mera ocupación asimilable al precario.

La figura del usuario, por el contrario, se encuadra mucho más adecuadamente en los supuestos del artículo 662 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, relativo a titulares inscritos y que en su apartado 2 señala «se considerará, asimismo, tercer poseedor a quien, en el tiempo a que se refiere el apartado anterior, hubiere adquirido solamente el usufructo o dominio útil de la finca hipotecada o embargada, o bien la nuda propiedad o dominio directo».

La diferencia entre ambas figuras, tercero ocupante y tercer poseedor, está en que el «tercer ocupante» sólo tiene título de posesión del artículo 438 del Código Civil, mientras que el «tercer poseedor» tiene título inscrito, lo cual permite que en cualquier momento anterior a la aprobación del remate o a la adjudicación al acreedor, pueda liberar el bien satisfaciendo lo que se deba al acreedor por principal, intereses y costas, dentro de los límites de la responsabilidad a que esté sujeto el bien.

De ahí que los terceros poseedores, incluyendo al usufructuario y al titular del derecho de uso, no solo deben ser demandados, sino también requeridos de pago, como se deduce de los artículos 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 132 de la Ley

*Hipotecaria.*

*Conforme a lo anterior, como ya apuntó este Centro Directivo en su Resolución de 23 de marzo de 2015, si tenemos en cuenta la especial relevancia de la vivienda familiar y la finalidad de protección que justifica la concesión del derecho de uso resultante de un proceso matrimonial, debe entenderse que quien lo ostenta ha de ser demandado en el procedimiento de ejecución hipotecaria y requerido de pago, si dicho derecho de uso era conocido por la entidad acreedora o si constaba inscrito en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la presentación de la demanda, de manera análoga a lo que se ha mantenido por esta Dirección General, siguiendo la doctrina del Tribunal Constitucional (Sentencia número 79/2013, de 8 abril), en relación con el tercer poseedor de bienes hipotecados (propietario, usufructuario, nudo propietario, titular del dominio directo o útil, cfr. Resolución de 23 de marzo de 2015)".*

De todo lo expuesto podemos concluir:

- El beneficiario del derecho de uso en resolución dictada por el Juzgado de Familia no es un mero ocupante, a estos efectos se equipara al tercero, y si su situación constaba en el Registro a la presentación de la demanda debe ser demandado y requerido de pago.
- Si la atribución es posterior al despacho de ejecución, deberá notificársele la existencia del procedimiento conforme al artículo 689 LEC.
- Llegado el momento de la entrega de la posesión al adjudicatario, el derecho de uso cede si el crédito ejecutado es anterior a la atribución del uso, o, si el beneficiario del derecho de uso consintió la constitución de la hipoteca.

#### **IV. EL IMPORTE DEL DESPACHO DE EJECUCIÓN**

En el decreto de adjudicación debe recogerse la cantidad por la que se despachó la ejecución, desglosando los conceptos que lo integran, y, lógicamente, conforme a lo que se estableció en el auto despachando ejecución o en cualquier otra resolución judicial posterior que lo modificara.

El Registrador de la Propiedad al calificar el decreto de adjudicación tiene obligación de comprobar que no se han abonado al ejecutante cantidades superiores a los límites garantizados por la hipoteca (sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 692, 1 LEC) así como, si se tratara de ejecución sobre la vivienda habitual: que no se han capitalizado los intereses ordinarios para el cálculo de los moratorios, artículo 114, 3 LH tras la reforma de ley 1/2013 de 14 de mayo, y, en cuanto a las costas tasadas y aprobadas, que se ha aplicado la limitación prevista en el artículo 575, 1 bis LEC.

#### **V. LA FIJACIÓN DEL TIPO DE SUBASTA**

El valor de tasación de la finca subastada constituye otro de los datos que necesariamente deben recogerse en el decreto de adjudicación.

Siendo el tipo pactado para subasta uno de los elementos esenciales de la escritura de constitución de hipoteca, la actual redacción del artículo 682,2 LEC tras la reforma de ley 1/2013 de 14 de mayo; establece que las disposiciones del procedimiento de ejecución judicial sumario de



hipotecas serán aplicables siempre que, entre otros requisitos, el precio en que los interesados tasan la finca o bien hipotecado, para que sirva de tipo en la subasta, no sea inferior, en ningún caso, al 75 por cien del valor señalado en la tasación realizada conforme a las disposiciones de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario.

En el mismo sentido se pronuncia el artículo 129 de la Ley Hipotecaria, tras Ley 1/2013, en cuanto a la venta extrajudicial de la finca hipotecada contemplada en el mismo precepto y en los artículos 234 y siguientes del Reglamento Hipotecario.

El problema se plantea en relación con la aplicación de esta norma a los procedimientos iniciados tras la reforma, pero con fundamento en escrituras de préstamos hipotecarios anteriores a la misma.

El principio general es el de la irretroactividad de las leyes (artículo 2, 3 LEC), y esta Ley 1/2013 contiene normas transitorias para la aplicación con efecto retroactivo de la limitación de intereses moratorios y del control de abusividad de las cláusulas del contrato que fundamenten la ejecución cuando las partes hicieran uso del incidente excepcional regulado en la DTª 4ª, pero nada dice sobre la aplicación retroactiva de la nueva regulación del valor de tasación de la finca hipotecada.

La DGRN considera improcedente la actualización de valores conforme a la nueva regulación legal para las hipotecas constituidas con anterioridad a la reforma, aun cuando la demanda de ejecución hipotecaria se interpusiera posteriormente a ella, si bien, el valor de tasación para subasta deberá fijarse conforme los porcentajes establecidos por la Ley 1/2013, así la **Resolución de la DGRN de 18 de febrero de 2014** (BOE 28 de marzo de 2014) dispuso:

*“Respecto a las cuestiones de Derecho transitorio, los porcentajes establecidos a partir de la nueva Ley 1/2013, respecto al valor de tasación, son aplicables a los procesos que se inicien a partir de la entrada en vigor de la Ley e incluso a los que estén ya en curso.*

*Pero, en cambio, los nuevos requisitos previstos respecto a la escritura de constitución de hipoteca no son aplicables a las hipotecas que ya están constituidas con anterioridad, pues ninguna disposición transitoria lo establece así (cfr. disposiciones transitorias 1.ª, 2.ª, 4.ª y 5.ª de la Ley 1/2013, de 14 de mayo), lo que sería, además, perturbador pues implicaría que todas las hipotecas constituidas con anterioridad tendrían que modificarse en cuanto al valor de tasación para incorporar la certificación de tasación de la regulación del mercado hipotecario, lo que ni está previsto legalmente ni concuerda tampoco con la necesaria reducción de costes en esta materia, ni con la propia naturaleza de los procedimientos de ejecución directa y de venta extrajudicial, en los que no hay previsión legal alguna de valoración o avalúo pericial de la finca para subasta como requisito dentro del proceso ni siquiera a efectos de su iniciación, porque el legislador parte de la valoración de la escritura de constitución, a diferencia del procedimiento de ejecución ordinaria en que existe un trámite dentro del mismo proceso para el avalúo de los bienes, lo que es incompatible con la mayor simplicidad y la base registral del procedimiento de ejecución directa y del extrajudicial, que constituyen el fundamento de su regulación y de las diferencias de estos procedimientos con el de ejecución ordinaria”.*

En ese mismo sentido se pronunció la Junta de Jueces de Primera Instancia de Valencia el 24 de mayo de 2013 para unificación de criterios.

Esta solución ha sido también adoptada por diversas resoluciones judiciales, que admiten la subsanación del valor de subasta conforme a la nueva regulación introducido en la demanda, y debiendo acompañarse a esta el correspondiente certificado de tasación.

Así el **auto nº 251/2016, de fecha 29 de septiembre de 2016, dictado por la Sección 12ª de la Ilma. Audiencia Provincial de Madrid**, Ponente Ilmo. Sr. D. José María Torres Fernández de Sevilla:

*(...) “Por tanto, habría que distinguir aquellos supuestos en que el proceso de ejecución, basado en una hipoteca constituida con anterioridad, se inicia tras la vigencia de la Ley 1/2013, en cuyo supuesto será exigible que en la propia demanda ejecutiva se acompañe la tasación realizada y se señale como valor a efectos de subasta al menos el 75% de ese valor, pues esa demanda es ya y de por sí la primera actuación ejecutiva a realizar, de aquellos otros que estuvieran en curso cuando se promulgó la Ley 1/2013. En éstos, a los que pertenece el presente, la fijación de un valor de salida de la subasta inferior al 75% del valor de tasación no impide su prosecución, pero, como mucho, antes de los anuncios de la subasta, se ha de fijar el nuevo precio de salida, resultante de aplicar, cuando menos, el 75% del valor de tasación. Esta es la solución adoptada, con unos u otros matices no relevantes, en resoluciones de esta Audiencia, como son los Autos de las Secciones 25ª, de 24 de febrero de 2.015 ; 10ª, de 23 de diciembre de 2.014 y 18ª, de 2 de octubre de 2.014”.*

En el supuesto citado la Audiencia Provincial de Madrid acordó la admisión a trámite de la demanda de EH por cuanto el ejecutante había subsanado en tal sentido su demanda.

En cuanto a la fijación del tipo de subasta, debe estarse al fijado en la escritura, salvo el supuesto antes apuntado; sin que proceda el descuento previsto en el artículo 666 LEC para la ejecución ordinaria, cuando de la certificación aportada resulten cargas o derechos anotados o inscritos anteriores a la hipoteca ejecutante.

Así **Resolución de la DGRN de fecha 18 de febrero de 2015:**

*(...) Por este motivo, de acuerdo con lo previsto en el artículo 682 de la actual Ley de Enjuiciamiento Civil, el precio en que los interesados tasan la finca para que sirva de tipo en la subasta constituye –junto con el domicilio fijado por el deudor para la práctica de requerimientos y notificaciones– uno de los requisitos esenciales que han de constar en la escritura de constitución de hipoteca. (...)*

*(...) artículo 666 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; este artículo determina el descuento de las cargas o grávámenes anteriores cuya preferencia resulta de la certificación registral.*

*En el procedimiento especial de ejecución de hipoteca, aunque el artículo 691, 4 de la citada ley se remite a la realización de subasta conforme a lo dispuesto en sus artículos 655 y siguientes, el artículo 682 supone una especialidad propia de dicho procedimiento que como se ha dicho impone la necesaria constancia del valor del tipo*

*de subasta, sin necesidad de descuento alguno y con la subrogación por parte del adjudicatario en las cargas y gravámenes anteriores (...)*”

## **VI. EL PRECIO DE ADJUDICACIÓN CUANDO LA SUBASTA QUEDA DESIERTA**

El precio de remate o de adjudicación es otro de los datos fundamentales que deben constar en el decreto de adjudicación.

El problema se plantea en relación con el precio de adjudicación ofrecido por el ejecutante tras subasta de la vivienda habitual que queda desierta, y, en función de la interpretación del artículo 671 LEC.

La Dirección General ha resuelto considerando que el artículo 671 debe ser puesto en relación con el artículo 670, 4 LEC de forma que si la subasta quedara desierta y el importe adeudado fuera inferior al 70% pero superior al 60% del valor de tasación, no resulta admisible la solicitud de adjudicación por el 60% dejando en tales casos un importe no cubierto, sino que debe ser por el importe total adeudado, pues de admitirse lo contrario se daría la circunstancia, contraria al espíritu de la norma, en que sería de peor derecho el demandado que adeudara una cantidad inferior al 70% pero superior al 60% que el que adeudara el 70%.

Así la **Resolución de la DGRN de 12 de mayo de 2016**, BOE de 6 de junio de 2016, literalmente dispone:

*“(...)En base a todo lo expuesto, y a los concretos efectos que la ley confiere a las Resoluciones de este Centro Directivo, se estima que la interpretación ponderada y razonable del artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, para evitar un resultado literal contrario al espíritu y finalidad de la ley, habrá de ser la de que «si se tratare de la vivienda habitual del deudor, la adjudicación se hará por importe igual al 70 por cien del valor por el que el bien hubiese salido a subasta o si la cantidad que se le deba por todos los conceptos es inferior a ese porcentaje, por la cantidad que se le deba al ejecutante por todos los conceptos, con el límite mínimo del 60 por cien del valor de subasta».*

En igual sentido, más recientemente RDGRN de 21 de septiembre de 2016, BOE de 14 de octubre y de 21 de octubre de 2016, BOE de 18 de noviembre.

## **VII. LA INDICACIÓN EN EL DECRETO DE ADJUDICACIÓN -O POR CERTIFICACIÓN POSTERIOR- RESPECTO A SI SE HA INTERPUESTO INCIDENTE DE OPOSICIÓN O DE RECURSO DE APELACIÓN FRENTE AL AUTO QUE LO RESUELVE**

Esta es una circunstancia que no forma parte esencial del decreto de adjudicación, es más, que en numerosas ocasiones no podría haber sido incluida por cuanto fueron dictados con anterioridad a las reformas legales que introdujeron este incidente o su apelación.

De hecho, es una cuestión que se ha planteado a los Juzgados a raíz de las propias calificaciones registrales, habida cuenta los periodos transitorios previstos en las reformas legales, Ley 1/2013,

de 14 de mayo, ley 11/2014 de 5 de septiembre y Ley 9/2015 de 25 de mayo, para su ejercicio y supeditado a que se hubiera producido en el procedimiento de ejecución hipotecaria la puesta en posesión en favor del adquirente, máxime, cuando esta puesta en posesión no es un trámite de obligado cumplimiento en el procedimiento de Ejecución Hipotecaria, el artículo 675 LEC es potestativo, y sujeto a un plazo de caducidad de un año desde la adquisición; sin perjuicio de los supuestos en que el Juez hubiera dictado auto suspendiendo el lanzamiento por aplicación del RDL 6/2012 de protección a deudores hipotecados y sin recursos.

Bien entendido que el Registrador está obligado a requerir que se adicione al testimonio entregado al adjudicatario certificación que indique se ha interpuesto incidente extraordinario de oposición o recurso de apelación, a fin de comprobar que no se ha causado indefensión al ejecutado; lo que se debe tener en cuenta es que no es posible la rectificación del decreto por haber incurrido en omisión o error material al amparo del artículo 214 LEC -como muy habitualmente solicita el adjudicatario-, si la resolución es de fecha anterior a estas reformas, lo procedente en tal caso, será expedir certificación acreditativa de la interposición o no del incidente o del recurso de apelación, que podrá adicionarse al testimonio librado para su calificación registral.

La **Resolución DGRN de 25 de enero de 2016** hace una exposición detallada del presupuesto legal:

*«de las disposiciones transitorias cuartas de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, del Real Decreto-ley 11/2014, de 5 de septiembre, y de la Ley 9/2015, de 25 de mayo, y en concreto de esta última que dispone: «1. Las modificaciones de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, introducidas por la disposición final tercera de la presente Ley serán de aplicación a los procedimientos de ejecución iniciados a su entrada en vigor que no hayan culminado con la puesta en posesión del inmueble al adquirente conforme a lo previsto en el artículo 675 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. 2. En los procedimientos de ejecución en curso antes de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 11/2014, de 5 de septiembre, de medidas urgentes en materia concursal, en los que se hubiere dictado el auto desestimatorio a que se refiere el párrafo primero del apartado 4 del artículo 695 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en la redacción dada por el citado Real Decreto-ley, que no hayan culminado con la puesta en posesión del inmueble, las partes ejecutadas dispondrán de un nuevo plazo preclusión de dos meses para formular recurso de apelación basado en la existencia de las causas de oposición previstas en el apartado 7.º del artículo 557.1 y en el apartado 4.º del artículo 695.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Dicho plazo se computará desde el día siguiente a la entrada en vigor de esta Ley», resulta, que tratándose de procedimientos ejecutivos ya iniciados a la entrada en vigor de la Ley, como sucede en este supuesto, se reconoce al ejecutado la posibilidad de abrir un incidente extraordinario de oposición fundado en la existencia de cláusulas abusivas que puede ser planteado en todo procedimiento ejecutivo que no haya culminado con la puesta en posesión del inmueble al adquirente y, por tanto, aun cuando ya se haya dictado el decreto de adjudicación, si todavía no se ha producido el lanzamiento. Asimismo, en caso de que se hubiese planteado tal incidente y se hubiese dictado auto desestimatorio, cabe interponer recurso de apelación. Esta disposición expresamente afirma su carácter retroactivo. La literalidad de la misma es incuestionable y de forma que el incidente*

*posterior, de plantearse, podría provocar el sobreseimiento de la ejecución, con los consiguientes efectos en la eficacia de la adjudicación».*

Pronunciándose la **Resolución DGRN 28 de julio de 2015**, BOE 30 de septiembre de 2015, sobre la procedencia de rectificación o adición al decreto:

*(...) el registrador, partiendo de que el decreto de adjudicación se dicta con fecha 21 de marzo de 2014, entiende aplicable la disposición transitoria cuarta del Real Decreto-ley 11/2014, considerando por tanto posible que se haya interpuesto recurso de apelación contra la desestimación de la oposición por cláusulas abusivas, de ahí que solicite que se le acredite:*

*a) Bien que a la fecha de entrada en vigor del Real Decreto-ley 11/2014 (7 de septiembre de 2014) ya se había puesto en posesión del inmueble al adjudicatario;*

*b) Bien que durante el plazo preclusivo de un mes desde el 8 de septiembre de 2014 no se interpuso recurso de apelación,*

*y c) O bien que sí se interpuso tal recurso de apelación y se dictó resolución, pero ésta no afecta a la eficacia del remate o adjudicación.*

*El recurrente alega que en los autos consta que se formuló oposición a la ejecución hipotecaria, pero que la misma fue inadmitida a trámite, por lo que no cabe interponer el recurso de apelación, ya que el recurso está previsto para el caso de desestimación de la oposición, no de inadmisión a trámite.*

*Para dilucidar la presente cuestión, conviene tener en cuenta las siguientes circunstancias que concurren en el caso concreto: en primer lugar, dado que el decreto de adjudicación se dicta con fecha 21 de marzo de 2014 y no resulta del mismo que se haya puesto en posesión del inmueble al adquirente, efectivamente se entiende aplicable la posibilidad de interponer recurso de apelación contra la desestimación de la oposición por razón de cláusulas abusivas previsto en la disposición transitoria cuarta del Real Decreto-ley 11/2014, de acuerdo con la doctrina sentada por este Centro Directivo en Resoluciones de 11 de octubre y 18 de diciembre de 2013 y 9 de enero de 2014. En segundo lugar, que la diligencia de adición de 10 de marzo de 2015 contiene dos precisiones de suma importancia: la primera, que a dicha fecha (y por tanto, transcurrido el plazo de un mes para interponer el recurso), el decreto de adjudicación es firme; la segunda, que por la parte ejecutada se formuló oposición a la ejecución, siendo inadmitida a trámite la oposición formulada.*

*Por tanto, a la vista de la afirmación del secretario judicial de que el decreto de adjudicación es firme a 10 de marzo de 2015 y, por tanto, una vez transcurrido con holgura el plazo para interponer el recurso de apelación, el registrador debe pasar por esta declaración, sin exigir mayores aclaraciones de los posibles incidentes procesales que hayan podido tener lugar en el procedimiento. El hecho de que el secretario afirme que el ejecutado planteó oposición a la ejecución y que ésta fue inadmitida a trámite no hace sino reforzar la tesis anterior: no solo se afirma que el decreto de adjudicación es firme, sino que dicha afirmación se hace teniendo en cuenta que en su día se promovió oposición a la ejecución. Por tanto, la aseveración de la firmeza del decreto de adjudicación se ha realizado (cosa que no es necesaria, dada la fecha de la diligencia de adición) teniendo en cuenta todas las vicisitudes procesales acaecidas, sin que quepa al registrador discutir dicha aseveración de firmeza de acuerdo con los artículos*

En igual sentido RDGRN de 16 de junio de 2016 (BOE 21 de julio).

La fecha por aplicación de dichas disposiciones transitorias más reciente que debemos tener en cuenta:

- 27 de julio de 2015: en relación con la Ley 9/15, de 25 de mayo, BOE de 26 de mayo, de medidas urgentes en materia concursal, que entró en vigor el 27 de mayo, y en la que se concedió un nuevo plazo de preclusión de dos meses para formular recurso de apelación basado en la existencia de las causas de oposición del artículo 557, 1 7º y 695, 1 4º LEC.

### **VIII. LA CERTIFICACIÓN DEL ARTICULO 654 LEC**

En la relación de circunstancias que deben figurar en el decreto de adjudicación, debe consignarse el importe no cubierto tras la subasta, conforme al artículo 579, 2 LEC, si se tratara de ejecución sobre vivienda habitual; en la práctica el problema se centra en la determinación de esa cantidad exacta que ha quedado sin cubrir.

Si tras la subasta no queda cubierto el principal, no procede practicar liquidación de intereses de demora, al no conocerse aun el día de finalización del devengo de intereses; y tampoco la tasación de costas -el montante de intereses es determinante para calcular los honorarios del abogado-; de hecho el orden de imputación de pagos establecido en el artículo 654 LEC los fija en tercer y cuarto lugar, tras la satisfacción del principal.

Además, en relación con los fiadores o avalistas, conforme al artículo 685, 5 LEC, en relación con la continuación de la ejecución como ejecución ordinaria al amparo del artículo 579 LEC, la cantidad está limitada al presupuesto que sirvió de base para el despacho de ejecución hipotecaria en cuanto a los intereses de demora: *“La cantidad reclamada en ésta será la que servirá de base para despachar ejecución contra los avalistas o fiadores sin que pueda ser aumentada por razón de los intereses de demora devengados durante la tramitación del procedimiento ejecutivo inicial”*.

En consecuencia, las cantidades pendientes que el Letrado de la Administración de Justicia puede determinar en el decreto de adjudicación se corresponderán -si no hubiera llegado a practicarse la liquidación de intereses ni la tasación de costas- solo con el importe inicialmente presupuestado sin perjuicio de ulterior liquidación.

El debate ha quedado abierto tras el dictado de algunas Resoluciones de la Dirección General que entienden que debe consignarse en el decreto de adjudicación que el tribunal ha expedido el certificado previsto en el artículo 654 acreditativo del precio de remate y de la deuda pendiente desglosada por todos los conceptos.

La sucesión de actos procesales en el curso ordenado del proceso, además, informan la imposibilidad -o extrema dificultad- para el Letrado de la Administración de Justicia de indicar en el decreto de adjudicación que se haya procedido a expedir y entregar al ejecutante el certificado del

artículo 654 LEC; si, tenemos en cuenta que el decreto de adjudicación debe dictarse tras la finalización de la subasta o tras el plazo previsto en el artículo 671 LEC, y que nuestra Ley de Enjuiciamiento civil solo cuando que fuera el actor el mejor postor, y el precio de remate superior al principal reclamado prevé la práctica de la liquidación de intereses y de la tasación de costas con anterioridad a la aprobación del remate, artículo 670, 2 LEC; en cualquier otro caso, la liquidación de intereses y la tasación de costas, si procedieran y se solicitaran, se practicarán después del dictado del decreto de adjudicación y otras actuaciones.

La **Resolución de DGRN 28 de julio de 2015**, BOE 30 de septiembre de 2015, dice:

*(...) señala el registrador que el decreto de adjudicación debe acompañarse de una certificación del tribunal acreditativa de la imputación del valor de lo adjudicado por los distintos conceptos garantizados (especialmente relevante en materia de costas, al tratarse una de las fincas de la vivienda habitual de los ejecutados) y acreditativa, igualmente, de la deuda pendiente por todos los conceptos, tal y como exige el artículo 654.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. (...)*

*Para resolver la presente cuestión debemos partir de la inexistencia de sobrante en el procedimiento de ejecución hipotecaria, así como del carácter de vivienda habitual del deudor de una de las fincas adjudicadas.*

*(...) Por tanto, confirmada la aplicación al caso concreto del artículo 654.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, el mismo exige para el supuesto de inexistencia de sobrante que se expida una certificación que asegure al deudor ejecutado que pierde el dominio de la finca hipotecada el importe exacto que le queda por pagar a su acreedor y que este solo podrá exigirle por otras vías distintas a la ejecución hipotecaria. De este modo, en base a la obligatoriedad de dicha certificación (la Ley de Enjuiciamiento Civil afirma que «el Tribunal expedirá»), si no se acredita su expedición no debe inscribirse la adjudicación pues la misma no estaría completa, al no acreditarse a las partes cuál es el importe exacto que ha quedado pendiente, importe que no puede quedar al arbitrio de la parte acreedora, con la correlativa indefensión de la parte ejecutada.*

*A su vez, la importancia de dicha certificación debe ponerse en relación con lo previsto en el apartado segundo del artículo 579 de la propia Ley de Enjuiciamiento Civil que, tras la modificación operada por la Ley 1/2013, establece una serie de reglas especiales aplicables cuando la ejecución se sigue contra la vivienda habitual del deudor, atribuyendo a éste una posición de especial protección frente a la regla general de la ejecución.*

*(...) El Secretario judicial encargado de la ejecución hará constar estas circunstancias en el decreto de adjudicación y ordenará practicar el correspondiente asiento de inscripción en el Registro de la Propiedad en relación con lo previsto en la letra b) anterior».*

*La inscripción de la adjudicación, que implica la pérdida del dominio por su titular, debe realizarse cumpliendo estrictamente todas las garantías legalmente establecidas para la protección de sus derechos, entre los cuales se incluyen las previsiones contenidas en el artículo 579.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que difícilmente podrían tener operatividad, si la certificación de deuda pendiente prevista en el artículo 654.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil no se hiciera constar en la inscripción de la adjudicación, al objeto de posibilitar calificaciones futuras que permitan acreditar el*

*cumplimiento de las previsiones que en favor del deudor establece el citado artículo 579.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (...).*

Bien es cierto que la interpretación literal de los preceptos señalados por la Dirección General llevan a dicha conclusión; pero la realidad del proceso es otra.

En la práctica, solo cabría:

- o indicar en el decreto que no se ha solicitado -ni expedido lógicamente- la certificación prevenida en el artículo 654 LEC, calculándose el importe debido tras subasta sobre la base de las cantidades establecidas al despacho de ejecución y la presupuestada por intereses y costas
- o acompañar al testimonio del decreto, certificado expresivo de las actuaciones posteriores que hubieran tenido lugar en el procedimiento en relación con la determinación de la deuda pendiente, si así hubiera llegado a practicarse; y, en tal caso, dilatando en el tiempo para el adjudicatario la entrega del título de dominio

A ello debe añadirse que el carácter de justicia rogada propio del proceso civil no ampara una actuación de oficio por el tribunal; ni puede ser compelido o emplazado el actor para que inste la liquidación de intereses ni la tasación de costas, ni para que solicite la certificación precisa para demandar la prosecución de la ejecución ordinaria al amparo del artículo 579 LEC.

## **BIBLIOGRAFÍA:**

1. Especialidades en la constitución y ejecución de hipoteca sobre la vivienda habitual tras la Ley 1/2013. Segunda versión, actualizada el 29 ENE 2014. Joaquín Delgado Ramos, Registrador de la Propiedad y Notario. Anexo: Breve guía procesal por Francisco Sánchez Gálvez. Magistrado.

2. Alcance de la calificación registral en los casos de adjudicación al acreedor y cesión de remate. Cesión de remate a favor de los fondos de titulación hipotecaria. Fusión o sucesión universal de la entidad acreedora. Fiscalidad de la adjudicación al ejecutante o ejecutante o al cesionario. Alejandro M. Bañón González. Registrador de la Propiedad

3. Ejecución directa de bienes hipotecados: demanda y requerimiento de pago. Sebastián del Rey Barba. Registrador de la Propiedad. Profesor de Derecho Hipotecario. Universidad Internacional de Cataluña. Revista de Derecho Civil.

4. La protección de la vivienda habitual del deudor tras el RDL 1/2015 de 27 de Febrero. Francesc Xavier Rafi i Roig. Secretario Judicial del Juzgado de lo Mercantil nº 9 de Barcelona. 11 de mayo de 2015. Lefebvre- El Derecho. Derecho.com

5. Conclusiones de la Jornada sobre el Curso Taller de Aspectos Prácticos de la Ejecución Civil. Huelva 18 de septiembre de 2014. Centro de estudios Jurídicos.

6. Soluciones a problemas que plantea la deficiente regulación de la cesión de remate. M.<sup>a</sup> José ACHÓN BRUÑÉN. Doctora en Derecho Procesal- Diario La Ley, Nº 8434, Sección Doctrina, 3 de Diciembre de 2014, Año XXXV, Ref. D-408, Editorial LA LEY

7. El incidente del artículo 675 de la LEC. La Puesta en posesión Judicial. Entrega del bien inmueble. Cristina Carretero Peña. Secretaria Judicial. Jornadas sobre ejecución hipotecaria, 26 de enero de 2012. Valencia.





### **SOCIMIS, FONDOS Y SOCIEDADES DE INVERSIÓN COLECTIVA EN EL MERCADO INMOBILIARIO ESPAÑOL**

*por Santiago Molina Illescas*

*Registrador de la Propiedad de Camas*

En los últimos años el legislador español ha venido incorporando a nuestro mercado inmobiliario una serie de entidades jurídicas con objeto primordial de movilizar el ahorro minorista con destino al mercado de capitales y, al mismo tiempo, como mediada política de fomento del mercado del alquiler. Estas entidades a las que nos referimos son las Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (conocidas comúnmente con el nombre de “socimis”) y las Instituciones de Inversión Colectiva no financieras de carácter inmobiliario, que pueden adoptar la forma social de Fondo o Sociedad.

Por un lado, las famosas socimis -que deben incluir necesariamente en la denominación de su razón social los términos “Sociedad Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario, S.A.” o “SOCIMI, S.A.”- están reguladas por la *Ley 11/2009, de 26 de octubre, de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario* y su reciente auge viene motivado fundamentalmente por un cambio normativo producido en diciembre de 2012 en el que se introdujeron una serie de reformas consistentes básicamente en la reducción de los requisitos para su creación y funcionamiento -el capital mínimo se bajó a 5 millones de euros-, aumento de las posibilidades de endeudamiento, y disminución de las exigencias sobre el número de activos. Así mismo se aumentaron las exenciones fiscales a los inversores. La consecuencia de todo ello ha sido que las socimis despegaron y en 2014 comenzaron a cotizar en bolsa, siendo las cuatro mayores Hispania, Lar, Merlin Properties y Axia.

Por otro lado, las Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliarias - a partir de ahora “IICI”- son un tipo de institución colectiva no financiera que pueden adoptar la forma de fondo o sociedad y se encuentran reguladas en la *Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva*, constituyéndose, según su propia Exposición de Motivos, como “el canal natural para la participación de los hogares españoles en los mercados de capitales”. Estos fondos o sociedades de inversión colectiva tienen como característica fundamental una fiscalidad muy favorable y una gestión y administración profesionalizada de los bienes inmuebles que configuran su activo.

El origen de este tipo de entidades se encuentra, como no podía ser de otro modo, en Estados Unidos. En los años sesenta del siglo pasado, la administración estadounidense se dio cuenta de

la necesidad de creación de instituciones de participación minorista en el mercado inmobiliario como medida de fomento del mercado de alquiler. Estos nuevos instrumentos de captación del ahorro minorista en el sector inmobiliario recibió la denominación de Real Estate Investment Trust o REITs. Estas sociedades se configuraban como sociedades inmobiliarias con grandes exenciones fiscales a condición de que se distribuyeran un mínimo de un 90% de sus resultados entre los socios. Actualmente, los REITs estadounidenses se encuentran regulados en la *Sección 856 del Internal Revenue Code* que constituye básicamente una regulación fiscal y han aportado un gran dinamismo al sector inmobiliario donde participan hoy en día gran número de fondos internacionales en busca de un alto grado de liquidez.

La necesidad de implantación en España de este tipo de entidades no se produjo hasta inicio de los años noventa del siglo XX. La aparición de estas figuras jurídicas estuvo precedida de varios estudios elaborados a petición de la Comisión Nacional del Mercado de Valores a diferentes organismos públicos y privados que tuvieron como base en sus diferentes estudios la regulación de estas entidades en el Derecho comparado de entonces vigente – fundamentalmente, en Suiza, Alemania, Portugal, Francia, Italia, Holanda y EEUU-. El objetivo fundamental que perseguía el legislador español era que el ahorro minorista se trasladara al mercado inmobiliario a través de este tipo entidades que ofrecían una gestión profesionalizada y transparente de los inmuebles que constituían sus activos. Se buscaba una doble finalidad política legislativa: un objetivo inmediato en el mercado financiero, que fue el de ampliar las posibilidades de inversión en acciones y participaciones de un tipo de entidades de carácter no financiero; y un propósito mediato o efecto colateral en el mercado inmobiliario, consistente en estimular la existencia de un parque de viviendas en alquiler. Estas entidades, una vez captado el ahorro minorista y beneficiándose de las muy favorables medidas fiscales, podrían ofrecer sus inmuebles en el mercado del alquiler a precios competitivos con la finalidad fundamental de nivelar la balanza entre arrendamiento y propiedad que en el mercado inmobiliario español se inclina con gran desnivel a favor de este último.

Es evidente que este incremento en el alquiler de viviendas no se produjo, aunque en los últimos años parece incrementarse levemente. España sigue siendo esencialmente un país de propiedad en lo que a viviendas se refiere –a esto ha contribuido enormemente nuestra hoy criticada con desconocimiento legislación hipotecaria-. Sin embargo, estas entidades han visto la oportunidad de negocio en otra clase de inmuebles. Nos referimos a los inmuebles dedicados al tercer sector de nuestra economía, como locales urbanos, edificios de oficinas, hoteles o centros comerciales. La actividad por parte de socimis y fondos y sociedades de inversión colectiva en este tipo de inmuebles ha crecido enormemente y no se espera que disminuya en los próximos años.

A pesar de este enorme crecimiento de la inversión inmobiliaria mediante la adquisición de gran número de inmuebles por parte de socimis y fondos y sociedades de inversión colectiva, ello no las convierte ni las puede equiparar con las sociedades inmobiliarias tradicionales, pues las primeras no se dedican a la promoción y venta de inmuebles sino a obtener rentas por el alquiler de los mismos. Los inmuebles que configuran su activo están destinados al arriendo

exclusivamente, sin perjuicio de que puedan ser objeto de venta en un determinado momento porque la gestión de la cartera así lo aconseje, pero no es ese su negocio, ni la Ley lo permite. Las socimis y las IICI suponen una nueva relación entre finanzas y sector inmobiliario convirtiéndose en profesionales del mercado inmobiliario arrendaticio urbano. Su objetivo, como se ha señalado, debe ser arrendamiento pues desnaturalizaría el negocio que justifica esta instituciones admitir la promoción de edificios con destino a ser vendidos.

Algunos han visto en socimis y sociedades y fondos de inversión colectiva inmobiliaria como una posible salida para la grave situación financiera en la que se encuentran muchas inmobiliarias tradicionales. Así, se piensa por cierto sector que las promotoras inmobiliarias tradicionales podrían “reconvertirse” total o parcialmente en socimis o IICI ya que la regulación actual permite crear directamente estas figuras mediante aportación de inmuebles y recuperarse posteriormente de la inversión por la emisión de participaciones, utilizando el sistema de constitución simultanea o por aportación, o transmitirlos a un fondo o sociedad ya existente. Sin embargo, todo ello tropieza con el inconveniente de que la recuperación de la inversión es a largo plazo, a diferencia de la inversión en promoción de inmuebles para su venta, en la que la recuperación de la inversión es a corto o medio plazo. Además, es frecuente que estas inmobiliarias tradicionales se encuentren en grave crisis financiera porque existe un banco acreedor cuya deuda es elevada a corto plazo siendo el arrendamiento una medida de rentabilidad a largo plazo.

Actualmente, la creación del número de socimis y sociedades y fondos de inversión colectiva se encuentran en fase ascendente. Ello se debe básicamente a una serie de principios generales que inspiran su actuación:

1. Fuerte control y supervisión por parte de la Comisión Nacional del Mercado de Valores como medida de protección de un inversor que se supone desinformado. Es necesario recordar que estas entidades han sido creadas para la captación y gestión del ahorro minorista con destino al mercado de capitales, lo que permite que pequeños ahorradores puedan acceder al mismo sector que, de otra manera, sólo resulta asequible a inversores profesionales o de alto poder económico.
2. Pluralidad inversores. Se establece legalmente un número mínimo de partícipes o accionistas a diferencia de lo que ocurre con las sociedades capitalistas. La razón de esta exigencia estriba en que estas entidades se articulan como vehículos de captación del ahorro minorista. Sin embargo, no sería la primera vez que este requisito -número mínimo de inversores- no es obstáculo que para que grandes patrimonios se canalicen de manera fraudulenta a través de este tipo de entidades. Así ocurre con las Sicavs –Sociedades de Inversión en Capital Variable–, donde también se exige un número mínimo de accionistas que es burlado por las grandes fortunas a través de accionistas instrumentales con accionariado mínimo.
3. Rendimiento colectivo. Se establece legalmente la obligatoriedad del necesario reparto de los beneficios obtenidos.
4. Fiscalidad favorable. Esta es la característica fundamental y clave del éxito reciente de estas figuras jurídicas. Para estimular el movimiento del ahorro minorista y canalizar flujos de capital

para la financiación de actividades económicas, en todos los países se conceden incentivos fiscales a estas entidades y a los inversores.

Estas fórmulas de inversión nacen con vocación de invertir en inmuebles en alquiler, lo que les otorga –si son viviendas- importantes beneficios fiscales, siendo de esperar un apreciable incremento a medio plazo de la oferta de viviendas en alquiler, cumpliendo una de las principales preocupaciones que en materia de política de vivienda viene manifestando el gobierno. En España, el régimen fiscal es muy privilegiado sólo en inmuebles destinados a viviendas.

La razón fiscalidad privilegiada se debe a que el fomento del ahorro y de la inversión con destino al sector inmobiliario contribuye de manera significativa a la creación de riqueza, lo que se justifica por la importancia económica que tiene en sí mismo y también de manera indirecta al mover múltiples actividades auxiliares y, todo ello, con la repercusión en el empleo.

Es impensable que una regulación de estas figuras jurídicas no lleve simultáneamente aparejada una regulación fiscal de los mismos. De hecho, en Estados Unidos, germen de este tipo de entidades, la principal regulación, constituida por el Internal Revenue Code, es un texto legal federal que, en realidad, es una regulación fiscal.

5. Diversificación del riesgo. Existen normas de distribución de la inversión para la minimización del riesgo y evitando la concentración.
6. Liquidez. El inversor tiene derecho a recuperar la inversión en todo momento.

Junto a esta clase de principios generales, aplicables a cualquier institución de carácter colectivo, existen una serie de principios particulares derivados del carácter de la inversión:

1. Bienes inmuebles. El patrimonio de socimis y sociedades y fondos de inversión colectiva inmobiliaria está constituido, a diferencia de las IICs de carácter financiero, exclusivamente por bienes inmuebles y derechos reales inmobiliarios. En las financieras el activo está constituido por valores bursátiles y otros activos financieros.
2. El beneficio se obtiene de las rentas procedentes del alquiler, diferencia de las financieras donde los beneficios se obtienen de los rendimientos de la cartera.
3. Gestión y administración de los inmuebles que constituyen la cartera de manera profesionalizada.

En definitiva, podemos decir que tanto socimis como fondos y sociedades de inversión colectiva inmobiliaria han aparecido en el mercado español para quedarse. Su fiscalidad favorable es su principal valedor y razón fundamental de crecimiento en los últimos años. Esta tendencia continuará en el futuro, pues a través de estas figuras se permite que pequeños ahorradores puedan acceder al mercado de capitales, sector que, de otra manera sólo resulta asequible a inversores profesionales o de alto poder económico, y, además, gozar de incentivos fiscales para ello. Al mismo tiempo, el legislador podría conseguir su objetivo, el aumento de la movilización y competitividad en el sector del alquiler de bienes inmuebles en España, país esencialmente de bienes inmuebles en propiedad.



### **LA REGULARIZACIÓN DE LAS PARCELACIONES URBANÍSTICAS TRAS LA REFORMA DE LA LOUA**

*por Eduardo Fernández Estevan  
Registrador de la Propiedad de Sevilla nº 17*

La reciente Ley 6/2016 de 1 de agosto, ha supuesto un hito en nuestro derecho urbanístico al introducir una excepción a la regla general hasta ahora observada en materia de parcelaciones urbanísticas: la imprescriptibilidad de toda clase de parcelación urbanística (artículo 185 LOUA), que tiene como reflejo o consecuencia ineludible la nulidad de toda licencia que pretendiera ampararla (artículo 68 LOUA), y su consideración como una infracción muy grave (artículo 207 LOUA).

Esta regla o principio general incontrovertible y hasta ahora incólume ha cedido o si se prefiere ha quedado desvirtuado ante una realidad innegable, la proliferación de construcciones y edificaciones de uso o destino residencial en suelo no urbanizable, realidad que ha llevado al legislador a proponer una solución que deshaga el nudo gordiano ante el que se encontraban los propietarios de las edificaciones y de las parcelas o fincas sobre las que aquéllas se habían edificado: no podían acceder al Registro y por lo tanto, dado el carácter constitutivo que la inscripción tiene para la hipoteca, quedaban al margen de la financiación, pues aun cuando hubieren transcurrido los plazos para el restablecimiento o reposición del orden jurídico y la realidad física alterada por la edificación, el carácter imprescriptible de la parcelación impedía o vedaba su ingreso o acceso registral, al no poder disociarse la inscripción de la edificación de la inscripción o registración de la propia finca o parcela.

Esbozado el supuesto fáctico, veamos el enfoque que se le da por el legislador partiendo de las intenciones que recoge la Exposición de Motivos: en primer lugar, fija su objetivo “en eliminar la incertidumbre en la que se encuentran las edificaciones descritas, de tal forma que a dichas edificaciones y sus parcelas, y solo a éstas, les sea de aplicación el plazo establecido por el artículo 185.1 de dicha ley para que la Administración pueda adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística contra ellas”, pero respetando en todo caso y como regla general, la imprescriptibilidad de las parcelaciones urbanísticas.

Del adecuado equilibrio de las medidas incorporadas por esta reforma dependerá que la imprescriptibilidad de las parcelaciones urbanísticas continúe siendo la regla general, pues en otro

caso, con la pretensión de solventar una situación patógena puede acabar convirtiéndose en regla general a la excepción.

La parcelación es contemplada en el artículo 66 LOUA, con arreglo al cual: se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquellos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno, fincas, parcelas, o de una acción, participación u otro derecho societario, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble, sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación...Cualquier acto de parcelación urbanística precisará de licencia urbanística o, en su caso, de declaración de su innecesariedad. No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se contenga acto de parcelación sin la aportación de la preceptiva licencia, o de la declaración de su innecesariedad, que los Notarios deberán testimoniar en la escritura correspondiente. Las licencias y las declaraciones de innecesariedad se otorgan y expiden bajo la condición de la presentación en el municipio, dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento o expedición, de la escritura pública en la que se contenga el acto de parcelación. La no presentación en plazo determina la caducidad de la licencia o de la declaración de innecesariedad por ministerio de la Ley, sin necesidad de acto aplicativo alguno. El plazo de presentación podrá ser prorrogado por razones justificadas. En la misma escritura, los otorgantes deberán requerir al notario autorizante para que envíe por conducto reglamentario copia autorizada de la misma al Ayuntamiento correspondiente, con lo que se dará por cumplida la exigencia de protección ya referida.

Es más, el propio artículo 8.a del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, añade a los actos a que se refiere el artículo 66 antes transcrito, los siguientes: «Igualmente, tendrán la consideración de actos reveladores de posible parcelación urbanística, la transmisión intervivos de cuotas proindiviso de fincas clasificadas como suelo no urbanizable, cuando a cada uno de los titulares corresponda teóricamente una parte de superficie inferior a la mayor de las fijadas en la ordenación urbanística y territorial vigente, como parcela mínima edificable o divisible, según el resultado de aplicar a la total superficie del inmueble objeto de alteración, el porcentaje que represente cada cuota indivisa enajenada. El mismo régimen se aplicará a las transmisiones de acciones, participaciones u otros derechos societarios que produzcan el mismo resultado, así como a las divisiones horizontales».

Es el de la parcelación además un concepto dinámico, pues como describía la Sentencia del TS de 16 de junio de 1998: "es evidente, y la jurisprudencia es copiosa, que la determinación de si una parcelación tiene o no carácter urbanístico puede deducirse a posteriori, como consecuencia de los actos ulteriores que realiza el dueño de la finca matriz". En efecto, la pura división de una finca rústica puede ser un acto sin ninguna significación urbanística, pero si después se hacen vías de acceso con una anchura considerable, y se dota a cada parcela de agua y energía eléctrica, con alojamientos para contadores eléctricos, entonces no cabe ninguna duda de que lo que era una división rústica tiene una indudable vocación urbanística porque (se busque

intencionadamente o no) posibilita la formación de un núcleo de población, aunque sea incipiente. No es lógico, en casos como este, impedir a la Administración el uso de sus facultades en defensa del interés público urbanístico hasta que de verdad pueda decirse que ha surgido un núcleo de población. El ordenamiento jurídico no avala esa conclusión, porque define a las parcelaciones ilegales en términos de potencialidad, es decir, como aquella división que simplemente pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población.

Esta potencialidad se refleja asimismo en la sentencia de 17 de marzo de 2011 de la sala de lo contencioso del TSJA: la parcelación ilegal constituye un proceso en el que se suceden los actos materiales y jurídicos con clara intención fraudulenta de parcelar un terreno no urbanizable, pretendiendo la creación de una situación irreversible, demostrativa de que con los actos realizados no se pretende destinar el terreno a su uso y destino natural y obligado, el rústico y agrícola; es una actuación que se lleva a cabo con vocación urbanística para posibilitar la formación de un núcleo de población; por lo tanto, el concepto de parcelación no sólo engloba la estricta división material de fincas sino también su división ideal, comprensiva de todo supuesto en el que, manteniéndose formalmente la unidad del terreno, se produce una división en la titularidad o goce del mismo, ya sea en régimen de indivisión, de propiedad horizontal, de vinculación a participación en sociedades, o de cualquier otro modo en que se pretenda alcanzar los mismos objetivos. Es más, ni siquiera la ausencia de asignación formal y expresa de uso individualizado de una parte del terreno es por sí sola suficiente para excluir la calificación de la operación como reveladora de una parcelación ilegal, ni tampoco la manifestación contraria a dicha asignación del uso de partes de suelo, hecha por los interesados en el título, y es que aunque la resolución de la DGRN de 10 de octubre de 2005 consideraba que la sola venta de cuota, sin adscripción de suelo, no puede considerarse reveladora de una parcelación ilegal, no lo es menos que esa afirmación se hacía con la salvedad de que no concurriera algún otro elemento de juicio que pudiera llevar a la conclusión contraria, que en el caso resuelto era de fácil apreciación, dado el informe del Ayuntamiento denunciando una posible parcelación ilegal; pero, como advierte se llega a esta solución a la vista de que la cuota vendida se creaba ex novo en la escritura calificada, es decir, la solución podría ser diferente si se vendiese una cuota indivisa ya inscrita previamente como tal, pues en este caso el principio de legitimación registral extendería a todos los efectos legales la presunción de que el derecho inscrito existe y pertenece a su titular en la forma establecida en el asiento respectivo. Por este razonamiento, en la resolución de 12 de julio de 2016, el Centro Directivo, aclara que la parcelación urbanística no exige, la división física o material de la finca en lotes o parcelas a través de los actos constructivos; sino que basta para entender que la misma se ha producido con que se asignen cuotas pro indiviso de un terreno que den lugar a diversos titulares a los que correspondería el uso individualizado de una parte de terreno, como sucede cuando se enajenan participaciones de la finca, a través de sucesivos contratos de compraventa, identificadas mediante su equivalente en metros cuadrados hasta alcanzar la totalidad de su superficie permitiendo de este modo que cada adquirente pudiera hacerse con el uso y disfrute exclusivo y excluyente de una parte de la finca, materializándolo a través de su cerramiento perimetral. Además, aunque se omita esa asignación formal y expresa de uso individualizado de una parte del inmueble podrá calificarse el supuesto como parcelación urbanística, pues el

elemento decisorio es la posible aparición de tales asentamientos, como cuestión de hecho, con independencia de que el amparo formal y legal de la titularidad individual esté más o menos garantizado, se realice en documento público o privado o se haga de forma expresa o incluso tácita. Atendiendo a estas premisas, es la normativa hipotecaria, integrada en el Real Decreto 1093/1997, la que resulta de aplicación para determinar la forma y efectos de la acreditación de esas licencias a los efectos del procedimiento registral, más concretamente su artículo 79, que si bien se halla encabezado por el epígrafe «Divisiones y segregaciones», se refiere en su párrafo primero, no sólo a los estrictos supuestos de división o segregación de fincas realizadas en suelo no urbanizable, sino también a todos aquellos en los que, por las circunstancias de descripción, dimensiones, localización o número de fincas resultantes de la división o de las sucesivas segregaciones, surgiera duda fundada sobre el peligro de creación de un núcleo de población, a cuyo efecto y para la definición y desarrollo de este concepto, remite a los términos señalados por la legislación o la ordenación urbanística aplicable, en este caso el artículo 66 de la LOUA, y en este sentido amplio deben interpretarse aquellos términos de división o segregación que emplea el artículo 78 del Real Decreto 1093/1997, cuando ordena al registrador que para inscribir la división o segregación de terrenos ha de exigir que se acredite el otorgamiento de la licencia que estuviese prevista por la legislación urbanística aplicable, o la declaración municipal de su innecesariedad.

Planteada así la parcelación urbanística como un acto en continua formación, ¿qué vía se ofrece para la prescripción y desde cuándo ha de computarse la misma?:

La vía que se ofrece es la de asociar o ligar la prescripción del plazo para adoptar las medidas adecuadas para el restablecimiento del orden jurídico perturbado respecto de la edificación —el transcurso del plazo de 6 años que establece el artículo 185 LOUA- a la propia parcela sobre la que se asienta, por lo que habiendo transcurrido el citado plazo no podrá adoptarse ya medida alguna de protección de la legalidad urbanística respecto de la parcela y la edificación, si bien ésta queda en situación de asimilada a fuera de ordenación.

¿Y qué justificación o fundamento se alega por el legislador para proteger a estas parcelas resultantes de una parcelación urbanística indudablemente ilegal?: la clarificación que supone para los ciudadanos el conocer con certeza el régimen aplicable a las edificaciones construidas sobre parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable, para las que haya transcurrido el citado plazo de prescripción, aplicando el régimen de asimilado al de fuera de ordenación a las edificaciones en las que concurran estas circunstancias, agilizando así de forma notable el proceso de regularización iniciado por el Decreto 2/2012, de 10 de enero, si bien seguirán permaneciendo en situación de ilegalidad. Se persigue así que en el menor plazo posible el uso de estas edificaciones se lleve a cabo bajo condiciones adecuadas de seguridad, salubridad, habitabilidad y sostenibilidad, con las garantías que ello comporta para un seguro tráfico jurídico y, sobre todo, posibilitar la adopción de medidas correctoras o compensatorias urgentes que permitan eliminar, minimizar o compensar el impacto negativo que estas edificaciones y las parcelaciones están ocasionando sobre el medio ambiente, en especial la afección a los recursos hídricos y al paisaje del entorno.



Para aplicar estas medidas, el legislador precisa qué supuestos no serán en ningún caso susceptibles de regularización: son los indicados en el artículo 185.2 B) LOUA, es decir, cuando se trate de: a) Terrenos clasificados como suelo no urbanizable de especial protección, incluidos en la Zona de Influencia del Litoral o en parcelaciones urbanísticas en suelos que tengan la consideración de no urbanizable, con la salvedad recogida en el apartado A) anterior. b) Bienes o espacios catalogados. c) Parques, jardines, espacios libres o infraestructuras o demás reservas para dotaciones, en los términos que se determinen reglamentariamente, y d) Las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural de los Planes Generales de Ordenación Urbanística o de los Planes de Ordenación Intermunicipal, en los términos que se determinen reglamentariamente.

Tampoco pueden acogerse a esta regularización, como subraya la DT 1ª, las parcelaciones respecto de las que existan procedimientos de adopción de medidas de protección de la legalidad o reposición de la realidad física alterada en los que haya recaído resolución administrativa, sea o no firme, antes de su vigencia, puesto que se registrarán por la normativa anterior, sin perjuicio claro está de las actuaciones que pudieran proceder en relación a la revisión, revocación o anulación de la referida resolución administrativa.

Tratamiento distinto se dispensa a las resoluciones judiciales, puesto que en la Exposición de Motivos se declara que la novedad introducida no afecta al ejercicio de la potestad de juzgar y hacer ejecutar lo juzgado, que corresponde en exclusiva a los juzgados y tribunales, pues la posible acogida a la nueva regularización no incide sobre la eventual ilegalidad que pueda ser apreciada por los órganos jurisdiccionales de cualquier orden respecto a la actuación urbanística de que se trate, y que así sea declarada judicialmente, y así el párrafo segundo de la DT 1ª aclara que cuando las parcelaciones urbanísticas se hubieran realizado al amparo de una licencia o autorización administrativa que las habilite, pero fuesen nulas con arreglo al artículo 68.2 de la LOUA, podrán acogerse a esta regulación una vez haya sido declarada la nulidad de la referida licencia o autorización administrativa.

Contemplados los supuestos que han de quedar al margen de toda regularización, pasemos a analizar el ámbito de las parcelaciones a las que atiende la reforma que comentamos: se trata de edificaciones ubicadas en parcelaciones en suelo no urbanizable que tengan carácter residencial.

Para las parcelaciones en las que existan esta clase de edificaciones de uso o carácter residencial, distingue el legislador dos supuestos o hipótesis para los que plantea diferente solución o camino para su regularización:

Si se trata de asentamientos urbanísticos, su regularización pasa por su integración o inserción mediante el oportuno PGOU o su revisión, como contempla la DA 5ª de la Ley de 1 de agosto, al admitir su clasificación como suelo urbano no consolidado o bien urbanizable, sectorizado u ordenado, siendo aplicables las novedades introducidas a los planes en tramitación como proclama la DT 2ª; en la DA 5ª se distinguen además dos hipótesis en las parcelas existentes en

tales asentamientos:

- a) Si no existe edificación o no esté terminada o lo está sin cumplir los requisitos de seguridad y salubridad, podrá concederse licencia de edificación ajustándose o aquietándose la garantía exigida para ejecutar las obras de urbanización pendientes a la parte de la urbanización que sea susceptible de recepción parcial; una vez realizada la recepción parcial, podrá concederse licencia de ocupación/utilización.
- b) Si ya existiere edificación terminada cumpliendo las condiciones de seguridad y salubridad y ajustada a las determinaciones urbanísticas aplicables, podrán autorizarse usos provisionales aun antes de la recepción total o parcial de la urbanización mediante la correspondiente licencia municipal, siempre que estén ejecutados los servicios mínimos o necesarios para garantizar tal uso y se haya tramitado el expediente municipal, iniciado a instancia del interesado –presentando su proyecto técnico- y previo el informe técnico y jurídico para acreditar la terminación, condiciones de seguridad y salubridad y adecuación o conformidad con las determinaciones urbanísticas aplicables. El plazo de esta licencia será como máximo el de terminación de las restantes obras de urbanización necesarias para que pueda tener lugar la recepción total o parcial, pudiendo prorrogarse este plazo mediante el oportuno procedimiento. Esta licencia que autoriza el uso provisional será título bastante para la contratación de los servicios por las empresas suministradoras, ligándose o vinculándose este plazo con el del suministro, ya que de no mediar prórroga, el transcurso del plazo de la licencia provocará el corte de los suministros de manera inmediata. Esta licencia puede ser objeto de reflejo registral mediante la oportuna nota marginal, como prevén los artículos 65 y 67 del TRLS, advirtiéndose del carácter provisional de tal uso con la consecuencia anudada antes referida.

Mas debemos resaltar que el elemento definitorio de la reforma y sobre el cual pivota la misma no es el de los asentamientos urbanísticos, para los cuales sí se procura una solución global y conjunta, sino el de las llamadas edificaciones aisladas y su regularización. Pero su importancia e incidencia no van parejas con la claridad y precisión de su regulación, pues de ellas sólo se ofrece su condición o carácter residual: cabe así apreciar con perplejidad la inexistencia de un concepto sobre ellas, pues como indica el artículo 2.2 a) del Decreto 2/2012, son edificaciones aisladas, las edificaciones o agrupaciones de edificaciones que no llegan a constituir un asentamiento, conforme a lo dispuesto en este Decreto y, en su caso, en el Plan General de Ordenación Urbanística, admitiéndose incluso en la nueva DA15 LOUA la posibilidad de que existan varias edificaciones aisladas en la misma parcela en la que se quiere obtener la prescripción de la parcelación, quedando así las edificaciones aisladas como una categoría residual de los asentamientos, pero la definición de éstos es igual y desgraciadamente genérica, pues la letra b) del citado artículo los delimita como ámbitos territoriales definidos, consolidados por edificaciones próximas entre sí, generadoras de actividades propiamente urbanas, con entidad suficiente como para necesitar infraestructuras, dotaciones y los servicios urbanísticos básicos especificados en el artículo 45.1.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, pero como observamos sin concretar ni fijar criterio alguno sobre la proximidad o cercanía entre tales edificaciones o el porcentaje o volumen

de edificabilidad o de sus habitantes respecto del término municipal al que pertenecen, etc...tratándose de un concepto aquejado de indeterminación, con el problema añadido de que todo lo que no se considere asentamiento urbanístico será considerado edificación aislada, y que fuera precisamente la identificación de los asentamientos urbanísticos y la exigencia del artículo 4 del Decreto 2/2012 de que su previa delimitación se realizara por el Plan General de Ordenación Urbanística, o en ausencia de Plan General, o si éste no contuviera su delimitación, por el Avance de planeamiento, que tendrá el carácter de Ordenanza Municipal, deberá someterse a información pública con el informe a la Consejería competente en materia de urbanismo, previa valoración de la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística, un requisito que dificultó enormemente y prácticamente frustró la consecución de los objetivos que perseguía el citado Decreto, pero que ahora se reiteran y reproducen en la DA 1ª de la Ley de 1 de agosto de 2016, pues de nuevo se exige de los municipios la identificación de asentamientos y edificaciones aisladas, fijando un plazo de 2 años, transcurrido el cual podrá la Consejería competente en materia de urbanismo previo requerimiento y acuerdo con el municipio proceder a dicha identificación, sin que para esta actuación por subrogación se haya previsto una fecha o plazo máximo.

A la identificación de estas edificaciones aisladas se dedica la DA 1ª de esta Ley 6/2016, estableciendo un plazo máximo de 2 años para que, de acuerdo con el artículo 4 del Decreto 2/2012 y conforme al procedimiento reglamentariamente previsto se proceda a su identificación; de no realizarla en dicho plazo, la Consejería competente en materia de urbanismo, previo requerimiento y acuerdo con el municipio correspondiente, sustituirá la inactividad municipal. No obstante, para la obtención o logro de la regularización debe expedirse la certificación o resolución administrativa de la que trata la DA 15ª LOUA, y para ello las edificaciones deberán reunir las condiciones mínimas en materia de seguridad, salubridad, habitabilidad y calidad, y también las de protección del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico. Estas condiciones deberán ser objeto de detalle y desarrollo por la Consejería competente en materia de urbanismo en una instrucción relativa a la aclaración de la documentación técnica necesaria para la regularización de las edificaciones asimiladas a fuera de ordenación, estando a la espera de su publicación.

Para poder obtener la regularización del binomio parcela-edificación hemos indicado anteriormente la necesidad de que se trate de edificaciones residenciales, y que en ellas haya transcurrido el plazo de 6 años del artículo 185 LOUA, lo que permite plantear la siguiente cuestión: el citado plazo, ¿ha de referirse simplemente a la antigüedad de la edificación o es preciso que tal lapso temporal incluya su destino o uso residencial?, es decir, en el caso de que se hubiere variado el uso de la edificación, ¿desde cuándo debe computarse el plazo de los 6 años?. El Decreto 2/2012, en su artículo 7.3 dispone que: "Para las edificaciones en situación legal de fuera de ordenación procederá la concesión de licencia de ocupación o utilización, si se mantiene el uso originario o, en el supuesto de cambio de uso, si el nuevo uso resulta compatible con la ordenación territorial y urbanística vigente"; es más, del artículo 8 resulta que para el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación se exige que la

edificación esté terminada, y se aclara o precisa que se entenderá terminada la edificación cuando esté ultimada y dispuesta a servir al uso a que se destina, sin necesidad de ninguna actuación material posterior referida a la propia obra, conforme a lo establecido en este Decreto. De hecho, en esta norma se afirmaba que no procedía el reconocimiento de la situación de AFO en las edificaciones aisladas mientras no se hubiera procedido a la reagrupación forzosa de las restantes parcelas o fincas existentes en la parcelación. Cabría defender no obstante, y ante la falta de un pronunciamiento legal expreso, que el cómputo de los 6 años debe realizarse o tomar como dies a quo el de la terminación de la construcción, pues a tales circunstancias es las que se remiten las letras b) y c) del artículo 10 y el artículo 11 del Decreto 2/2012 a la hora de regular el procedimiento para el reconocimiento de las edificaciones.

Si se adopta la primera posición se restringirá el número de edificaciones aisladas que cumplan las exigencias y consecuentemente las parcelaciones prescriptibles; de seguirse la segunda solución se incrementará tal número, al permitir una modificación a posteriori del uso para adecuarlo o ajustarlo al residencial.

De igual manera, no aclara la Ley si la exigencia del transcurso de los 6 años debe referirse o tomar como dies ad quem o de término el de la entrada en vigor de la reforma o bien el de la identificación de las edificaciones aisladas; de nuevo la opción entre una u otra postura determinará una aplicación restringida o bien ilimitada de esta Ley, y su configuración o consideración como una Ley de carácter excepcional o como otra que deja la puerta abierta a futuras y sucesivas regularizaciones.

La indeterminación no se circunscribe al plazo y su cómputo, pues también alcanza al carácter definitivo o no de la regularización de la parcelación por la vía de la prescripción: dado que se vincula a la prescripción de la edificación en ella realizada, ¿qué consecuencias ha de tener la demolición de la edificación?, es decir, la desaparición de la edificación o el cambio de su uso o destino a otro distinto del residencial, ¿afecta en algo a la parcelación ya prescrita?, y de no haberse procedido aún a la reagrupación forzosa de las demás parcelas, ¿debe incluirse en esta reagrupación la parcela que hasta entonces contaba con la edificación residencial?. Tales dudas no tienen respuesta alguna en la legislación, ni por la proximidad de la reforma pronunciamiento judicial o de la Administración.

Y por culminar estas cuestiones, carece la norma de disposición transitoria que limite su aplicación a las parcelaciones con edificación existentes a su entrada en vigor, de manera que nada parece obstar a futuras regularizaciones, dando lugar a que se reproduzca el problema que ha justificado la presente reforma en lugar de haber previsto un punto final o cierre para toda pretensión de regularización.

Siguiendo con la edificación y sus requisitos, junto al plazo de prescripción se encuentra la necesidad de que su uso o destino sea el residencial, pero ¿ha de ser la residencia habitual o familiar?: en el artículo 52 LOUA al tratar del régimen del suelo no urbanizable que no estén

adscritos a categoría alguna de especial protección se permite realizar entre otros actos los de segregación, edificación, construcción, obras o instalaciones que, estando expresamente permitidas por el Plan General de Ordenación Urbanística o Plan Especial de desarrollo, sean consecuencias no solo del normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas, sino además de la necesidad justificada de vivienda unifamiliar aislada, cuando esté vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos. Estos actos estarán sujetos a licencia municipal, previa aprobación, cuando se trate de actos que tengan por objeto viviendas unifamiliares aisladas, del correspondiente Proyecto de Actuación por el procedimiento prescrito en los artículos 42 y 43 de la presente Ley para las Actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable. En el mismo sentido el artículo 57 de las Normas Aplicación Directa exige para los actos de construcción o edificación e instalación que se realicen en terrenos que tengan el régimen propio del suelo no urbanizable: 1.<sup>a</sup> Ser adecuados y proporcionados al uso a que se vinculen. 2.<sup>a</sup> Tener el carácter de aislados. 3.<sup>a</sup> No tener más de dos plantas, salvo prescripción imperativa distinta del Plan. 4.<sup>a</sup> Presentar características tipológicas y estéticas adecuadas a su ubicación y a su integración en el entorno. 5.<sup>a</sup> Evitar la limitación del campo visual y la ruptura o desfiguración del paisaje en los lugares abiertos o en perspectiva de los núcleos e inmediaciones de las carreteras y caminos con valores paisajísticos.

Pero no parece este requisito de la habitualidad preocupe al legislador, ya que no lo exige: prueba de lo afirmado es la DA 4<sup>a</sup> en la que se regula el acceso provisional a servicios básicos de agua y electricidad en edificaciones existentes en suelo no urbanizable que constituyan la vivienda habitual de sus propietarios, lo que demuestra a sensu contrario que el requisito de la habitualidad no es necesario para regularizar estas parcelaciones con edificación residencial.

Tampoco parece óbice ni impedimento alguno para el legislador los problemas e inconvenientes que conllevará la inexistencia de criterio alguno que clarifique los requisitos de estas construcciones que no varían ni modifican la clasificación del suelo, que continúa siendo no urbanizable.

Veamos, en el suelo de finalidad agraria contamos con una normativa especialmente tuitiva o protectora, dirigida o encaminada a evitar los minifundios y las explotaciones agrarias que carezcan de viabilidad, de ahí las prohibiciones que contempla la LMEA y las excepciones a la misma que recoge su artículo 25. Con la reforma planteada se habilita o ampara la segregación o división de terrenos por el mero hecho de haberse construido una edificación aislada de carácter residencial, sin exigir su vinculación y subordinación a la explotación o bien que impliquen un cambio del uso característico o principal, ni especificarse que la parcelación que haya de quedar a salvo de la reagrupación forzosa sea la destinada a tal edificación residencial y no la parte restante de la finca, de hecho más bien se inclina por la solución contraria, pues la nueva DA 15<sup>a</sup> LOUA al especificar el alcance del reconocimiento del régimen de asimilado al de fuera de ordenación para las edificaciones aisladas de uso residencial situadas en una parcelación urbanística, precisa que dicho reconocimiento comprenderá la edificación y la parcela sobre la que se ubica, cuya superficie, en el supuesto de dos o más edificaciones en una misma parcela

registral o, en su defecto, catastral, coincidirá con las lindes existentes.

Puede ocurrir entonces que se proceda a segregaciones de fincas rústicas de dimensión inferior a la unidad mínima de cultivo y que éstas queden a salvo por el simple hecho de que en ellas exista construida una pequeña edificación de carácter residencial, de manera que la pretensión u objetivo de esta Ley –proteger a los titulares de edificaciones residenciales- acabe desembocando en el salvoconducto para parcelaciones de fincas cuyo principal destino es la explotación agraria y que de no mediar esta reforma tendrían vedada la posibilidad de prescribir y acceder al Registro.

Explicados así los problemas relativos a los plazos para la prescripción y la propia edificación, expondremos ahora la incidencia que tiene no sólo la normativa urbanística que venimos analizando, sino también la civil o sustantiva en uno de los supuestos que la propia LOUA en su artículo 66 y el Reglamento de Disciplina Urbanística en su artículo 8 consideran un acto revelador de una parcelación urbanística: los proindivisos.

¿Qué oportunidad plantea para el condueño esta regularización?, ¿puede obtener con la prescripción de la edificación que haya construido a su costa en la parte de la parcela cuyo uso exclusivo le pertenece la regularización de la parcelación al menos en cuanto al terreno en el que disfruta de ese uso exclusivo?.

La respuesta ha de ser necesariamente negativa, ya que la problemática urbanística –la prescripción de la parcelación- no debe ocultar ni obviar el problema civil que subyace, debiendo recordarse que la competencia en materia de legislación civil, al carecer Andalucía de legislación foral corresponde en exclusiva al legislador estatal, como fácilmente se desprende del artículo 149.1.8º de la Constitución: así, la resolución de 12 de enero de 2015 para el caso de un comunero que pretendía declarar e inscribir únicamente a su favor la edificación realizada a su costa en la finca indivisa, contando para ello con la aprobación y consentimiento de los restantes condueños diferenciaba este supuesto del de la accesión invertida, pues en ésta es preciso que la construcción se produzca en suelo ajeno, incluso parcialmente, ahora bien esta situación no se da cuando un comunero construye en terreno que es común con otro comunero, dado que es propietario de una cuota ideal sobre la totalidad del terreno que no se concreta en una específica porción del mismo. Y es que conforme reiterada jurisprudencia del Alto Tribunal, el comunero, ni construye en terreno ajeno, ni por supuesto invade terreno ajeno (Sentencias de 29 de julio de 1994; 27 de junio de 1997; 26 de septiembre de 2007, y 21 de septiembre de 2011). Lo que sí se produce en tal supuesto es el incumplimiento del artículo 397 del Código Civil. En efecto, el comunero que construye en suelo común actúa más allá de los límites legales pero tal extralimitación no es física, ya que no invade un terreno colindante o ajeno sino que se trata de una extralimitación jurídica y abstracta, como abstracta es su cuota.

Por lo tanto, el conflicto debe resolverse por las normas que rigen la comunidad ya que la controversia no es entre titulares de suelos colindantes sino entre propietarios de distintas cuotas que pese a ser jurídicamente independientes concurren idealmente sobre el mismo suelo.

Procederá, según los casos, la demolición de la obra, su conversión en cosa común, constituyéndose en su caso el régimen de propiedad horizontal, o bien su división material o económica, pero lo que no puede pretenderse es la inscripción en el Registro con mantenimiento de las dos propiedades –en proindiviso la del suelo y exclusiva de él la edificación- y ello no sólo porque no sean aplicables a este caso las normas sobre la accesión invertida, sino porque al Registro sólo pueden acceder situaciones jurídicas consolidadas y derechos reales cuyos márgenes estén bien determinados siendo la norma general que cuando se declara una obra nueva en finca perteneciente pro indiviso a varias personas, la inscripción ha de practicarse de esa misma forma, no pudiendo sostenerse sin más una copropiedad sobre el suelo coexistente con la propiedad exclusiva de lo edificado sobre aquél, siendo necesario formalizar el correspondiente negocio jurídico que dé apoyo a tal situación, y, o bien individualizar la porción de finca sobre la que se ha edificado o bien constituir un derecho de superficie siendo en este caso innecesario que la declaración de la obra nueva deba estar precedida de segregación en sentido estricto de la porción sobre la que se constituye el derecho, o que la nueva finca sea en verdad totalmente independiente de esta otra finca originaria siempre y cuando se cumplan las exigencias derivadas del principio de especialidad y de la concreta regulación legal en esta materia (artículos 9 y 30 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario), constando suficientemente definida la finca cuyo acceso al Registro de la Propiedad se pretenda.

Además de la acertada explicación de la DG, la autorización o el reconocimiento que se conceda con arreglo a la nueva DA 15ª LOUA ha de dejar a salvo necesariamente toda cuestión referente al derecho de propiedad, por ser cuestión propia del Derecho Civil, de manera que no ha lugar en ningún caso a la obtención de resolución o certificación administrativa alguna que le permita delimitar o concretar la parte de la parcela o finca que le pertenece y menos aún que su uso exclusivo sobre una parte del terreno se convierta en un derecho de propiedad exclusivo y excluyente sobre tal porción, ya que tal negocio jurídico exige el acuerdo con los condueños y la escritura pública consiguiente o la oportuna resolución judicial para proceder a la extinción del condominio, que además provocará un resultado indeseado, ya que sólo su parcela o finca podrá acceder al Registro, pues las restantes existentes en la parcelación urbanística continuarán aquejadas de la imprescriptibilidad que sigue siendo regla general en las parcelaciones urbanísticas en suelo urbanizable, y deberán ser objeto de la correspondiente reagrupación forzosa. Apuntala esta idea la citada DA, ya que en ella se dispone que el reconocimiento de asimilado a fuera de ordenación, comprenderá la edificación y la finca registral o en su defecto parcela catastral sobre la que se ubica, cuya superficie –siendo varias las edificaciones- respetará las lindes existentes.

Hemos llegado así a la consecuencia que para las restantes parcelas en las que no exista tal edificación aislada depara la norma: su reagrupación forzosa como antesala a una futura reparcelación, pero extrañamente se desentiende el legislador de otra anomalía ocasionada por esa consecuencia, la posibilidad de que con ella se den lugar a los enclavados: es decir, las parcelas que queden al margen de la reagrupación pro reunir la edificación los requisitos analizados, pueden quedar aisladas y sin acceso a las vías de comunicación, pues uno de los

efectos de la reagrupación ha de ser la desaparición de todo signo visible de la parcelación urbanística ilegal, y entre tales signos qué duda cabe se encuentran los viales.

Pero es más, nada aclara la reforma sobre la obligación de contribuir en la futura reparcelación al titular de las parcelas con edificación aislada, ya que la DA 3ª se limita a reseñar que los costes de la regularización de las edificaciones construidas sobre parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable se afrontarán desde los principios de igualdad, equidad, proporcionalidad, legalidad y seguridad jurídica, por lo que la financiación de los mismos debe ser asumida por las personas jurídicas o físicas beneficiarias de la medida de regularización, y el artículo 183 apartado tercero en su nueva redacción proclama sin ambages que el restablecimiento del orden jurídico perturbado se llevará a cabo mediante la reagrupación de las parcelas a través de una reparcelación forzosa, en la forma y en las condiciones que se determinen reglamentariamente. Quedarán excluidas de la reagrupación las parcelas sobre las que existan edificaciones aisladas de uso residencial para las que haya transcurrido la limitación temporal del artículo 185.1 LOUA.

Si aplicásemos de manera literal y taxativa la normas citadas resultaría que el titular de tal parcela sólo sufragará los costes de regularización de su parcela y edificación, quedando al margen de los costes ocasionados por la reagrupación y, en su caso, posterior reparcelación forzosa a que se refiere el artículo 183 LOUA, pero es que además de afectar al principio de equidistribución de cargas y beneficios, puede dar lugar a reparcelaciones sobre áreas o zonas de terrenos discontinuas, algo que procura evitarse en el planeamiento, y es que como se advierte de la lectura del artículo tal hipótesis tiene carácter excepcional, ya que solo en suelo urbano y excepcionalmente en suelo urbanizable cuando así se justifique por las especiales características de la actividad de ejecución a desarrollar, las unidades de ejecución podrán ser discontinuas, siempre que cumplan el requisito mínimo de garantizar la equidistribución, algo que no queda garantizado con la reforma propuesta, que no aclara la situación en la que quede la parcela con edificación aislada, pues se ignora si ha de permanecer como una finca rústica enclavada en la resultante de la agrupación forzosa y si posteriormente ha de ser excluida de la reparcelación que irá referida únicamente a la finca resultante de la agrupación forzosa, no participando el propietario de la finca con la edificación aislada ni de los beneficios ni de las cargas resultantes de dicha actuación urbanística.

Expuestos los diversos problemas que suscita la aplicación de esta reforma, podemos finalizar esta conferencia con una serie de CONCLUSIONES:

- 1º. La primera de ellas es que la aplicación queda diferida necesariamente, pues ni se ha dictado la instrucción por la Consejería competente acerca de los requisitos de salubridad, seguridad, protección medioambiental, patrimonial, etc...que contempla la DA 15ª LOUA, ni por parte de los municipios se ha procedido a la identificación de los asentamientos, que permitirá de manera indirecta saber qué edificaciones aisladas existen.
- 2º. No es del todo cierto que los propietarios de estas construcciones en suelo no urbanizable desconocieran su situación, ni esa ignorancia ha de merecer protección necesariamente. No



responde al principio de legalidad ni al de igualdad el tratamiento homogéneo de supuestos dispares: en primer lugar, porque como señala la sentencia TS de 26 de mayo de 2015 el principio de igualdad debe tener apoyo en la previa existencia de un acto ajustado al ordenamiento jurídico, algo que no ocurre en estos casos, y en segundo lugar porque no ha de merecer igual amparo y protección quien contaba con un planeamiento y/o licencia posteriormente anulados, cumpliendo con las exigencias del principio de confianza legítima en las instituciones, que quien ha parcelado y edificado sin licencia ni autorización alguna, no siendo convincente la remisión que en la Exposición de Motivos se hace a la necesidad de ofrecer seguridad jurídica a quienes desde el inicio se han mantenido al margen de toda legalidad.

- 3º. La falta de conceptos o definiciones claras y precisas sobre lo que deba entenderse por asentamiento o por edificación aislada abona el campo para las arbitrariedades, de igual manera que la inexistencia de un plazo límite para la regularización, ya se fije como dijimos que la regularización solo sea aplicable a las parcelas con edificaciones ya prescritas a su entrada en vigor o cuya regularización se solicitase en un determinado plazo de tiempo, pueden conseguir un resultado totalmente contrario al perseguido, que como recordaba la Exposición de Motivos es “posibilitar la adopción de medidas correctoras o compensatorias urgentes que permitan eliminar, minimizar o compensar el impacto negativo que estas edificaciones y las parcelaciones están ocasionando sobre el medio ambiente, en especial la afección a los recursos hídricos y al paisaje del entorno”, pues no fijando límite ni restricción alguna, las parcelas en las que prescriban esas edificaciones aisladas irán en aumento.
- 4º. Tampoco se alcanza a comprender la lógica subyacente en la reforma, pues a quien ha cometido dos infracciones: parcelar y edificar, siendo el destino de la construcción distinto del propio del suelo sobre el que se asienta, se le facilita el acceso de ese binomio al Registro con las consiguientes ventajas, frente a quien simplemente ha parcelado y destinado su finca a un uso compatible con la naturaleza del suelo, pues a él se le condena a la reagrupación forzosa.
- 5º. Por último, toda ambigüedad y generalidad dificulta enormemente el trabajo de los operadores jurídicos: en Notarios y Registradores recae el deber de colaboración con la Administración, y por medio de nosotros se articula un sistema de seguridad jurídica preventiva cuyo fin es la disminución de las situaciones litigiosas, para lo cual precisamos de normas que fijen con claridad requisitos, definiciones, plazos aplicables, etc...y cabe recordar por último que el Registro no crea ni consolida edificación o parcelación alguna sino que al mismo acceden situaciones que por desgracia en ocasiones se han realizado a la vista, ciencia y paciencia de la Administración, pero que con la comunicación que de determinadas actuaciones debemos hacer al amparo de los artículos 78 y 79 RD 1093/1997 y el artículo 65 del actual texto refundido de la Ley del Suelo y rehabilitación urbana.



### ALGO PASA CON LA “PLUSVALÍA MUNICIPAL”

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

Como todo el mundo ya conocerá en el momento de leer estas líneas, el Tribunal Constitucional ha declarado inconstitucionales y nulos los artículos 4.1, 4.2.a) y 7.4 de la Norma Foral 16/1989, de 5 de julio, reguladora del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana del Territorio Histórico de Guipúzcoa, aunque únicamente en la medida que someten a tributación situaciones de inexistencia de incrementos de valor, al considerar el T.C. que, en aquellos supuestos en los que no hay incremento de valor de los terrenos, o incluso hay decremento, se están sometiendo a tributación situaciones de hecho inexpresivas de capacidad económica, lo que contradice el artículo 31.1 de nuestra Constitución.

El presente artículo, titulado “Algo pasa con la Plusvalía Municipal”, se redactó en el pasado mes de diciembre de 2016, si bien el mismo no ha podido publicarse en esta Revista de La Buhaira con anterioridad a que el Tribunal Constitucional dictara la antedicha sentencia de 16 de febrero de 2017, por lo que la lectura del mismo debe hacerse en este contexto, anterior al pronunciamiento del T.C.

El análisis del citado Fallo de nuestro Tribunal Constitucional se hará en próximo artículo dedicado a ello, y que será objeto de oportuna publicación en esta misma revista jurídica.

De un tiempo a esta parte (sobre todo, con la llegada de la crisis económica que nos afecta desde hace años), estamos asistiendo a la aparición incesante de sentencias judiciales que anulan las liquidaciones que las Haciendas Locales giran a los contribuyentes en relación con el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU), conocido tradicional y popularmente como “Plusvalía Municipal”.

Se trata de un impuesto que, para muchos, tiene dudoso encaje en nuestro ordenamiento jurídico, al constituir, en términos tributarios, un claro supuesto de estimación objetiva. Así, la Ley de Haciendas Locales explica, en su artículo 104, que se trata de un tributo directo que grava el **incremento de valor** que experimenten los terrenos de naturaleza urbana y que se pongan de manifiesto a consecuencia de la transmisión de su propiedad (o por la constitución o transmisión de cualquier derecho real de goce sobre los mismos). Y, acto seguido, en su artículo 107, establece que la determinación de la **base imponible** se ha de calcular teniendo en cuenta el

porcentaje anual que establezca cada ayuntamiento sobre el valor catastral del terreno.



Conocidas son las opiniones tradicionales de quienes, apelando al principio de no confiscatoriedad consagrado en el artículo 31 de nuestra Constitución, se muestran disconformes con la existencia, en nuestro país de dos impuestos que gravan el valor de la propiedad inmobiliaria (uno que hace hincapié en el objeto –el Impuesto sobre Bienes Inmuebles–, y otro en el sujeto –el Impuesto sobre Patrimonio), a lo que cabe añadir un tercero –la “Plusvalía Municipal”– que grava además un supuesto incremento de valor.

Al margen de ello, en los últimos años, se viene produciendo una avalancha de sentencias de los Tribunales Superiores de Justicia de Cataluña, Andalucía, Madrid, Comunidad Valenciana, La Rioja, Canarias y otras Comunidades Autónomas, así como de Juzgados de toda España, que están anulando las liquidaciones administrativas del IIVTNU porque consideran que es un impuesto inaplicable cuando no ha existido incremento de valor en la transmisión de los inmuebles.

A estas sentencias, hay que sumar las **cuestiones de inconstitucionalidad** planteadas en referencia a este tributo local por diversos Juzgados de lo Contencioso-Administrativo, tanto en el ámbito estatal, como en los respectivos territorios forales, y que se encuentran a la espera de respuesta por parte de nuestro Tribunal Constitucional:

a) Así, cabe citar el **Auto de 15 de diciembre de 2015 dictado por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo Nº 22 de Madrid** (recurso nº 112/2014), en el que se plantea la cuestión de constitucionalidad en relación con los artículos 107 y 110.4 de la Ley de Haciendas Locales, por posible infracción del principio de capacidad contributiva del artículo 31 de la Constitución Española y del principio de igualdad consagrado en el artículo 14 del texto constitucional.

b) También cabe referirse al **Auto de 5 de febrero de 2015 dictado por el Juzgado de los Contencioso-Administrativo Nº 3 de San Sebastián** (recurso nº 245/2014), en el que se plantea la cuestión de inconstitucionalidad en relación con los artículos 4 y 7.4 de la Norma Foral reguladora del IIVTNU en Guipúzcoa, así como de los artículos 107 y 110.4 de la Ley estatal de Haciendas Locales.

c) E, igualmente, existe otro **Auto de 22 de diciembre de 2015 del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo Nº 1 de Vitoria** (recurso nº 82/2015), en el que se plantea la cuestión de



inconstitucionalidad en relación con los artículos 4 y 7.4 de la Norma Foral reguladora del impuesto en Álava, así como de los artículos 107 y 110.4 de la Ley de Haciendas Locales.

Pero, entretanto se pronuncia el Tribunal Constitucional sobre las antedichas cuestiones de inconstitucionalidad apareciendo numerosas sentencias de los Juzgados de lo Contencioso-administrativo a intentar exponer y analizar de la situación actual de este debate que gira en torno a la figura de la "Plusvalía Municipal".



Constitucional sobre las antedichas planteadas ante el mismo, están los Tribunales Superiores de Justicia y el Tribunal Administrativo que, acto seguido, forma resumida, a fin de conocer la situación actual de este debate que gira en torno a la figura de la "Plusvalía Municipal".

Pero, antes de ello, como punto de partida, debe señalarse que la Dirección General de Tributos mantiene, como argumento para justificar la exigencia del tributo, aun en caso de pérdidas de valor del suelo, que el objeto de gravamen es la revalorización que experimenta el suelo como consecuencia de la acción urbanística, y no como consecuencia del mercado (resolución contenida en su contestación a consulta V0153/2014, entre otras). A esto debe unirse que los Ayuntamientos seguirán de momento exigiendo el impuesto y que, aunque, como veremos existe gran profusión de pronunciamientos jurisdiccionales desestimatorios de las pretensiones de las Haciendas Locales, no es menos cierto que también se dan resoluciones judiciales opuestas que dan la razón a los Entes Locales, puesto que, a día de hoy, aún no existe una postura unánime en la doctrina judicial sobre esta materia, al no existir una jurisprudencia clara y vinculante en esta materia para los distintos organismos contenciosos.

Todo ello aconseja cierta prudencia por parte de los contribuyentes a la hora de reclamar frente a la Administración Local, siendo lo más adecuado presentar e ingresar en plazo la correspondiente autoliquidación del impuesto y, a continuación, solicitar la rectificación de la misma y la consiguiente devolución del pago indebidamente ingresado.

Dicho esto, llega la hora de entrar en el análisis de la profusa doctrina de los Jueces y Tribunales a que se ha hecho anterior referencia y que rechazan la aplicación del impuesto por las diversas razones que se expondrán a continuación.

Aunque son muchas y variadas las razones de disconformidad de los ciudadanos con las liquidaciones del IIVTNU (por ejemplo, en los supuestos en los que resulta improcedente la exigencia de la plusvalía municipal por las características y clasificación del terreno transmitido, o en aquellos supuestos en los que concurren circunstancias especiales, tales como errores materiales o aritméticos en los cálculos efectuados o en el valor catastral tomado como base de cálculo, etc.), vamos a centrarnos en aquellos casos que vienen surgiendo y reiterándose en la actualidad, relacionados con la pérdida o disminución de valor de los inmuebles, y que podemos agrupar de la siguiente forma:

**A) Supuestos en los que se ha producido una disminución del valor de venta respecto del de compra, por lo que no sólo no ha existido plusvalía alguna, sino por el contrario, se ha producido una minusvalía.**

Dado el actual contexto de crisis económica en el que nos encontramos y que arrastramos desde hace años, esta es la principal razón que se ha esgrimido por los contribuyentes frente a las exigencias de las Haciendas Locales, habida cuenta que, a la hora de transmitirse los inmuebles, el valor de los terrenos, lejos de incrementarse, ha disminuido a lo largo de los últimos ejercicios, por lo que muchos vendedores han obtenido pérdidas en sus transmisiones, al haber enajenado por precio inferior al coste de adquisición por el que, en su día, compraron tales inmuebles.

Es, en este punto, donde ha surgido una reiterada doctrina judicial que establece que, cuando se acredite y pruebe que, en el caso concreto no ha existido, en términos económicos y reales, incremento alguno, no tendrá lugar el presupuesto de hecho fijado por la ley para configurar el tributo (artículo 104.1 de la Ley de Haciendas Locales), y éste no podrá exigirse. Así pues, si a través de los oportunos medios probatorios (prueba pericial, principalmente) se consigue demostrar aquella minusvalía, quedaría evidenciada la inexistencia de hecho imponible, no procediendo tributar en concepto de “plusvalía municipal”).

**A.1)** Comenzaremos exponiendo las resoluciones que, sobre este particular, han sido dictadas por los diversos **Tribunales Superiores de Justicia** de nuestro país:



1.- Empezando por nuestra Comunidad Autónoma, haremos referencia a una reciente **sentencia de 15 de septiembre de 2016**, dictada por la **Sección 3ª de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía**, recaída en el recurso nº 282/2016, de la que ha sido ponente el Ilmo. Sr. D. Victoriano Valpuesta Bermúdez, que expresa el parecer de la Sala.

Esta resolución judicial acoge la pretensión del contribuyente recurrente, conforme a la doctrina de diversos Tribunales Superiores de Justicia, entre las que se citan una **sentencia del TSJ Valencia de 20 de julio de 2015** (recurso 23/2015), otras dos del **TSJ Cataluña de fechas 18 de julio de 2013** (recurso 515/2011) y **22 de marzo de 2012** (recurso 511/2011), así como otra **sentencia del TSJ Madrid de 8 de octubre de 2015** (recurso 841/14), llegando a la conclusión de que, cuando falta un incremento real del valor de los terrenos, ello impide apreciar el hecho imponible del impuesto que comentamos.



En el caso enjuiciado se parte de que el valor declarado de adquisición del terreno fue de 14.250.000 € y el valor declarado de transmisión fue de 3.500.000 €, constando a su vez dos tasaciones hipotecarias de 12.810.500 € y de 10.440.000 €, así como una tercera tasación efectuada por el arquitecto técnico al servicio del O.P.A.E.F. de 933.822 €.

Considera el Tribunal que las consecuencias no pueden ser otras que las siguientes:

*“1ª) Cuando se acredite y pruebe que en el caso concreto no ha existido, en términos económicos y reales incremento alguno, no tendrá lugar el presupuesto de hecho fijado por la ley para configurar el tributo (art. 104 LHL), y éste no podrá exigirse, por más que la aplicación de las reglas del art. 107.2 siempre produzca la existencia de teóricos incrementos.*

*2ª) De la misma forma, la base imponible está constituida por el incremento del valor de los terrenos, el cual ha de prevalecer sobre lo que resulte de la aplicación de las reglas del art. 107, que sólo entrarán en juego cuando el primero sea superior. Por tanto, seguirá siendo de aplicación toda la jurisprudencia anterior sobre la prevalencia de los valores reales, pudiendo acudir incluso a la tasación pericial contradictoria, en los casos en que se pretenda la existencia de un incremento del valor inferior al que resulte de la aplicación del cuadro de porcentajes del art. 107. En esta hipótesis, la base imponible habrá de ser la cuantía de tal incremento probado, sin que sea admisible acudir a fórmulas híbridas o mixtas, que pretendan aplicar parte de las reglas del art. 107 al incremento probado”.*

**2.- La sentencia de 18 de julio de 2013 de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña (Sentencia nº 805/2013)** resulta pionera en su contenido, además de ser una referencia constante para muchos otros organismos judiciales que se han pronunciado sobre el mismo asunto, y cuya doctrina han acogido en sus resoluciones, citándola de forma expresa.

Según esta sentencia, el incremento de valor experimentado por los terrenos de naturaleza urbana constituye el primer elemento del hecho imponible, de manera que en la hipótesis de que no existiera tal incremento, no se generará el tributo y ello pese al contenido de las reglas objetivas de cálculo de la cuota del art. 107 LHL, pues al faltar un elemento esencial del hecho imponible, no puede surgir la obligación de hacer frente a este impuesto municipal. Es decir, la ausencia objetiva de incremento del valor dará lugar a la no sujeción al impuesto, simplemente como consecuencia de la no realización del hecho imponible, pues la contradicción legal no puede ni debe resolverse a favor del “método de cálculo” y en detrimento de la realidad económica, pues ello supondría desconocer los principios de equidad, justicia y capacidad económica.

La misma doctrina se reitera en numerosas sentencias dictadas por el propio TSJ Cataluña, pudiendo citarse, entre otras, las de fechas **21 y 22 de marzo de 2012**, dictadas en los recursos nº 432/2010 y 511/2011; **9 y 22 de mayo de 2012, sentencia nº 553/2012**; **3 de diciembre de 2015**, recaída en el recurso nº 193/2014; **10 de mayo de 2016**; **1, 14 y 18 de julio de 2016**; etc.

**3.- El Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en su sentencia de 15 de junio de 2016**, siguiendo su doctrina ya expuesta en **otra sentencia de 8 de octubre de 2015** (recurso nº 841/2014), se hace eco de la antedicha resolución del TSJ Cataluña de 18 de julio de 2013, reiterando que, en aquellos casos en que se haya acreditado la inexistencia de incremento (más bien, la existencia de disminución), no se habrá producido el hecho imponible y, en consecuencia,

no existirá obligación de tributar por el mencionado impuesto. También podemos citar otra **sentencia del TSJ Madrid de fecha 11 de diciembre de 2013**.



**4.- El Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en su sentencia de 20 de julio de 2015** (recurso nº 23/2015), hace un profundo análisis de la regulación del impuesto, a partir del cual abordar la perspectiva constitucional del mismo, destacando que, en los supuestos de transmisiones con pérdidas patrimoniales, la aplicación del artículo 104 de la Ley de Haciendas Locales conduce a la afirmación de que no se produce hecho imponible y, por tanto, no procede la aplicación de los artículos 107 y 110.4 del mismo texto legal: *“Según el artículo 104 de la citada Ley, constituye el hecho imponible del IIVTNU el incremento de valor que experimentan los terrenos urbanos, el cual se pone de manifiesto como consecuencia de la transmisión, por lo que si la transmisión no pone de manifiesto ningún incremento de valor, la falta de hecho imponible impedirá cualquier determinación de la base”*. En consecuencia, cuando la transmisión se efectúa por valor inferior al de adquisición, el titular sufre una pérdida económica y, por tanto, el supuesto no es subsumible en el ámbito del artículo 104 de la Ley de Haciendas Locales, al no existir incremento de valor alguno en tal caso.

**5.- El Tribunal Superior de Justicia de La Rioja, en su sentencia de 1 de octubre de 2015**, viene a sentar que, si el valor de mercado del suelo de naturaleza urbana ha disminuido durante el período a considerar, no se produce el hecho imponible del tributo, lo que impide la entrada en funcionamiento de las normas de cuantificación de la base imponible.

El vigente sistema legal de determinación de la base imponible del impuesto, previsto en el artículo 107 de la Ley de Haciendas Locales, parte del supuesto de que en toda transmisión de los terrenos sujetos a este tributo ha habido un incremento de valor, que se calcula mediante la aplicación de unos porcentajes anuales sobre el valor catastral fijado en el momento del devengo, esto es, de la transmisión. Sin embargo, el impuesto grava el incremento de valor que experimenten los terrenos y se ponga de manifiesto a consecuencia de la transmisión de la propiedad de los mismos por cualquier título (o por la constitución o transmisión de cualquier derecho real de goce limitativo del dominio), con arreglo al artículo 104.1 de la citada Ley. Por tanto, el incremento de valor experimentado por los terrenos de naturaleza urbana constituye el primer elemento del hecho imponible, de manera que en la hipótesis de que no existiera tal incremento, no se genera el tributo y ello pese al contenido de las reglas objetivas de cálculo de la cuota del citado artículo 107, pues al faltar un elemento esencial del hecho imponible, no puede surgir la obligación tributaria.

La disminución del valor de mercado del suelo durante el período a considerar, hace que no se cumpla el hecho imponible, encontrándonos ante un caso de no sujeción, que impide el nacimiento de la obligación tributaria de pago del impuesto, así como el nacimiento de cualquier obligación tributaria formal.

**6.- El Tribunal Superior de Justicia de Canarias, en su sentencia de 11 de enero de 2016,** anula la liquidación impugnada puesto que la Administración tributaria no ha comprobado previamente si se ha producido el hecho imponible y se ha limitado al cálculo de la base imponible a partir del procedimiento fijado en el artículo 107.4 de la Ley de Haciendas Locales.

El presupuesto de la tributación del IIVTNU es siempre que se haya producido un incremento real del valor de los bienes. Si el valor de transmisión es inferior al valor de adquisición del bien por el transmitente, no podrá entenderse, sin más, realizado el hecho imponible, sino que la Administración tributaria deberá comprobar que los valores declarados no se corresponden a los reales y así determinar si el bien ha incrementado su valor durante el período en el que estuvo en el patrimonio del transmitente.

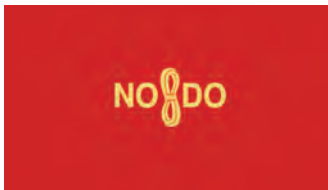
Según el Tribunal canario, los valores de adquisición y transmisión declarados por el contribuyente son indicadores claros de que no se ha devengado el impuesto, porque no reflejan un incremento de valor de los terrenos, para lo cual la Administración tributaria necesariamente tenía que haber comprobado que los valores declarados no correspondían a los reales y que los terrenos sí incrementaron su valor durante el tiempo que pertenecieron al transmitente.

**A.2)** También los Juzgados de lo Contencioso-Administrativo repartidos a lo largo de la geografía española han tenido ocasión de pronunciarse sobre la cuestión de referencia:

1.- Atendiendo a razones de cercanía geográfica, comenzaremos destacando la **Sentencia nº 90/2014, de fecha 31 de marzo de 2014, dictada por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo Nº 2 de Sevilla**, que realiza una interpretación conjunta y sistemática de los artículos 104 y 107 de la Ley de Haciendas Locales, de la cual se deriva que el artículo relativo a la base imponible sólo despliega su eficacia en aquellos supuestos en que se haya producido un real incremento del valor del inmueble que deriva, en el supuesto de que el bien se adquiera y transmita por compraventa, de la diferencia entre el precio de adquisición y el de transmisión.



De los hechos probados, la Magistrado-Juez advierte la inexistencia de ganancia para el sujeto pasivo del impuesto, por cuanto adquirió el bien por un valor superior al que obtuvo por su venta cinco años después, *“hecho que no ha de sorprender a la Administración ni a esta juzgadora, por cuanto resulta notorio que entre uno y otro negocio jurídico en el sector inmobiliario que ha depreciación progresiva de los hecho, no contestado por la la consecuencia de entender*



*durante el período comprendido se ha producido una grave crisis tenido como consecuencia la bienes de tal naturaleza. De este propia Administración, se deriva que no se ha producido el hecho*



*imponible que grava el IIVTNU, que opera como un antecedente previo a las operaciones de determinación de la base imponible del impuesto y que está sometido al principio de legalidad'.*

Según la citada sentencia, si no se ha producido el hecho imponible, no cabe practicar operación de liquidación alguna del impuesto, pues la obligación tributaria no ha nacido, siendo esta interpretación congruente con la finalidad del impuesto, cual es gravar la obtención de beneficios a través de las transacciones inmobiliarias, y el cálculo de la base imponible a través de los valores catastrales de los inmuebles es sucesiva a la existencia del citado beneficio.

**2.- Las Sentencias nº 144/2015, de 13 de julio, del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo Nº 3 de Zaragoza; nº 255/2013, de 11 de diciembre, del Juzgado Contencioso-Administrativo Nº 2; ó la de 1 de septiembre de 2015, del Juzgado Nº 1 de Zaragoza,** vienen a coincidir en que, para que se produzca el hecho imponible de este impuesto, es preciso que exista un incremento del valor entre el momento de adquisición y el momento de la transmisión. Si no hay hecho imponible, no se puede gravar, lo que acontece cuando, por el contrario, el terreno sufre una depreciación.

**3.- Otra Sentencia del Juzgado de lo Contencioso Administrativo de Barcelona Nº 13, de 22 de enero de 2013** (recurso 152/2012), ha estimado la inexistencia de plusvalía municipal en la transmisión de unos inmuebles urbanos sitos en Barcelona, en los que no se constató aumento de valor sino todo lo contrario. En dicha Sentencia se declara expresamente que *“habida cuenta que aparecen perfectamente identificados los valores de transmisión de las fincas, obrando en los documentos 13 y 14 del escrito de demanda escritura de compraventa de las fincas en fecha 9 de Febrero de 2005 y escritura de transmisión efectuada en fecha 29 de Junio de 2010, en las que se hace constar como valor de adquisición de la finca 715.323# y como valor de transmisión 602.605,32 #, siendo aquellos perfectamente razonables como valor de mercado y sin que se haya desplegado prueba contradictoria por la parte procesal al respecto, debe concluirse que resulta acreditada y constatada la disminución en términos reales del valor sufrido por las fincas de Autos, lo que nos debe llevar forzosamente a concluir en aplicación de la praxis jurisprudencial expuesta la inexistencia del hecho imponible y consecuentemente la no sujeción al IIVTNU, y ello sin perjuicio del resultado positivo que arroja la base imponible del impuesto, imponiéndose la estimación de la demanda.”*

**4.- Completaremos la presente reseña de resoluciones judiciales con una la sentencia nº 212/2016, de fecha 10 de marzo, dictada por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo Nº 2 de Jaén,** que, a diferencia del resto de pronunciamientos anteriormente expuestos, que iban referidos a transmisiones inter vivos a título oneroso, analiza en este caso un supuesto de adquisición mortis causa de inmuebles.

Los contribuyentes demandantes sostenían que no había existido incremento patrimonial alguno en las fincas heredadas, según el valor real del mercado.



El Magistrado-Juez, autor de la resolución que comentamos, acude a la doctrina del TSJ de Cataluña recogida en sus sentencias de 18 de julio de 2013 y de 22 de marzo de 2012 (ya comentadas con anterioridad), reconociendo que, sobre la base de esta doctrina, cada vez más órganos de la jurisdicción contenciosa están dictando sentencias favorables al obligado tributario cuando transmite un inmueble con pérdidas, entendiéndose que en ese caso no debería exigirse la plusvalía municipal.

En el caso analizado, la sentencia del Juzgado jiennense reconoce la necesidad de probar que la transmisión por herencia de los inmuebles en cuestión no ha generado ninguna plusvalía. Es decir, hay que probar que se ha producido una reducción del valor del terreno durante el período de tenencia, y para ello es necesario el informe técnico de un experto en la materia.

Y, en tal sentido, los demandantes acreditaron documental y pericialmente que el valor de adquisición de determinados inmuebles ha sido inferior a aquél por el que los adquirió el causante, habiendo aportado informe pericial realizado por arquitecto superior, donde se ponía de manifiesto que dichas fincas registrales no habían tenido un aumento de valor, sino todo lo contrario, una disminución o pérdida patrimonial, estimándose la demanda en este punto y anulando las liquidaciones del IIVTNU emitidas por el Ayuntamiento de Jaén.

**B) Supuestos en lo que se discute el criterio fijado por el legislador para la liquidación del impuesto, y que parte de un criterio automático de aplicación sobre el valor catastral actual.**

1.- En este punto, es notable la repercusión mediática que ha tenido la **sentencia del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo Nº 1 de Cuenca, de fecha 21 de septiembre de 2010**, la cual determina --por apreciación de la pericia tramitada en el proceso en base a informes matemáticos y ofreciendo como alternativa el cálculo teniendo en cuenta la resta entre el valor inicial y final-- que la aplicación de los porcentajes estimativos del incremento de valor que integra la base imponible del impuesto no debe hacerse sobre el valor del terreno en el momento de la transmisión gravada, sino que tales porcentajes deben aplicarse sobre un valor tal que, tras el incremento porcentual previsto en la norma, dé como resultado el valor catastral en el momento de la transmisión gravada. En definitiva, de aplicarse la fórmula del Ayuntamiento, considera la sentencia que lo que se estaría calculando sería el incremento de valor del suelo en años sucesivos y no en años pasados, al aplicar el incremento sobre el valor final, el de devengo.

Esta resolución judicial ha sido confirmada por la **sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha de fecha 17 de abril de 2012**, que considera razonable la tesis pericial apreciada en la instancia, frente a la aplicación abstracta de la normativa del impuesto planteada por el Ayuntamiento demandado, carente de un principio de prueba técnico.



En las fórmulas aritméticas validadas por las sentencias del Juzgado de Cuenca y el Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha los coeficientes de incremento de valor no se aplican al valor catastral del terreno a la fecha de la

transmisión, sino a un valor diferente. Razonable pericialmente, tal vez, pero distinto al valor predeterminado por la Ley.

Además, el valor sobre el que ambas sentencias aplican los coeficientes de incremento determinados por la Ley no es un valor catastral que haya estado en vigor nunca, sino un valor catastral ideal, al que sumado el incremento calculado aplicando a tal valor ideal los porcentajes de incremento legales, determina el valor catastral final a la fecha de transmisión. Si bien se respeta la predeterminación legal para los porcentajes de incremento, no se hace lo mismo con el valor catastral. Que, según mandato legal, debe ser el valor vigente a la fecha de la transmisión, mientras que para las sentencias y la pericia es otro valor ideal que nunca ha estado en vigor ni, mucho menos, lo está a la fecha de la transmisión gravada.

La cuestión no es baladí, habida cuenta que, con arreglo a la forma de liquidarse el impuesto por la Hacienda Local, la cantidad a pagar puede llegar a incrementarse a su favor en un 40%.

**2.-** Por su parte, en otro asunto resuelto por una **sentencia de 5 de enero de 2015 del Juzgado de lo Contencioso de Alicante**, la demandante se acogió al criterio del TSJ Cataluña, en relación a que si en una transmisión no se pone de manifiesto un incremento de valor del inmueble, sino una pérdida, no se produce el hecho imponible del impuesto, resultando nula la liquidación. Asimismo, aunque se planteaba de forma subsidiaria, el Juez hace suyos los argumentos del Juzgado de Cuenca y del TSJ Castilla-La Mancha, en relación a la fórmula por la que se determina la base imponible del impuesto.



Aparte de todas las resoluciones judiciales que se han comentado hasta ahora, existen otras muchas (baste citar, a estos efectos, unas recientes sentencias del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo Nº 17 de Madrid y del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, que se pronuncian a favor de Eroski contra el Ayuntamiento de Leganés; una resolución del Tribunal Económico-Administrativo Regional de Navarra de 24 de abril de 2013; ó la resolución de 9 de agosto de 2011 del Tribunal Administrativo de Navarra; etc.).

Pero, con el fin de no alargar aún más los presentes comentarios sobre la polémica existente en las cuestiones comentadas, y considerando que los antecedentes judiciales ya expuestos resultan bastantes y suficientes para tener una visión clara y ordenada de todo ello, no parece necesario seguir abordando más pronunciamientos de nuestros Tribunales, que siguen las líneas marcadas en los párrafos precedentes.

Y todo ello, a la espera de que se pronuncie nuestro Tribunal Constitucional.



### **EL ABOGADO QUE NO ES MÁS QUE NO ABOGADO, NO ES NI ABOGADO**

*por Javier Muriel Navarrete, Letrado del ICAMálaga y Columnista semanal de La Opinión de Málaga*

Esto de las cláusulas suelo, el IRPH y la madre que los parió a todos ha supuesto una efervescencia sin parangón en la clientela de los letrados. Se multiplican por doquier los despachos que estudian gratuitamente el préstamo hipotecario y que, por el módico precio de un 20% de la cantidad recuperada, te llevan a juicio con una amplia sonrisa y un traje nuevo. El problema es que no creo que existan tantos expertos en la materia hipotecaria y más de un advenedizo se ha apuntado a un carro que le viene grande.

Los abogados corremos el riesgo de abarcar más de lo que realmente apretamos, y por el hecho de compartir asignaturas obligatorias nos sentimos capacitados para comparecer ante cualquier jurisdicción, craso error, como si un médico fuese especialista en dermatología, nefrología, cirugía cardiovascular y pediatría. Dejad que los clientes se acerquen a mí. Quién dijo miedo.



Ese riesgo viene acuciado por una mezcla de factores, a saber: la necesidad económica de cada uno, el nivel de amor propio de cada cual y la poca vergüenza de cada quién, pues nunca debemos olvidar que la relación de un letrado con su cliente se basa en una sola palabra, confianza. Ese sentimiento de placidez al abandonarte en el saber hacer de alguien no tiene precio, crea un vínculo inquebrantable y te asegura un cliente de por vida; pero si le mientes o le vendes un humo infecto, antes o después no sólo te abandonará, sino que será un insistente altavoz con un eco infinito de lo mal profesional que eres, y eso, salvo que ejerzas en el populoso Manhattan, será una bomba de relojería para tu negocio. Así que el cliente es sagrado y hay que cuidarlo, mimarlo, y arrojárselo cada noche mientras dure el encargo profesional.

A mi puerta han llamado varias personas, no muchas, pidiendo consejo profesional sobre las cláusulas suelo, y a todas, las pocas o muchas que fueran o fuesen, las he derivado a distintos despachos de compañeros con pericia contrastada en esta especialidad legal y/o bancaria. Mi sorpresa es cuando al tiempo han vuelto para proponerme que defiendan sus intereses en otros menesteres que, esta vez sí, abarcan el área de influencia de mi despacho. Sé que usted no va a ayudarme por dinero, me dicen. Pobres ilusos, casi me enternecen, de hecho me cuesta dedicarle un tiempo a explicarles que sí que lo hago por dinero, por su dinero, pero que de una cosa pueden estar seguros, y es que no vamos a engañarle, ni a quedarnos con nada que no sea nuestro. El nivel de la abogacía debe andar regular, porque estos nuevos clientes respiran con cierto alivio por escuchar algo que debería ser el pan nuestro de cada día.

Estos días descubro, pásmense, una página web de corte legal que propone el siguiente negocio. Un cliente manda su caso por internet, no importa de qué se trate, y los abogados afiliados a la página pujan en una subasta a la baja para quedarse con el asunto. Han leído ustedes bien. De manera que un individuo en Cuenca explica por el ciberespacio que fulanito le ha engañado con el alquiler de una casa y se ha quedado con su dinero, y acto seguido, no sé cuantos letrados ofrecen sus servicios anunciando su precio. Al final la maquinita echa cuentas y el conque se encuentra con un abogado de Murcia dispuesto a darlo todo por un módico precio. Sinceramente, viendo el actuar de quién busca letrado por el mero criterio económico, se merece que le estafen con el alquiler y con todo lo que le venga; y al letrado que se presta a ello pues tres cuartos de lo mismo.

La relación entre abogado y cliente es sagrada, se basa en la verdad y en la capacidad, como digo. Ahora con esto de las reclamaciones bancarias se han disparado los asuntos, los clientes y, por regla de tres, los advenedizos. Eso es pan para hoy y hambre para mañana, pero con interés variable, eso sí.



Antigua sede de la Real Audiencia de Sevilla



### DISPOSICIONES GENERALES

NOVIEMBRE 2016

#### JEFATURA DEL ESTADO

- **Estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera.** Ley Orgánica 1/2016, de 31 de octubre, de reforma de la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera. (BOE núm. 264, de 1-11-2016).  
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/11/01/pdfs/BOE-A-2016-10025.pdf>
- **Régimen electoral general.** Ley Orgánica 2/2016, de 31 de octubre, de modificación de la Ley Orgánica 5/1985, de 19 de junio, del Régimen Electoral General, para el supuesto de convocatoria automática de elecciones en virtud de lo dispuesto en el apartado 5 del artículo 99 de la Constitución. (BOE núm. 264, de 1-11-2016).  
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/11/01/pdfs/BOE-A-2016-10026.pdf>

#### MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

- **Impuestos.** Orden HFP/1822/2016, de 24 de noviembre, por la que se introducen determinadas modificaciones técnicas en los diseños físicos y lógicos de los modelos de declaración informativa n.ºs. 165, 170, 193, 194, 196, 280. (BOE núm. 288, de 29-11-2016).  
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/11/29/pdfs/BOE-A-2016-11251.pdf>
- **IRPF E IVA.** Orden HFP/1823/2016, de 25 de noviembre, por la que se desarrollan para el año 2017 el método de estimación objetiva del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y el régimen especial simplificado del Impuesto sobre el Valor Añadido. (BOE núm. 288, de 29-11-2016).  
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/11/29/pdfs/BOE-A-2016-11252.pdf>

#### PRESIDENCIA DEL GOBIERNO

- **Organización.** Real Decreto 415/2016, de 3 de noviembre, por el que se reestructuran los departamentos ministeriales. (BOE núm. 267, de 4-11-2016).  
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/11/04/pdfs/BOE-A-2016-10167.pdf>

## MINISTERIO DE JUSTICIA

- **Procedimientos administrativos.** Gestión informatizada. Instrucción de 25 de octubre de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre utilización de medios electrónicos en las comunicaciones de notarios y registradores con la Dirección General de los Registros y del Notariado. (BOE núm. 268, de 5-11-2016).  
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/11/05/pdfs/BOE-A-2016-10201.pdf>

## DICIEMBRE 2016

### JEFATURA DEL ESTADO

- **Medidas urgentes.** Real Decreto-ley 3/2016, de 2 de diciembre, por el que se adoptan medidas en el ámbito tributario dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y otras medidas urgentes en materia social. (BOE núm. 292, de 3-12-2016). Resolución de 15 de diciembre de 2016, del Congreso de los Diputados, por la que se ordena la publicación del Acuerdo de convalidación de dicho Real Decreto-ley. (BOE núm. 310, de 24-12-2016)  
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/12/03/pdfs/BOE-A-2016-11475.pdf>  
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/12/24/pdfs/BOE-A-2016-12268.pdf>
- **Medidas urgentes.** Real Decreto-ley 4/2016, de 2 de diciembre, de medidas urgentes en materia financiera. (BOE núm. 292, de 3-12-2016). Resolución de 15 de diciembre de 2016, del Congreso de los Diputados, por la que se ordena la publicación del Acuerdo de convalidación de dicho Real Decreto-Ley. (BOE núm. 310, de 24-12-2016).  
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/12/03/pdfs/BOE-A-2016-11476.pdf>  
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/12/24/pdfs/BOE-A-2016-12269.pdf>
- **Educación.** Real Decreto-ley 5/2016, de 9 de diciembre, de medidas urgentes para la ampliación del calendario de implantación de la Ley Orgánica 8/2013, de 9 de diciembre, para la mejora de la calidad educativa. (BOE núm. 298, de 10-12-2016). Resolución de 21 de diciembre de 2016, del Congreso de los Diputados, por la que se ordena la publicación del Acuerdo de convalidación de dicho Real Decreto-ley. (BOE núm. 314, de 29-12-2016).  
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/12/10/pdfs/BOE-A-2016-11733.pdf>  
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/12/29/pdfs/BOE-A-2016-12461.pdf>
- **Medidas urgentes.** Real Decreto-ley 6/2016, de 23 de diciembre, de medidas urgentes para el impulso del Sistema Nacional de Garantía Juvenil. (BOE núm. 310, de 24-12-2016).  
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/12/24/pdfs/BOE-A-2016-12266.pdf>

## MINISTERIO DE JUSTICIA

- **Cuerpo de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles.** Resolución de 25 de noviembre de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convoca concurso ordinario nº 295 para la provisión de Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles. (BOE núm. 293 de 512-2016).  
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/12/05/pdfs/BOE-A-2016-11550.pdf>
- **Notarías.** Resolución de 9 de diciembre de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se publica la relación de admitidos y excluidos a la oposición libre para obtener el título de Notario, convocada por Orden JUS/1410/2016, de 10 de agosto. (BOE núm. 305, de 19-12-2016).  
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/12/19/pdfs/BOE-A-2016-12009.pdf>

## MINISTERIO DE ECONOMÍA, INDUSTRIA Y COMPETITIVIDAD

- **Plan General de Contabilidad.** Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, por el que se modifican el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre; el Plan General de Contabilidad de Pequeñas y Medianas Empresas aprobado por el Real Decreto 1515/2007, de 16 de noviembre; las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre; y las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las entidades sin fines lucrativos aprobadas por el Real Decreto 1491/2011, de 24 de octubre. (BOE núm. 304, de 17-12-2016).  
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/12/17/pdfs/BOE-A-2016-11954.pdf>

## MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA Y PARA LAS ADMINISTRACIONES TERRITORIALES

- **Seguridad Social.** Pensiones. Real Decreto 746/2016, de 30 de diciembre, sobre revalorización y complementos de pensiones de Clases Pasivas y sobre revalorización de las pensiones del sistema de la Seguridad Social y de otras prestaciones sociales públicas para el ejercicio 2017. (BOE núm. 316, de 31-12-2016).  
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/12/31/pdfs/BOE-A-2016-12605.pdf>

## MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

- **Procedimientos tributarios.** Real Decreto 596/2016, de 2 de diciembre, para la modernización, mejora e impulso del uso de medios electrónicos en la gestión del Impuesto sobre el Valor Añadido, por el que se modifican su reglamento, el Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos y el Reglamento por el que se regulan las obligaciones de facturación. (BOE núm. 294, de 6-12-2016).  
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/12/06/pdfs/BOE-A-2016-11575.pdf>



- **Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones e Impuesto Especial sobre Determinados Medios de Transporte.** Orden HFP/1895/2016, de 14 de diciembre, por la que se aprueban los precios medios de venta aplicables en la gestión del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones e Impuesto Especial sobre Determinados Medios de Transporte y corrección de errores. (BOE núm. 304, de 17-12-2016 y BOE núm. 310, de 24-12-2016).  
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/12/17/pdfs/BOE-A-2016-11948.pdf>  
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/12/24/pdfs/BOE-A-2016-12271.pdf>
- **Impuesto sobre Sociedades.** Orden HFP/1922/2016, de 19 de diciembre, por la que se aprueba el modelo 217 de autoliquidación del impuesto sobre sociedades: gravamen especial sobre dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario. (BOE núm. 307, de 21-12-2016).  
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/12/21/pdfs/BOE-A-2016-12113.pdf>
- **Información tributaria.** Orden HFP/1923/2016, de 19 de diciembre, por la que se modifica la Orden EHA/3514/2009, de 29 de diciembre, por la que se aprueba el modelo 181 de declaración informativa de préstamos y créditos, y operaciones financieras relacionadas con bienes inmuebles, la Orden EHA/3021/2007, de 11 de octubre, por la que se aprueba el modelo 182 de declaración informativa de donativos, donaciones y aportaciones recibidas y disposiciones realizadas, la Orden HAP/2250/2015, de 23 de octubre, por la que se aprueba el modelo 184 de declaración informativa anual a presentar por las entidades en régimen de atribución de rentas, la Orden HAP/1608/2014, de 4 de septiembre, por la que se aprueba el modelo 187, de declaración informativa de acciones o participaciones representativas del capital o del patrimonio de las instituciones de inversión colectiva y del resumen anual de retenciones e ingresos a cuenta del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, del Impuesto sobre Sociedades y del Impuesto sobre la Renta de no Residentes, en relación con las rentas o ganancias patrimoniales obtenidas como consecuencia de las transmisiones o reembolsos de esas acciones o participaciones, y la Orden EHA/3895/2004, de 23 de noviembre, por la que se aprueba el modelo 198, de declaración anual de operaciones con activos financieros y otros valores mobiliarios. (BOE núm. 307, de 21-12-2016).  
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/12/21/pdfs/BOE-A-2016-12114.pdf>
- **Días inhábiles.** Resolución de 27 de diciembre de 2016, de la Secretaría de Estado de Función Pública, por la que se establece, a efectos de cómputos de plazos, el calendario de días inhábiles en el ámbito de la Administración General del Estado para el año 2017. (BOE núm. 315, de 30-12-2016).  
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/12/30/pdfs/BOE-A-2016-12486.pdf>

## MINISTERIO DE FOMENTO

- **Vivienda.** Real Decreto 637/2016, de 9 de diciembre, por el que se prorroga el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación

urbanas 2013-2016 regulado por el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril. (BOE núm. 298, de 10-12-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/12/10/pdfs/BOE-A-2016-11737.pdf>

## MINISTERIO DE EDUCACIÓN, CULTURA Y DEPORTE

- **Bachillerato.** Orden ECD/1941/2016, de 22 de diciembre, por la que se determinan las características, el diseño y el contenido de la evaluación de Bachillerato para el acceso a la Universidad, las fechas máximas de realización y de resolución de los procedimientos de revisión de las calificaciones obtenidas, para el curso 2016/2017. (BOE núm. 309, de 23-12-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/12/23/pdfs/BOE-A-2016-12219.pdf>

## MINISTERIO DE EMPLEO Y SEGURIDAD SOCIAL

- **Salario mínimo.** Real Decreto 742/2016, de 30 de diciembre, por el que se fija el salario mínimo interprofesional para 2017. (BOE núm. 316, de 31-12-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/12/31/pdfs/BOE-A-2016-12598.pdf>

## ENERO 2017

### JEFATURA DEL ESTADO

- **Medidas urgentes.** Real Decreto-ley 1/2017, de 20 de enero, de medidas urgentes de protección de consumidores en materia de cláusulas suelo. (BOE núm. 18, de 21-1-2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/01/21/pdfs/BOE-A-2017-653.pdf>

### MINISTERIO DE JUSTICIA

- **Notarías.** Resolución de 2 de enero de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se ordena la constitución de los Tribunales de la oposición para obtener el título de Notario convocada por Orden JUS/1410/2016, de 10 de agosto, y se anuncia el sorteo de los opositores y el comienzo de los ejercicios. (BOE núm. 3, de 4-1-2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/01/04/pdfs/BOE-A-2017-125.pdf>

- **Destinos.** Resolución de 16 de enero de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se resuelve el concurso ordinario 295 para la provisión de Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles vacantes, convocado por Resolución de 25 de noviembre de 2016, y se dispone su comunicación a las comunidades autónomas para que se proceda a los nombramientos. (BOE núm. 21, de 25-1-2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/01/25/pdfs/BOE-A-2017-764.pdf>

## **DISPOSICIONES GENERALES**

**NOVIEMBRE 2016**

### **CONSEJERÍA DE FOMENTO Y VIVIENDA**

- Decreto 174/2016, de 15 de noviembre, por el que se aprueban los Estatutos de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA). (BOJA núm. 223, de 21-11-2016).  
[http://www.juntadeandalucia.es/boja/2016/223/BOJA16-223-00023-20352-01\\_00102614.pdf](http://www.juntadeandalucia.es/boja/2016/223/BOJA16-223-00023-20352-01_00102614.pdf)

**DICIEMBRE 2016**

### **PRESIDENCIA**

- Ley 9/2016, de 27 de diciembre, de Servicios Sociales de Andalucía. (BOJA núm. 248, de 29-12-2016).  
[http://www.juntadeandalucia.es/boja/2016/248/BOJA16-248-00072-22896-01\\_00105102.pdf](http://www.juntadeandalucia.es/boja/2016/248/BOJA16-248-00072-22896-01_00105102.pdf)
- Ley 10/2016, de 27 de diciembre, del Presupuesto de la Comunidad Autónoma de Andalucía para el año 2017. (BOJA núm. 248, de 29-12-2016).  
[http://www.juntadeandalucia.es/boja/2016/248/BOJA16-248-00071-22898-01\\_00105103.pdf](http://www.juntadeandalucia.es/boja/2016/248/BOJA16-248-00071-22898-01_00105103.pdf)



## **RESOLUCIONES DE LA DGRN**

**NOVIEMBRE 2016**

### **REGISTRO DE LA PROPIEDAD**

- Resolución de 10 de octubre de 2016. Calificación registral: motivación. Finca. Descripción:

- dudas razonables en cuanto a representación gráfica catastral. (BOE núm. 264, de 1-10-2016).  
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/11/01/pdfs/BOE-A-2016-10061.pdf>
- Resolución de 10 de octubre de 2016. Representación. Juicio de suficiencia notarial: su subsanación. Solo se subsana por uno nuevo. Apoderamiento: la referencia notarial a un poder que consta en el protocolo requiere autorización del apoderado para obtener copia. Hipoteca: Sujeción a la L. 2/2009 de la contratada profesionalmente. Calificación registral: El Registrador puede tener en cuenta datos que resulten de organismos oficiales. (BOE núm. 264, de 1-10-2016).  
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/11/01/pdfs/BOE-A-2016-10062.pdf>
  - Resolución de 10 de octubre de 2016. Recurso gubernativo: No cabe cuando se ha practicado el asiento. (BOE núm. 264, de 1-10-2016).  
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/11/01/pdfs/BOE-A-2016-10064.pdf>
  - Resolución de 11 de octubre de 2016. Bienes públicos: No cabe reclamar la posesión o propiedad por medio de un deslinde administrativo. (BOE núm. 264, de 1-10-2016).  
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/11/01/pdfs/BOE-A-2016-10065.pdf>
  - Resolución de 11 de octubre de 2016. Inmatriculación: Derecho transitorio en la D.T. Única L. 13/2015. Inmatriculación: No cabe hacerla mediante acta de notoriedad tramitada según la legislación anterior a la L. 13/2015. Inmatriculación: Los requisitos de la L. 13/2015 son exigibles para la presentada a partir de 1 de noviembre de 2015. El acta de notoriedad complementaria ha de acreditar la previa adquisición y su fecha. Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 3-10-2016. (BOE núm. 264, de 1-10-2016).  
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/11/01/pdfs/BOE-A-2016-10066.pdf>
  - Resolución de 11 de octubre de 2016. Herencia yacente. Administrador judicial. Anotación preventiva de embargo en procedimiento seguido contra herederos del titular: ha de acreditarse la sucesión. (BOE núm. 264, de 1-10-2016).  
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/11/01/pdfs/BOE-A-2016-10067.pdf>
  - Resolución de 13 de octubre de 2016. Expropiación forzosa: No puede cancelarse el derecho reversión sin acreditar su extinción. (BOE núm. 265, de 2-10-2016).  
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/11/02/pdfs/BOE-A-2016-10104.pdf>
  - Resolución de 13 de octubre de 2016. Anotación preventiva de embargo. Concurso de acreedores: el embargo de gananciales del concursado por deudas de su cónyuge es competencia del Juez del concurso. (BOE núm. 265, de 2-10-2016).  
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/11/02/pdfs/BOE-A-2016-10105.pdf>
  - Resolución de 13 de octubre de 2016. Hipoteca. Ejecución: Es correcto el requerimiento de pago hecho al administrador mancomunado de la sociedad deudora. Administradores mancomunados de una sociedad: cualquier administrador mancomunado puede recibir notificaciones dirigidas a la sociedad. (BOE núm. 265, de 2-10-2016).  
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/11/02/pdfs/BOE-A-2016-10106.pdf>
  - Resolución de 13 de octubre de 2016. Separación. Divorcio. Título formal: la transmisión de bienes privativos entre cónyuges debe hacerse en escritura pública. (BOE núm. 265, de 2-10-2016).  
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/11/02/pdfs/BOE-A-2016-10107.pdf>
  - Resolución de 17 de octubre de 2016. Exceso de cabida: El expediente del art. 201 L.H. es

aplicable cualquiera que sea el exceso. Las dudas sobre el expediente del art. 201 L.H. deben ser fundadas en una operación distinta. (BOE núm. 272, de 10-10-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/11/10/pdfs/BOE-A-2016-10393.pdf>

- Resolución de 17 de octubre de 2016. Tracto sucesivo: un asiento de presentación gana prioridad para sí y para los otros que resulten necesarios para subsanar la falta de tracto. R. 17-10-2016 (6 RC Fuengirola, S.L., contra Registro de la Propiedad de Fuengirola-2) (B.O.E. 10-11-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/11/10/pdfs/BOE-A-2016-10395.pdf>

- Resolución de 17 de octubre de 2016. Propiedad horizontal. Legalización de libro de actas de comunidades no inscritas: no puede legalizarse un libro de actas de comunidad ordinaria sobre finca rústica. (BOE núm. 272, de 10-10-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/11/10/pdfs/BOE-A-2016-10396.pdf>

- Resolución de 18 de octubre de 2016. Anotación preventiva de embargo. Sobre finca inscrita a favor de persona distinta del titular por título declarado nulo. Tracto sucesivo. (BOE núm. 272, de 10-10-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/11/10/pdfs/BOE-A-2016-10397.pdf>

- Resolución de 18 de octubre de 2016. Cancelación: Cabe cancelar una inscripción de dominio sin cancelar las cargas que lo graven (embargos posteriores). (BOE núm. 272, de 10-10-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/11/10/pdfs/BOE-A-2016-10399.pdf>

- Resolución de 19 de octubre de 2016. Urbanismo. Equidistribución: la rectificación de un proyecto de reparcelación exige los mismos requisitos que este. (BOE núm. 273, de 11-10-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/11/11/pdfs/BOE-A-2016-10443.pdf>

- Resoluciones de 19(2) y 20(3) de octubre de 2016. Recurso gubernativo: El plazo se cuenta de fecha a fecha. Vale la presentación por vía administrativa dentro de plazo aunque llegue al Registro después. (BOE núm. 273, de 11-10-2016 y BOE núm. 279, de 18-10-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/11/11/pdfs/BOE-A-2016-10444.pdf>

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/11/11/pdfs/BOE-A-2016-10445.pdf>

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/11/18/pdfs/BOE-A-2016-10813.pdf>

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/11/18/pdfs/BOE-A-2016-10814.pdf>

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/11/18/pdfs/BOE-A-2016-10815.pdf>

- Resolución de 20 de octubre de 2016. Documentos judiciales: no puede inscribirse una sentencia en procedimiento no seguido contra el titular registral. Firmeza. (BOE núm. 279, de 18-10-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/11/18/pdfs/BOE-A-2016-10812.pdf>

- Resolución de 20 de octubre de 2016. Separación. Divorcio: el uso de la vivienda familiar concedido a uno de los cónyuges ha de ser temporal., no así el de los hijos menores. (BOE núm. 279, de 18-10-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/11/18/pdfs/BOE-A-2016-10816.pdf>

- Resolución de 21 de octubre de 2016. Hipoteca. Ejecución: El acreedor no puede adjudicarse la vivienda en menos del 70% del valor de tasación. Calificación: Debe calificarse el precio de adjudicación al acreedor. (BOE núm. 279, de 18-10-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/11/18/pdfs/BOE-A-2016-10817.pdf>

- Resolución de 21 de octubre de 2016. Hipoteca. Cancelación: caducidad convencional de la hipoteca. (BOE núm. 279, de 18-10-2016).  
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/11/18/pdfs/BOE-A-2016-10818.pdf>
- Resolución de 24 de octubre de 2016. Anotación preventiva de embargo. Ejecución: La minoración de cargas anteriores requiere contestación de su acreedor. Hipoteca: La minoración por ejecución posterior requiere contestación del acreedor. (BOE núm. 279, de 18-10-2016).  
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/11/18/pdfs/BOE-A-2016-10819.pdf>
- Resolución de 24 de octubre de 2016. División. Segregación: no es necesaria la representación gráfica de porciones que no causan asiento de inscripción. Finca: Para la nueva descripción de finca reducida por expropiación no es necesaria la inscripción de ésta. Representación gráfica alternativa: requiere informe técnico. (BOE núm. 279, de 18-10-2016).  
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/11/18/pdfs/BOE-A-2016-10820.pdf>
- Resolución de 24 de octubre de 2016. Separación. Divorcio: La declaración de obra nueva exige escritura pública. (BOE núm. 279, de 18-10-2016).  
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/11/18/pdfs/BOE-A-2016-10822.pdf>
- Resolución de 25 de octubre de 2016. Donación. Juicio de suficiencia notarial. Autocontratación cuando el donatario representa al donante. (BOE núm. 279, de 18-10-2016).  
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/11/18/pdfs/BOE-A-2016-10823.pdf>
- Resoluciones de 25(2) de octubre de 2016. Representación: Cabe la sustitución en poderes no mercantiles otorgados por entidades mercantiles. (BOE núm. 279, de 18-10-2016).  
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/11/18/pdfs/BOE-A-2016-10824.pdf>  
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/11/18/pdfs/BOE-A-2016-10825.pdf>
- Resolución de 24 de octubre de 2016. Anotación preventiva de embargo: Se puede tomar sobre un inmueble sujeto a facultad de disposición del donante. Su cancelación por disposición por el donante que se reservó la facultad requiere intervención del acreedor. (BOE núm. 282, de 22-10-2016).  
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/11/22/pdfs/BOE-A-2016-10988.pdf>
- Resolución de 26 de octubre de 2016. Herencia. Partición hecha por el testador. Necesita la previa liquidación de la sociedad de gananciales. (BOE núm. 282, de 22-10-2016).  
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/11/22/pdfs/BOE-A-2016-10989.pdf>
- Resolución de 26 de octubre de 2016. Obra nueva. Libro del edificio: obligatorio para toda clase de edificaciones y debe presentarse en soporte informático, formato PDF y autenticado por el promotor. (BOE núm. 282, de 22-10-2016).  
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/11/22/pdfs/BOE-A-2016-10991.pdf>
- Resolución de 26 de octubre de 2016. Hipoteca. Ejecución: Puede modificarse la tasación sin contar con las cargas intermedias. (BOE núm. 282, de 22-10-2016).  
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/11/22/pdfs/BOE-A-2016-10992.pdf>
- Resolución de 26 de octubre de 2016. Hipoteca. Interés de demora: No es necesario fijar un máximo en hipoteca en favor de la Administración por deudas tributarias. (BOE núm. 282, de 22-10-2016).  
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/11/22/pdfs/BOE-A-2016-10993.pdf>
- Resolución de 27 de octubre de 2016. Herencia: requisitos de la acreditación de los herederos

por acta de notoriedad. (BOE núm. 282, de 22-10-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/11/22/pdfs/BOE-A-2016-10994.pdf>

- Resolución de 27 de octubre de 2016. Documentos judiciales: sentencia declarativa de la cualidad de heredero. (BOE núm. 282, de 22-10-2016).  
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/11/22/pdfs/BOE-A-2016-10995.pdf>
- Resolución de 2 de noviembre de 2016. Recurso gubernativo: solo se interpone ante la Administración catalana en casos de solo Derecho catalán. Donación: la aceptación no produce efectos si no se hace en vida del donante. Representación: La ratificación no tiene efecto retroactivo en perjuicio de tercero. (BOE núm. 282, de 22-10-2016).  
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/11/22/pdfs/BOE-A-2016-10996.pdf>
- Resolución de 2 de noviembre de 2016. Herencia. Partición: Debe inscribirse por decisión del Juez sobre el fondo del asunto o escritura pública. (BOE núm. 282, de 22-10-2016).  
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/11/22/pdfs/BOE-A-2016-10997.pdf>
- Resolución de 7 de noviembre de 2016. Hipoteca por títulos: el plazo para la cancelación debe contarse desde el vencimiento final de la prórroga. (BOE núm. 282, de 22-10-2016).  
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/11/22/pdfs/BOE-A-2016-10999.pdf>
- Resolución de 7 de noviembre de 2016. Anotación preventiva de embargo. Prórroga. Tracto sucesivo: no exige previa inscripción de la cesión del crédito. (BOE núm. 282, de 22-10-2016).  
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/11/22/pdfs/BOE-A-2016-11000.pdf>
- Resolución de 7 de noviembre de 2016. Recurso gubernativo: el poder para interponerlo puede ser posterior, que actúa como ratificación. Puede interponerse aunque se subsanen los defectos señalados en la nota registral. (BOE núm. 282, de 22-10-2016).  
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/11/22/pdfs/BOE-A-2016-11001.pdf>
- Resolución de 3 de noviembre de 2016. Finca. Descripción: la referencia catastral no es necesaria para la inscripción. (BOE núm. 283, de 23-10-2016).  
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/11/23/pdfs/BOE-A-2016-11043.pdf>
- Resolución de 7 de noviembre de 2016. Obra nueva: georreferenciación de la porción de suelo ocupada. La georreferenciación del suelo ocupado puede acreditarse de cualquier forma. La inscripción de una representación gráfica alternativa requiere informe técnico. Obra nueva: La licencia de primera ocupación se sustituye en la Comunidad Valenciana por declaración responsable. (BOE núm. 283, de 23-10-2016).  
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/11/23/pdfs/BOE-A-2016-11044.pdf>
- Resolución de 14 de noviembre de 2016. Cancelación: No procede por caducidad en supuestos distintos de los contemplados legalmente. (BOE núm. 289, de 30-10-2016).  
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/11/30/pdfs/BOE-A-2016-11320.pdf>
- Resolución de 14 de noviembre de 2016. Agrupación. Segregación: georreferenciación de la finca resultante. (BOE núm. 289, de 30-10-2016).  
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/11/30/pdfs/BOE-A-2016-11321.pdf>
- Resolución de 14 de noviembre de 2016. Finca. Descripción: Dudas registrales razonadas en cuanto a representación gráfica catastral. La finca registral puede estar integrada por varias parcelas catastrales. (BOE núm. 289, de 30-10-2016).  
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/11/30/pdfs/BOE-A-2016-11323.pdf>
- Resolución de 14 de noviembre de 2016. Inmatriculación: art. 205 L.H. El año se cuenta desde

la adquisición previa, no desde el título. Calificación del título previo. (BOE núm. 289, de 30-10-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/11/30/pdfs/BOE-A-2016-11324.pdf>

## REGISTRO MERCANTIL

- Resolución de 17 de octubre de 2016. Sociedad profesional. Disolución de pleno derecho por falta de adaptación. Cierre registral. (BOE núm. 272, de 10-10-2016).  
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/11/10/pdfs/BOE-A-2016-10394.pdf>
- Resolución de 18 de octubre de 2016. Administradores: forma de ejercicio del poder de representación. (BOE núm. 272, de 11-10-2016).  
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/11/10/pdfs/BOE-A-2016-10398.pdf>
- Resolución de 19 de octubre de 2016. BORME. Impuestos. Sociedad civil profesional: Se presume que la fecha de comienzo de las operaciones es la de constitución. Exigencia cuota de cada socio. (BOE núm. 274, de 12-10-2016).  
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/11/12/pdfs/BOE-A-2016-10517.pdf>
- Resolución de 24 de octubre de 2016. Junta general: Corresponde al presidente apreciar la constitución de la junta. Las declaraciones del presidente no vinculan al Registrador de modo absoluto. Sociedad limitada: Junta general. (BOE núm. 279, de 18-10-2016).  
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/11/18/pdfs/BOE-A-2016-10821.pdf>
- Resolución de 26 de octubre de 2016. Junta: convocatoria de la junta para la «operación acordeón»: defectos obviables de carácter formal. (BOE núm. 282, de 22-10-2016).  
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/11/22/pdfs/BOE-A-2016-10990.pdf>
- Resolución de 3 de noviembre de 2016. Administradores: el administrador único no puede renunciar sin convocar la junta, no siendo necesario acreditar su celebración. (BOE núm. 282, de 22-10-2016).  
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/11/22/pdfs/BOE-A-2016-10998.pdf>
- Resolución de 2 de noviembre de 2016. Junta general: No es válida la convocatoria en web no creada, inscrita y publicada según el art. 11.bis L.S.C. (BOE núm. 283, de 23-10-2016).  
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/11/23/pdfs/BOE-A-2016-11042.pdf>
- Resolución de 7 de noviembre de 2016. Administradores. Consejo de administración: Cuestión gramatical sobre nombramiento de secretario del consejo, si se exige o no su condición de consejero. (BOE núm. 283, de 23-10-2016).  
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/11/23/pdfs/BOE-A-2016-11045.pdf>
- Resolución de 14 de noviembre de 2016. Administradores: no puede obviarse estatutariamente la convocatoria del consejo por el tercio de consejeros. (BOE núm. 289, de 30-10-2016).  
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/11/30/pdfs/BOE-A-2016-11322.pdf>

## REGISTRO DE BIENES MUEBLES

- Resolución de 10 de octubre de 2016. Prenda sin desplazamiento: posibilidad de licencia de autotaxi sujeta a la condición de autorización municipal. (BOE núm. 264, de 1-10-2016).  
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/11/01/pdfs/BOE-A-2016-10063.pdf>



## DICIEMBRE 2016

### REGISTRO DE LA PROIEDAD

- Resoluciones de 8(8) de noviembre de 2016. Servidumbre. De aguas: requisitos. Principio de especialidad: exigencia de la extensión, límites y configuración de la servidumbre. Medios de pago: su identificación. (BOE núm. 291, de 2-12-2016).  
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/12/02/pdfs/BOE-A-2016-11447.pdf>  
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/12/02/pdfs/BOE-A-2016-11448.pdf>  
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/12/02/pdfs/BOE-A-2016-11449.pdf>  
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/12/02/pdfs/BOE-A-2016-11450.pdf>  
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/12/02/pdfs/BOE-A-2016-11451.pdf>  
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/12/02/pdfs/BOE-A-2016-11452.pdf>  
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/12/02/pdfs/BOE-A-2016-11453.pdf>  
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/12/02/pdfs/BOE-A-2016-11454.pdf>
- Resolución de 10 de noviembre de 2016. Tracto sucesivo. Su reanudación: no procede el expediente cuando no hay ruptura del tracto y se trae causa del titular registral. (BOE núm. 291, de 2-12-2016).  
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/12/02/pdfs/BOE-A-2016-11455.pdf>
- Resolución de 10 de noviembre de 2016. Usufructo. Arrendamientos rústicos: no se extinguen por extinción voluntaria del usufructo del arrendador. (BOE núm. 291, de 2-12-2016).  
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/12/02/pdfs/BOE-A-2016-11456.pdf>
- Resolución de 10 de noviembre de 2016. Hipoteca. Constitución: la expresión manuscrita sobre riesgos ex exigible, aunque la cláusula suelo sea cero. (BOE núm. 291, de 2-12-2016).  
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/12/02/pdfs/BOE-A-2016-11457.pdf>
- Resolución de 15 de noviembre de 2016. Herencia. Documento judicial: la inscripción de sentencia contra herederos del titular registral exige acreditar el título sucesorio. Exceso de cabida: su minoración exige los requisitos del exceso. (BOE núm. 291, de 2-12-2016).  
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/12/02/pdfs/BOE-A-2016-11458.pdf>
- Resolución de 15 de noviembre de 2016. Hipoteca. Ejecución. Herencia yacente. Su ejecución contra herencia yacente sin nombramiento de un administrador judicial. Arrendamientos urbanos: El de garaje no está sujeto a la L.A.U. (BOE núm. 291, de 2-12-2016).  
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/12/02/pdfs/BOE-A-2016-11460.pdf>
- Resolución de 15 de noviembre de 2016. Titular registral: Necesidad de coincidencia del documento oficial de identificación con el otorgante. Identificación del otorgante con el titular registral si hay discordancia en el número del documento. (BOE núm. 291, de 2-12-2016).  
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/12/02/pdfs/BOE-A-2016-11461.pdf>
- Resolución de 15 de noviembre de 2016. Conflicto de intereses. Menores. Incapacidad: no lo hay con el padre si no hay peligro de provecho a favor de este en contra de aquellos. (BOE núm. 292, de 3-12-2016).  
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/12/03/pdfs/BOE-A-2016-11526.pdf>
- Resoluciones de 15(2) de noviembre de 2016. Hipoteca. Ejecución: Contra herencia yacente requiere nombramiento de un administrador judicial. (BOE núm. 292, de 3-12-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/12/03/pdfs/BOE-A-2016-11527.pdf>

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/12/03/pdfs/BOE-A-2016-11528.pdf>

- Resolución de 22 de noviembre de 2016. Finca. Descripción. Rectificación registral. Referencia catastral: rectificación de un error en la misma.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/12/15/pdfs/BOE-A-2016-11899.pdf>

- Resolución de 22 de noviembre de 2016. Doble inmatriculación: El expediente del art. 209 L.H. requiere que el registrador aprecie coincidencia de las fincas y exige el consentimiento de todos los titulares de derechos sobre la finca. No puede iniciarse el expediente del art. 209 L.H. por quien no es titular de derechos inscritos o anotados. El expediente de Administración es preferente al del art. 209 L.H. Recurso gubernativo: No procede cuando se ha practicado el asiento. (BOE núm. 302, de 15-12-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/12/15/pdfs/BOE-A-2016-11900.pdf>

- Resolución de 22 de noviembre de 2016. Anotación preventiva de embargo: su caducidad. Certificación de dominio y cargas del mismo: no implica prórroga de la anotación. (BOE núm. 302, de 15-12-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/12/15/pdfs/BOE-A-2016-11901.pdf>

- Resolución de 23 de noviembre de 2016. Anotación preventiva de demanda: no es anotable cuando no se ejercita una acción real. Propiedad horizontal: Reclamación por deudas de anterior propietario. (BOE núm. 302, de 15-12-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/12/15/pdfs/BOE-A-2016-11902.pdf>

- Resolución de 23 de noviembre de 2016. Anotación preventiva de derecho hereditario. Tracto sucesivo: no puede practicarse sobre bienes no inscritos en favor del causante. (BOE núm. 302, de 15-12-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/12/15/pdfs/BOE-A-2016-11903.pdf>

- Resolución de 23 de noviembre de 2016. Urbanismo. Equidistribución: la nota de afección al saldo de la cuenta de liquidación provisional no puede prorrogarse como una anotación preventiva. Rectificación registral: requiere consentimiento del titular o resolución judicial. (BOE núm. 302, de 15-12-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/12/15/pdfs/BOE-A-2016-11904.pdf>

- Resolución de 24 de noviembre de 2016. Hipoteca: Sujeción a la L. 2/2009 del cesionario de préstamos hipotecarios prestamista habitual. Ley 2/2009 y acta para acreditar la no habitualidad del prestamista. (BOE núm. 302, de 15-12-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/12/15/pdfs/BOE-A-2016-11906.pdf>

- Resolución de 24 de noviembre de 2016. Documentos judiciales: No puede inscribirse una sentencia en procedimiento no seguido contra el titular registral. (BOE núm. 302, de 15-12-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/12/15/pdfs/BOE-A-2016-11907.pdf>

- Resolución de 25 de noviembre de 2016. Publicidad formal: Denegación de nota simple por falta de identificación de la finca y por protección de datos.

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/12/15/pdfs/BOE-A-2016-11908.pdf>

- Resolución de 28 de noviembre de 2016. División y segregación: Es necesaria la georreferenciación para la segregada y para el resto. Aplicación de la normativa vigente en el momento de la presentación en el Registro. Finca. Descripción: Representación gráfica.

Georreferenciación alternativa. (BOE núm. 308, de 22-12-2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/12/22/pdfs/BOE-A-2016-12192.pdf>

- Resolución de 30 de noviembre de 2016. Título formal: No puede inscribirse el acuerdo transaccional. (BOE núm. 308, de 22-12-2016).  
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/12/22/pdfs/BOE-A-2016-12194.pdf>
- Resolución de 30 de noviembre de 2016. Herencia. Tracto sucesivo. Es correcta la demanda contra herederos del titular registral adjudicatarios de la finca, no contra los demás. Necesidad de acompañar los certificados de última voluntad. Finca. Descripción: dudas aclaradas por planos, licencia de segregación y certificación catastral. (BOE núm. 308, de 22-12-2016).  
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/12/22/pdfs/BOE-A-2016-12195.pdf>
- Resolución de 30 de noviembre de 2016. Propiedad horizontal. Licencia de ocupación: cambio de uso de local a vivienda la requiere. (BOE núm. 308, de 22-12-2016).  
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/12/22/pdfs/BOE-A-2016-12196.pdf>
- Resolución de 30 de noviembre de 2016. Hipoteca. Ejecución. Tasación: no es exigible una nueva tasación en la ejecución en procedimiento administrativo. (BOE núm. 308, de 22-12-2016).  
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/12/22/pdfs/BOE-A-2016-12198.pdf>
- Resolución de 30 de noviembre de 2016. Separación. Divorcio. Permuta. Título formal: la permuta de fincas entre los cónyuges debe hacerse en escritura pública. (BOE núm. 308, de 22-12-2016).  
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/12/22/pdfs/BOE-A-2016-12199.pdf>
- Resolución de 30 de noviembre de 2016. Separación. Divorcio. Sociedad de gananciales. Documento judicial. Título formal. Causa: su liquidación en procedimiento específico -no en un proceso de separación, nulidad y divorcio- exige escritura pública, y la causa está implícita debe hacerse procedimiento específico la causa está implícita. (BOE núm. 308, de 22-12-2016).  
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/12/22/pdfs/BOE-A-2016-12200.pdf>
- Resolución de 30 de noviembre de 2016. Herencia. Partición por contador partidario: La notificación a los interesados es de responsabilidad del notario. Legado: Necesidad de aceptación por el legatario, a menos que se inscriba el legado con carácter condicional. (BOE núm. 308, de 22-12-2016).  
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/12/22/pdfs/BOE-A-2016-12201.pdf>

## **REGISTRO MERCANTIL**

- Resolución de 15 de noviembre de 2016. Participaciones: Su valoración a efectos del derecho de preferente adquisición en junta universal unánime. (BOE núm. 291, de 2-12-2016).  
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/12/02/pdfs/BOE-A-2016-11459.pdf>
- Resolución de 23 de noviembre de 2016. Baja fiscal: no cabe inscribir el cese de un administrador. (BOE núm. 302, de 15-12-2016).  
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/12/15/pdfs/BOE-A-2016-11905.pdf>
- Resolución de 30 de noviembre de 2016. Prioridad: la vigencia de un asiento de presentación no impide la inscripción de documentos posteriores compatibles. (BOE núm. 308, de 22-12-

2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2016/12/22/pdfs/BOE-A-2016-12197.pdf>

## REGISTRO DE BIENES MUEBLES

- Resolución de 28 de noviembre de 2016. Buque. Título formal: su compraventa puede formalizarse en póliza notarial. (BOE núm. 308, de 22-12-2016).  
<http://www.boe.es/boe/dias/2016/12/22/pdfs/BOE-A-2016-12193.pdf>

## ENERO 2017

### REGISTRO DE LA PROPIEDAD

- Resolución de 12 de diciembre de 2016. Bienes públicos. VPO. Derecho de reversión. Su inscripción en la cesión gratuita para tal tipo de viviendas. (BOE núm. 4, de 5-1-2017).  
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/01/05/pdfs/BOE-A-2017-178.pdf>
- Resoluciones de 12(2) de diciembre de 2016. Donación: Puede ser no colacionable y fijarse el orden de imputación. Aceptación. Menores: Pueden aceptarla aunque medie prohibición de disponer. Pacto sobre legítima futura. (BOE núm. 4, de 5-1-2017).  
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/01/05/pdfs/BOE-A-2017-180.pdf>  
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/01/05/pdfs/BOE-A-2017-181.pdf>
- Resolución de 13 de diciembre de 2016. Finca. Descripción: la superficie, que no constaba en el Registro, requiere de expediente de los arts. 199 ó 201 L.H. Exceso de cabida: La pequeña disminución de cabida puede acreditarse por el expediente del art. 201.3 L.H. (BOE núm. 4, de 5-1-2017).  
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/01/05/pdfs/BOE-A-2017-182.pdf>
- Resolución de 13 de diciembre de 2016. Urbanismo. Equidistribución. La rectificación de finca aportada a una reparcelación exige los requisitos para la rectificación de esta. (BOE núm. 4, de 5-1-2017).  
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/01/05/pdfs/BOE-A-2017-183.pdf>
- Resolución de 13 de diciembre de 2016. Rectificación registral: la rectificación del nombre del titular registral requiere título público. Anotación preventiva de embargo: su cancelación requiere mandamiento judicial o administrativo, salvo caducidad. (BOE núm. 4, de 5-1-2017).  
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/01/05/pdfs/BOE-A-2017-184.pdf>
- Resolución de 13 de diciembre de 2016. Rectificación registral: No cabe rectificar el nombre de un titular registral antiguo sin intervención del actual. Recurso gubernativo: No procede cuando se ha practicado el asiento. (BOE núm. 4, de 5-1-2017).  
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/01/05/pdfs/BOE-A-2017-185.pdf>
- Resolución de 14 de diciembre de 2016. Concurso de acreedores: no cabe embargar una vez cerrado el concurso por insuficiencia de masa, sin autorización del juez del concurso. (BOE núm. 6, de 7-1-2017).  
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/01/07/pdfs/BOE-A-2017-215.pdf>
- Resolución de 14 de diciembre de 2016. Inmatriculación: No es título inmatriculador la

instancia del heredero único. (BOE núm. 6, de 7-1-2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/01/07/pdfs/BOE-A-2017-217.pdf>

- Resolución de 19 de diciembre de 2016. Publicidad formal. Interés legítimo. Su calificación registral. (BOE núm. 7, de 9-1-2017).  
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/01/09/pdfs/BOE-A-2017-245.pdf>
- Resolución de 20 de diciembre de 2016. Propiedad horizontal: La modificación sustancial en una entidad privativa exige acuerdo de la junta. Libro de actas: la validez del acuerdo no requiere diligenciado del libro de actas. (BOE núm. 7, de 9-1-2017).  
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/01/09/pdfs/BOE-A-2017-246.pdf>
- Resolución de 20 de diciembre de 2016. Finca: descripción: Calificación de la certificación catastral al comienzo del procedimiento del art. 201 L.H. Rectificación de superficie: expediente regulado en el art. 201 L.H. (BOE núm. 7, de 9-1-2017).  
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/01/09/pdfs/BOE-A-2017-247.pdf>
- Resolución de 21 de diciembre de 2016. Tracto sucesivo. Reanudación: No procede el expediente cuando no hay ruptura del tracto y se trae causa del titular registral. Cabe el expediente de adquisición por prescripción. (BOE núm. 8, de 10-1-2017).  
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/01/10/pdfs/BOE-A-2017-282.pdf>
- Resolución de 21 de diciembre de 2016. Título inscribible. Transacción. No puede inscribirse el acuerdo transaccional. (BOE núm. 8, de 10-1-2017).  
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/01/10/pdfs/BOE-A-2017-283.pdf>
- Resolución de 21 de diciembre de 2016. Anotación preventiva de embargo. Sociedad de gananciales disuelta pero no inscrita la disolución en el Registro Civil. Bienes gananciales. Capitulaciones matrimoniales: su inscripción en el R. Civil es determinante a efectos del embargo. (BOE núm. 8, de 10-1-2017).  
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/01/10/pdfs/BOE-A-2017-284.pdf>
- Resolución de 22 de diciembre de 2016. Anotación preventiva de embargo. Tercería de dominio. Solo está pensada para el levantamiento del embargo, no para la inscripción del dominio. (BOE núm. 8, de 10-1-2017).  
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/01/10/pdfs/BOE-A-2017-286.pdf>
- Resolución de 22 de diciembre de 2016. Anotación preventiva de embargo. Sui caducidad. (BOE núm. 8, de 10-1-2017).  
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/01/10/pdfs/BOE-A-2017-287.pdf>
- Resolución de 3 de enero de 2017. Reanudación del tracto sucesivo: No procede el expediente cuando no hay ruptura del tracto y se trae causa del titular registral. Sí cabe en caso de extraordinaria dificultad para la titulación ordinaria. (BOE núm. 21, de 25-1-2017).  
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/01/25/pdfs/BOE-A-2017-778.pdf>
- Resolución de 3 de enero de 2017. Propiedad horizontal: cuando existen elementos comunes en una urbanización se requiere acuerdo de todos los propietarios. La constitución de P.H. sobre parcelas preexistentes requiere acuerdo de todos los propietarios. (BOE núm. 21, de 25-1-2017).  
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/01/25/pdfs/BOE-A-2017-780.pdf>
- Resolución de 4 de enero de 2017. Bienes de dominio públicos. Exceso de cabida: No cabe inmatricular ni practicar un exceso de cabida de una finca que invade el dominio público.

Exceso de cabida. Dudas en la identidad de la finca. (BOE núm. 21, de 25-1-2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/01/25/pdfs/BOE-A-2017-781.pdf>

- Resolución de 5 de enero de 2017. Representación voluntaria: apoderado de una sociedad luxemburguesa con poder otorgado en España. (BOE núm. 21, de 25-1-2017).  
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/01/25/pdfs/BOE-A-2017-782.pdf>
- Resolución de 9 de enero de 2017. Obra nueva. Libro del edificio: su obligatoriedad para toda clase de edificaciones. (BOE núm. 26, de 31-1-2017).  
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/01/31/pdfs/BOE-A-2017-993.pdf>
- Resolución de 10 de enero de 2017. División. Segregación: Unidad mínima de cultivo. Competencia al respecto de la Comunidad Autónoma correspondiente. (BOE núm. 26, de 31-1-2017).  
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/01/31/pdfs/BOE-A-2017-994.pdf>
- Resolución de 10 de enero de 2017. Concurso de acreedores. Hipoteca. Ejecución: No cabe ejecutar separadamente en fase de liquidación. (BOE núm. 26, de 31-1-2017).  
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/01/31/pdfs/BOE-A-2017-995.pdf>
- Resolución de 11 de enero de 2017. Separación. Divorcio. Bienes privativos. Título formal: necesidad de escritura pública para transmitir bienes privativos entre cónyuges (BOE núm. 26, de 31-1-2017).  
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/01/31/pdfs/BOE-A-2017-996.pdf>
- Resolución de 11 de enero de 2017. Anotación preventiva de embargo. Caducidad. Pérdida de rango por tal causa. (BOE núm. 26, de 31-1-2017).  
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/01/31/pdfs/BOE-A-2017-997.pdf>
- Resoluciones de 11 y 12 de enero de 2017. Herencia de ciudadano extranjero. Traducción parcial de título sucesorio. Certificado de últimas voluntades. (BOE núm. 26, de 31-1-2017).  
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/01/31/pdfs/BOE-A-2017-998.pdf>
- Resolución de 12 de enero de 2017. Recurso gubernativo. Ámbito. (BOE núm. 26, de 31-1-2017).  
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/01/31/pdfs/BOE-A-2017-999.pdf>

## **REGISTRO MERCANTIL**

- Resolución de 12 de diciembre de 2016. Junta universal: La falta de firma de un socio asistente no es defecto que impida la inscripción. Reducción de capital: La amortización de participaciones debe hacerse proporcional para cada socio. Exigencia de que consten las circunstancias de los socios que reciben devolución de aportaciones. (BOE núm. 4, de 5-1-2017).  
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/01/05/pdfs/BOE-A-2017-179.pdf>
- Resolución de 14 de diciembre de 2016. Administraciones. Poder: juicio de suficiencia respecto del poder otorgado por un apoderado de la sociedad. Poder general: no requiere enumeración pormenorizada de facultades. Sustitución y subapoderamiento: diferencias. (BOE núm. 6, de 7-

1-2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/01/07/pdfs/BOE-A-2017-216.pdf>

- Resolución de 15 de diciembre de 2016. Cuentas anuales. Auditor: no es necesaria la auditoría nombrada para el caso de que sea obligatoria, sino se da este supuesto. (BOE núm. 6, de 7-1-2017).  
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/01/07/pdfs/BOE-A-2017-218.pdf>
- Resolución de 15 de diciembre de 2016. Cuentas anuales. R.O.A.C.: en el modelo de cuentas debe constar el del auditor nombrado e inscrito. (BOE núm. 6, de 7-1-2017).  
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/01/07/pdfs/BOE-A-2017-219.pdf>
- Resolución de 15 de diciembre de 2016. Sociedad profesional. Disolución de pleno derecho por falta de adaptación a la Ley 2/2007. Cierre registral. (BOE núm. 6, de 7-1-2017).  
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/01/07/pdfs/BOE-A-2017-220.pdf>
- Resolución de 16 de diciembre de 2016. Administradores. El administrador único no puede renunciar sin convocar correctamente la junta. Calificación. Presentación: no pueden presentarse títulos no susceptibles de provocar operación registral alguna o qué condiciones la calificación. (BOE núm. 6, de 7-1-2017).  
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/01/07/pdfs/BOE-A-2017-221.pdf>
- Resolución de 19 de diciembre de 2016. Aportaciones: Cabe aportar bienes valorados como una unidad. (BOE núm. 7, de 9-1-2017). (BOE núm. 7, de 9-1-2017).  
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/01/09/pdfs/BOE-A-2017-244.pdf>
- Resolución de 21 de diciembre de 2016. Cuentas anuales. Auditoría: Deben auditarse si hay auditor voluntario vigente en el ejercicio en cuestión. (BOE núm. 8, de 10-1-2017).  
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/01/10/pdfs/BOE-A-2017-285.pdf>
- Resoluciones de 2(3) de enero de 2017. Auditores. Informe. Opinión denegada. (BOE núm. 21, de 25-1-2017).  
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/01/25/pdfs/BOE-A-2017-774.pdf>  
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/01/25/pdfs/BOE-A-2017-775.pdf>  
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/01/25/pdfs/BOE-A-2017-776.pdf>
- Resolución de 2 de enero de 2017. Certificación. Facultad certificante. (BOE núm. 21, de 25-1-2017).  
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/01/25/pdfs/BOE-A-2017-777.pdf>
- Resolución de 3 de enero de 2017. Aumento de capital. Aportación no dineraria. Stock de sociedades. (BOE núm. 21, de 25-1-2017).  
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/01/25/pdfs/BOE-A-2017-779.pdf>

## **REGISTRO DE BIENES MUEBLES**

- Resoluciones de 20(3) de diciembre de 2016 Arrendamiento financiero sobre aeronave: requisitos. (BOE núm. 7, de 9-1-2017).  
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/01/09/pdfs/BOE-A-2017-248.pdf>  
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/01/09/pdfs/BOE-A-2017-249.pdf>  
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/01/09/pdfs/BOE-A-2017-250.pdf>



### HOMENAJE A D. EDUARDO FERNÁNDEZ GALBIS

*por Pablo Poveda García-Noblejas  
Oficial del Registro de Sevilla nº 7*

Entre dos iglesias sevillanas desfilamos los amigos, familiares y compañeros de Eduardo en la mañana del 24 de noviembre, día señalado para el merecido homenaje que aquéllos habían organizado, de la mano de su hijo Eduardo, que sostenía cariñosa y minuciosamente la batuta. La primera, para dar gracias a Dios; la segunda, para darle gracias a él.

Pasada una hora del mediodía estábamos citados en la Real iglesia de San Antonio Abad, sede canónica de la Hermandad del Silencio sevillana, de la que la familia son devotos cofrades, como orgullosamente siempre ha lucido Eduardo en su solapa. Don Isacio Sigüero Muñoz, cancellor del arzobispado sevillano, también letrado y natural de los Remedios, como no podía ser de otra manera, ofició la misa de acción de gracias.

El claroscuro de la solemnidad barroca que caracteriza el templo y lo entrañable de las palabras del Párroco de San Sebastián nos conducía por una mañana fría llena de calurosos encuentros, frecuentes o distantes, siempre bienvenidos, a la salida de la breve y familiar ceremonia. Caras recientes y algunas vetustas, se reconocían aún todas llenas de la juventud que lleva la satisfacción de la celebración.

Por los aledaños de la calle Feria y llegando a la plaza de Monte-Sión, antigua plaza de los Carros, entre el mercadillo de disparidad donde unos veían utensilios viejos y otros adquirían tesoros, se arremolinaban, en torno a otro templo ahora consagrado al servicio del derecho, una multitud de profesionales del gremio agradecidos y dispuestos a homenajear a un prestigioso y brillante jurista, y, ante todo, un fantástico compañero, amigo y persona. En el *hall* del Archivo de Protocolos se respiraba esa





alegría que hace ya mucho tiempo merecía entrar por la puerta de gloria. Es esa alegría de poder despedir sin tener que decir adiós. De poder irse y a la vez quedarse.



Como maestro de ceremonias, Eduardo Fernández Estevan, subió al púlpito y al sursum corda fueron elevando sus palabras de merecido agradecimiento y admiración hacia Eduardo, su padre, algunos de los más distinguidos comensales dando voz a los demás presentes. Todos ellos quisieron resumir aquello que es imposible sintetizar en unos minutos, por muy veloz que se recitara el tema.

Comenzó el señor Decano del Colegio de Registradores de Andalucía Occidental, don Juan José Pretel Serrano, quien con sus palabras resaltó la erudición y el gran ejemplo que Eduardo nos ha brindado, referente de lo que debe ser un Registrador de la Propiedad en el ejercicio de su profesión.

Quiso recibir el testigo cedido por el cuerpo de Registradores su homólogo de los Abogados don José Joaquín Gallardo Rodríguez, que aludió a la gran calidad profesional y humana del protagonista.

Seguidamente don Javier Lasarte Álvarez, Presidente de la Real Academia de Legislación y Jurisprudencia resaltó una inteligencia extraordinaria, capacidad resolutive fantástica, una desinteresada entrega a los demás, una formación religiosa profundamente arraigada y un hombre con gran prudencia y humildad. En definitiva, definió al homenajeado como una persona con una nota que nos supera a todos.

Subió después el anfitrión, decano electo del Colegio Notarial de Andalucía, don José Luís Lledó González, quien –aparte de adornar el anecdotario con la entrada de un fax de un metro de calificación bien fundamentada, como ningún otro registrador podría fundamentar con tanta precisión como él–, habló de lo querido que es Eduardo y del legado que deja en forma magnífica relación entre Registradores y Notarios, designando como albacea de tan ilustre partición a Eduardo hijo.

A continuación, doña Carmen de Grado Sanz aludió a la vida y etapa de preparador de opositores de la que ella fue alumna cuando su preparador, Abelardo, no podía tomarle los temas. Pudo devolverle ese detalle preparando a Lalo posteriormente, quien tan brillantemente alcanzó a su padre. Eduardo es, nos recordaba la letrada, sabiduría, sentido común, laboriosidad, cercanía, honradez; un amante del derecho, humilde y paciente. En fin, referente indiscutible y ejemplo para

las nuevas generaciones. De nuevo relucía lo viejo entre lo nuevo. Es como le gustaba decir a Carlos Hernández Crespo: Los buenos registradores, a pie de oficina.

Posteriormente, fue su preparador quien alcanzó el presbiterio; don José Poveda Díaz, es, de los presentes quien desde hace más tiempo le conoce. El ex Decano se regocijaba con enorme satisfacción de este homenaje por diversos motivos, pero principalmente, por ser un acto que conllevaba para él, por fin, una deseada ocasión de júbilo con excusa de su jubilación –valga la redundancia–, como su raíz latina define, después de otros viajes a Sevilla por su causa, en que su abrazo estaba forzado al consuelo más que al regocijo. Desde allí recalcó la suerte de conducir tan brillante cabeza, primera de muchas opositoras, que dibujó la senda por la que los demás alumnos debían seguir; su gran valía como profesional del derecho desde su juventud: gran universitario (Encargado de grupo con don Federico de Castro), y, posteriormente, magnífico registrador y extraordinario preparador. Añadió que el gozo fue mayor cuando el tribunal que presidía pudo otorgar el número uno a su hijo allí presente, con unos méritos que, habiendo heredado, le eran propios.



Llegó tras él una carta redactada y recitada por don Manuel Seda Hermosín, Presidente de la Academia Sevillana del Notariado, llena de humildad, admiración y humanidad, saboreando la solemnidad del momento, el cual nunca hubiera imaginado presenciar. Su dedicatoria surgió fácil y espontánea donde razón y sentimientos se funden sin conocer fronteras: “por acrisolar en su persona ciencia, justicia y humano proceder”, como base de la misma. La deuda de sabiduría derramada en multitud de conferencias y seminarios y trabajos de manera gratuita, y, sobre todo, su ejemplo como hombre justo ante Dios, tantas veces observado orante y en meditación en el refugio de San Antonio Abad, donde descansan parte de sus seres más queridos. Y, a pesar de los tan amargos momentos vividos, siempre en él se podía encontrar un amigo, sensible, dispuesto y sonriente.

En fin, en nombre de los presentes y para cerrar el turno de alabanza de la solemne ceremonia, doña Reyes Muñoz hizo entrega de un Giraldillo de plata, como si de comunión se tratara, en agradecimiento nunca suficiente, pero siempre presente de todos los comensales, a tanta generosidad, ejemplo y valía, que Eduardo recibió con tanta sencillez y entusiasmo como aquella que lo entregaba.

Para terminar, otra vez al claroscuro, tan barroco y tan mostrado, el alabado registrador proclamó un humilde discurso de acción de gracias sin ánimo de distinguir a nadie por orden ni importancia, y sí con intención de devolver y extender a todos los presentes tanto agradecimiento debido. Sus

palabras de alegría y de profundo reconocimiento, a su entender, inmerecido, dieron sentido nuevo a todos los precedentes laudos. Citó a sus maestros, preparadores, amigos, compañeros más queridos, los que allí pudieron presentarse y los que ya no; que tantos son que no dan cabida en unas pocas palabras. Es de bien nacido el ser agradecido, y él lo estaba siendo con creces, no dándose aludido a tanto logro por sí mismo, sino por todos aquellos que le ayudaron, alentaron y confiaron en sus capacidades. Allí cayeron en la cuenta, los que no le conocían tanto, de la aplastante verdad de la *laudatio*, y que, humillándose, en personal oposición, se aumentaba.

Habló de trabajo, de calificaciones nobles, fundamentadas y necesarias, de unidad de los registradores en sus juicios ya no tanto del artículo 18, sino de ser un cuerpo de honor: de una sola pieza, como las obras de Miguel Ángel (que sólo quitaba aquello que sobra). De dejar divisiones atrás y mirar de nuevo al frente, como él supo hacer con su vida, aunque esto último no lo dijo él, pero así lo asevera este servidor.



A la postre de su discurso, un último y conmovedor contraste, el agradecimiento más preciado, el recuerdo más dulce en este momento feliz, y a la vez el más amargo trago, a su querida y ausente Dolores, sin cuyo amor, dedicación, fe, paciencia y ánimo no hubiera logrado ninguna de las cimas que en su vida hubiera podido alcanzar. El resumen de su vida, el compendio de esa tarde, ya casi anochecida, era la redirección del

merecido tributo a una maravillosa persona y un grandísimo profesional, hacia su esposa, siempre en la sombra, siempre a su lado. Ni uno solo de los presentes estaba ajeno a que trepara la madeja a su garganta al escuchar palabras tan cargadas de amor y devoción a aquélla que le dedicó su vida, que le acompañó en todo momento, y que tan pronto dijo adiós. A ella rindió su particular latría, también merecida, porque detrás de un gran hombre siempre hay una gran mujer. Desde lo más alto del púlpito que en una carrera profesional brillante puede predicarse, no pudiera hallarse predicativo mejor, que el que se excluye a sí mismo a favor de su amor. Desde allí entonó la salve marinera, que todos acompañamos con una atronadora ovación que dio fin a sus palabras, ahogando una lágrima compartida en la que los presentes andaban inmersos, a modo de *ite missa est*, sabiéndonos ahora portadores, además de ese referente profesional, como hombres y mujeres de bien, como ahora éramos enviados.

Y es que no sólo quedamos un poco huérfanos de sabiduría, de inteligencia, ejemplo y entrega, sino de la cercanía de un hombre entrañable: de un gran corazón que un día quiso parar y no pudo con tanta fuerza. Por ello, no te vayas del todo, Eduardo, que aunque marches te quedes, templando el claroscuro: que así se llena un poco más el hueco que en el corazón queda: ese del que apenas se dijo nada y en el que sabemos que a todos nos llevas.





### ENTREVISTA A MANUEL RIDRUEJO, CARLOTA RODRÍGUEZ Y AMPARO FERNÁNDEZ

*Por José Ángel Gallego Vega*

*Registrador de la propiedad de La Palma del Condado*

**José Ángel Gallego:** Manolo, ¿cuál es el secreto para conseguir que apruebe un opositor?

**Manuel Ridruejo:** [risa] Pues ninguno. Hombre, el secreto son, básicamente, ellos y tú animarles y procurar que tengan un estado de ánimo óptimo para afrontar el día a día.

**J.Á.G.:** ¿por qué te has dedicado a la preparación de opositores?

**M.R.:** Pues casi por inercia, como todos. Terminas, hay opositores aquí, en el Decanato, y sigues preparando. Igual que hay gente que te preparó a ti, creo que cuando te piden que prepares no puedes decir que no por ese cierto compromiso moral con los que en su día te prepararon.

**J.Á.G.:** Y enlazando con eso, ¿cuál es el panorama que tenemos ahora mismo en Sevilla en el tema de preparación de opositores?

**M.R.:** Pues yo lo veo muy bien. Primero que hay bastante más gente que cuando yo preparaba. Hay más preparadores, hay mucha gente joven preparando y el cuerpo de opositores que hay actualmente creo que es bastante bueno, además hacen piña entre ellos, se llevan bien, se conocen y hay ahora mismo un ambiente de opositores en Sevilla que empieza a ser fuerte e importante. Y la prueba la tenemos en los resultados más recientes, como Luis Gentil, que aprobó la pasada convocatoria, Manolo Zamora, que ha aprobado Notaría, opositores que han llegado al tercero como Silvestre, y, bueno, eso en mis tiempos no se daba en todas las promociones. A lo mejor había alguna promoción en la que alguno aprobaba algún examen. Pero más recientemente desde que aprobó Pepe Ridruejo, después Alberto y yo, estamos haciendo un grupo fuerte aquí.

**J.Á.G.:** Con eso casi me has contestado a la pregunta siguiente, que era que si ves mucha diferencia entre tu período de opositor y el de Carlota y Amparo.

**M.R.:** La oposición, aunque de toda la vida, incluso desde tiempos de mis padres, es básicamente

la misma y el esfuerzo y el secreto de aprobar es el mismo, el ambiente de opositores que hay en Sevilla ahora creo que ha cambiado con relación a mis tiempos. Ahora es mucho mejor, hacen más vida dentro de la academia de opositores, hay una academia más organizada que cuando yo estaba. A pesar de que el sitio y el apoyo que nos da el Decanato de Andalucía sigue siendo el mismo, Inmaculada Toro se sigue volcando con todo el que pasa por aquí, pero es cierto que el número de opositores y el ambiente de opositores ahora es más importante que cuando yo estaba.



**J.Á.G.:** La última de momento, luego volveré contigo pero la última de momento: ¿cómo se siente un preparador cuando aprueba uno de sus opositores, en este caso dos?

**M.R.:** Pues ahora que están las Navidades los opositores tienen por costumbre hacer algún detalle al preparador. Siempre, o por lo menos cuando yo era opositor, el preparador decía: “No me tenéis

que hacer regalo, el mejor regalo que se puede hacer a un preparador es aprobar la oposición”. Cuando tus opositores aprueban se siente eso, el mejor fruto de todos estos años que has estado trabajando con ellos es sin duda el que aprueben la oposición. Se siente mucha emoción, un orgullo tremendo, una alegría muy, muy similar a cuando tú mismo has aprobado y lo sientes como algo tuyo pero no por ser tu éxito, sino como algo tuyo por el del opositor al que le llegas a coger tanto cariño que te involucras personalmente en su devenir. Es lo mejor que te puede pasar como preparador. Toda la satisfacción que recibes es el premio, sin duda, a tu labor como preparador.

**J.Á.G.:** Muy bien. Pues pasamos a Amparo y Carlota, al alimón, que os haré a las dos las mismas preguntas. Vamos a ver, primero Amparo: ¿por qué decides opositar a Registros?

**Amparo Fernández:** Cuando empecé a estudiar Derecho siempre tuve claro que quería opositar. En un principio, pensé a Notarías, porque lo que más me gustaba en la carrera era el Derecho Civil. Tengo un tío que es Notario y siempre me ha gustado a lo que se dedica. De Registros no tenía ni idea, hasta que hablé con los padres de un amigo que me explicaron en qué consistía cada profesión y sus diferencias. Después de pensarlo un tiempo, acabé decidiéndome por Registros.

**J.Á.G.:** Y tú, Carlota, ¿por qué decides opositar a Registros?

**Carlota Rodríguez:** Desde que empecé la carrera tenía claro que iba a opositar, aunque no tenía muy claro a qué. En principio pensé opositar a Inspección de Hacienda y por eso estudié la conjunta de Derecho y Administración y Dirección de Empresas, porque creía que me podía servir para la oposición. Pero luego, durante la propia carrera, me di cuenta de que me gustaba más el Derecho, y sobre todo la rama de derecho privado. Un día un profesor de la universidad nos habló de las oposiciones de Registros y de Notarías, y me interesé por ellas. Asistí a unas jornadas que se organizaron en el Registro de Sevilla en las que nos hablaron de varias oposiciones para licenciados en derecho y finalmente me incliné por Registros.

**J.Á.G.:** ¿El momento más amargo de tu período como opositora?

**C.R.:** Buff, el último año, creo. El último año ha sido el más duro porque es el año en el que ya estás al 100%, hay mucha presión, ya me correspondía por lo menos, si no aprobar, ir a por todas. Por eso es el más difícil, el más duro. Los anteriores se sobrellevan o, por lo menos, yo los he sabido sobrellevar, pero el último ha sido el más amargo.

**J.Á.G.:** Amparo, ¿el momento más amargo de tu período como opositora?

**A.F.:** Desde que aprobé el primer examen hasta que tuve el segundo. Hasta entonces, la oposición la había llevado bastante bien porque Manolo siempre nos da muchos descansos y nunca me había perdido nada, que parece una tontería pero siempre había tenido las mismas vacaciones que el resto mis amigos y eso me hacía estar al mismo nivel que ellos, los podía ver y podía hacer sus mismos planes. Pero este año ya no tenía nada, solo tenía tiempo para estudiar. Descansaba los sábados pero el resto del tiempo lo pasaba estudiando. El primer examen lo llevé más o menos bien porque llevaba mejor el temario, pero del primer examen al segundo fue un contrarreloj. Tienes que llevar en 2 meses la primera vuelta, la segunda la tienes que llevar en 5 semanas, la tercera en 3 semanas, la cuarta en 2 semanas, y te examinas. Era un horror. Luego, del segundo al tercero la preparación en Madrid es dura porque estás fuera de tu casa pero por lo menos estábamos Carlota y yo juntas y se hace más llevadero. Fue una época mala por estar lejos de casa, y por ser otra forma de examen, pero creo que lo peor es la intensidad y tantas horas de estudio que tuvimos que hacer para el segundo ejercicio.

**J.Á.G.:** ¿Y cuánto tiempo has dedicado a la oposición en total?

**A.F.:** 4 años, incluyendo el año del examen.

**J.Á.G.:** Y tú, Carlota, ¿cuánto tiempo?

**C.R.:** Un año y medio más que Amparo.

**J.Á.G.:** Carlota, ¿cuál ha sido tu horario de estudio durante la oposición? ¿Qué tiempo has dedicado?

**C.R.:** Yo, normalmente, sin estar ya metida en el examen, me ponía a estudiar sobre las 08:30 hasta las 14:30 y luego de 16:00 a 22:00, más o menos. El año del examen a mí me faltaban horas, yo estudiaba de 06:30 o 07:00 –según cómo pudiera despertarme– hasta las 15:00, y de 16:00 a 23:00 aproximadamente, una locura de horario.

**J.Á.G.:** ¿Y tu horario de estudio durante la oposición?



**A.F.:** Yo empezaba al principio a las 09:00. Luego poco a poco estudiaba un cuarto de hora más y al final acabé empezando a las 08:00. Yo tenía la idea de que no se podía mantener la concentración más de tres o cuatro horas seguidas y entonces hacía un descanso a media mañana, que era de una hora. Comía tarde, a las 15:00 o 15:30, me volvía a poner a estudiar, hacía otro descanso de 45 minutos a las 16:30 o 17:00 y hasta las 21:00 o así. Eso en horario normal, luego ya, cuando es período de examen, para el segundo me ponía a estudiar también a las 08:00 –antes de las 08:00 no me ponía a estudiar nunca– pero podía terminar hasta las 12 h de la noche y sin descansar.

**J.Á.G.:** Danos un truco para memorizar los artículos del Código Civil y de las demás leyes.

**A.F.:** Yo creo que primero entenderlo, por lo menos yo lo tengo que entender. Luego, aprenderte el inicio del artículo y repetirlo muchas veces. Pero por lo menos entenderlo para, si te quedas en blanco, poder cambiarlo por un sinónimo o algo que, aunque no lo debes hacer, te lo puedan aceptar en un momento dado. Lo que no te pueden aceptar es que te quedes en blanco.

**J.Á.G.:** Y tú, Carlota, dinos tu truco.

**C.R.:** Yo también estoy con Amparo, hay que entenderlo. De todas maneras yo, en el sentido de la literalidad, no he sido muy buena opositora. Yo me sabía muy pocos artículos literales y a lo mejor me los sabía, pero luego en el momento de cantarlos lo decía con otras palabras. Incluso en el propio examen canté muy, muy pocos artículos literales. Lo que pasa es que, como dice Amparo, yo comprendía lo que decían los artículos y trataba de explicar el contenido.

**J.Á.G.:** Manolo, con la perspectiva que tienes ya de la experiencia como opositor y como preparador, ¿cambiarías algo en el sistema de oposición a Notarías y Registros?



**M.R.:** ¿En el sistema en general?

**J.Á.G.:** En la manera de seleccionar al aprobado, ¿harías la oposición de otra manera?

**M.R.:** No, no. Yo creo que solo haría cambios en alguna materia. En los exámenes daría virtualidad al administrativo y procesal porque cuando empezamos el ejercicio profesional sabemos muy poco de esa materia y hay muchos documentos judiciales o administrativos. Tenemos ciertas carencias que luego las suplimos durante el desarrollo de nuestra profesión y las aprendemos. El cuarto ejercicio o lo integraría dentro del tercero o lo quitaría o lo utilizaría para dar más o menos nota, pero tal como está planteado ahora mismo no tiene sentido ninguno. También sería oportuno que a medida que van saliendo nuevas leyes y nuevas materias que tienen importancia en nuestra profesión, se vaya adaptando el temario, como se ha hecho en la última reforma. Quizá también en materia fiscal, incluirla en el práctico, puesto que la mayoría de los registradores tenemos oficina liquidadora y es parte de nuestra función, por eso creo que debe ser reflejado también en el proceso de selección.

**J.Á.G.:** Carlota, ¿ha habido algo que te haya motivado especialmente a seguir estudiando, sobre todo para superar los momentos de bajón?

**C.R.:** Mi familia. En mi casa siempre me han apoyado y nunca he tenido la presión que puedan, a lo mejor, tener algunos compañeros de sus padres por detrás de “tienes que estudiar, tienes que estudiar”. En mi casa es lo contrario, mi padre siempre me decía: “Hasta donde puedas y hasta donde llegues y cuando tú quieras. Si quieres seguir, sigue; si lo quieres dejar, lo dejas”. Yo no he tenido en ese sentido presión ninguna. Esa falta de presión a mí sí me ha animado a decir: “bueno, es que yo estoy aquí porque quiero y estoy estudiando esto porque quiero y me despierto temprano porque lo he elegido yo”. Y cuando lo eliges tú tienes en tu decisión la mayor motivación, no tienes nadie que te diga cómo tienes que hacer las cosas.

**J.Á.G.:** Amparo, ¿qué es lo que te ha motivado a ti en las horas bajas?

**A.F.:** Bueno, yo igual, tengo el apoyo de mi familia, también el de mi novio, que es muy comprensivo. Ellos me decían “No sigas si estás mal”, pero quien me motivaba era yo misma que soy muy exigente conmigo misma. Y en ese sentido es como decía Carlota, si empiezo una cosa quiero acabarla y quería conseguir esto porque es mi meta y mi meta está aquí y la quiero alcanzar. Mi familia me ha apoyado y es verdad que eso te hace no tener presión, te hace ir más tranquila, tienes una familia que te da todo, que si fueran otras circunstancias a lo mejor no lo podríamos hacer, pero luego la meta la tienes que alcanzar tú y en horas bajas eres tú la que te tienes que motivar. Y tu preparador también te tiene que motivar mucho y en eso Manolo también siempre decía: “Tranquila, tranquila”. A lo mejor si a mí me hubieran metido mucha presión no hubiera podido seguir. En ese sentido yo creo que Manolo nos conoce a cada uno de sus opositores y sabe cómo nos tiene que tratar y a cada uno nos trata distinto porque nos conoce. A mí no me metía presión, no me decía el número de temas que tenía que llevar cada semana,

porque sabía que yo siempre le llevaba lo máximo que podía y no le estaba mintiendo. Si ve que a lo mejor a otro le tiene que apretar, le aprieta.

**J.Á.G.:** Dime la cosa más extravagante que has hecho durante la época de oposición, si es que has hecho alguna extravagancia.



**A.F.:** He estudiado en un avión, he estudiado en un tren, he cantado temas en un coche, he cantado delante de gente porque me tocaba cantar y estaban delante y les decía: "Callaos que voy a cantar". No sé, yo es que he estudiado en muchos sitios. He estudiado en Inglaterra, he estudiado... Era yo y mis libros. En una maleta llena, mi ropa ocupaba poco espacio pero mis libros me los llevaba todos y allí

iban a todos lados.

**M.R.:** Has estudiado en el hospital.

**A.F.:** Sí, también.

**J.Á.G.:** ¿Y tu mayor extravagancia?

**C.R.:** Lo mismo que dice Amparo, cargar con tus libros a todos lados, los libros conocen el mismo mundo que conocemos nosotras. Me pasa como a ella, he estudiado en Alemania, he estudiado en un parking de la ITV, que no se me olvidará nunca, con 40º a la sombra, porque tenía que ponerme a estudiar a las 16:30 y a esa hora me pilló en carretera y me paré en un parking de la ITV a estudiarme los temas. Somos tan cuadrículados con los horarios que, oye, donde te pille y cuando te pille. Y en un avión de Ryanair mientras te están anunciando de fondo las cosas de venta a bordo, estás tú con tus apuntes estudiando. Eso es lo más extravagante que hacemos.

**J.Á.G.:** Aparte de vosotras, ¿quién crees que ha sufrido más tu oposición?

**C.R.:** Mis padres; en mi casa, mis padres y yo creo que aún más mi padre porque es muy sentimental. Yo creo que me veía estudiar y se le iba la vida, el decir "mi niña, pobrecita". También han tenido que aprender a sobrellevar mi estado de ánimo y mis días malos que han sido muchos. Mis padres, sí. Y también durante último año que ha sido el más duro, mi novio. Me ha ayudado muchísimo a seguir, a convencerme a mí misma de que podía conseguirlo. Me veía sufrir y

también sufría conmigo.

**J.Á.G.:** Y en tu caso, Amparo, ¿quién ha sido el sufridor?

**A.F.:** Mis padres y mi novio también mucho, pero porque yo soy muy llorona.

**C.R.:** Yo también.

**J.Á.G.:** Manolo, un consejo para el opositor que tiene que estudiar mañana.

**M.R.:** Que se levante tempranito, que empiece fuerte a primera hora para ver si a la hora de comer le ha ganado un poquito de terreno al día, que eso da mucho ánimo porque cuando vas atrasado te genera estrés porque quieres recuperar en menos tiempo del que realmente puedes lo que has perdido, y que intente estudiar como ganando el día, día a día. Que se proponga su meta diaria y que desde bien temprano intente ganarla. Si la ha ganado antes de las seis o las siete de la tarde, le dará una euforia tremenda y le provocará todavía mayor rendimiento, y si la ha ganado en su hora pues le dará una tranquilidad para el día siguiente que le permitirá no estar estresado ni generarle ansiedad de cara al siguiente día o al siguiente trabajo de la semana.

**J.Á.G.:** Cambiando un poco el tercio, Manolo, cuéntanos con detalle cómo te enteras de que Amparo y Carlota, Carlota y Amparo han aprobado la oposición.

**M.R.:** Por Internet, vía whatsapp. Estaba aquí, en la academia, tomando temas a otros opositores, con la página de los Registros abierta y estaba bloqueada. De pronto Marta, una de las compañeras, empezó a gritar: “Carlota ha aprobado, Carlota...”. Enseguida otro de los opositores me enseñó la página de los aprobados y mi única preocupación entonces era Amparo porque pensaba que, como había dicho que Carlota había aprobado, es que Amparo no. Luego, cuando vimos que Amparo también, pues ya la alegría fue completa.

**J.Á.G.:** Carlota, ¿cómo te enteras tú de que has aprobado?

**C.R.:** Pues yo, en todos los ejercicios, nunca he mirado la nota. Para bien o para mal yo prefería que me dieran la noticia. En los primeros ejercicios fue mi compañera Begoña la que me llamó eufórica de que había probado. En el último yo estaba un poco desconectada de Internet porque no quería saberlo por mí misma. A mitad de la mañana, no sé si serían las 11:00 o así, me llamó Nacho Madrid, que es Registrador mercantil en Sevilla y amigo de mi padre, muy serio y pensé que me iba a preguntar qué tal, cómo estás, cómo van los nervios. Me dice: “¿Qué tal? ¿Qué estás haciendo?”. “Nada, en mi casa.” Y dice: “Bueno, pues nada, que ya somos compañeros”. Me lo dijo muy serio y con mucha calma y no me dio tiempo a procesar la información. Le colgué el teléfono, se lo dije a mis padres y en ese momento me mandó Nacho por whatsapp una lista con todos los aprobados. Mi preocupación era que estuviera también Amparo. Ojee la lista, vi mi nombre, vi el de Amparo y se lo dije a ella.

**J.Á.G.:** Bueno, pues en parte está respondido. Amparo, ¿tú cómo te enteras de que has aprobado la oposición?

**C.R.:** No se entera por mí, que es lo peor.



**A.F.:** No porque yo soy lo contrario que Carlota y no quiero enterarme por nadie. Por eso me desconecté el *whatsapp*, dejé el móvil en mi cuarto y me fui al salón a ver una película. Pensaba que no iba a salir tan temprano y estaba desconectada totalmente del mundo. Y entonces, de repente, vino mi padre con el teléfono y me dice: “Es Armando –que es mi novio–. Te quiere decir algo”. Y me lo dice muy serio. Digo: “¿Qué ha

pasado?”. “Has aprobado.” Y él se había enterado porque desde la academia le había llamado mi amigo Jaime, que también es su amigo, para contárselo porque yo no daba señales de vida y nadie me lo quería decir porque saben que me enfado cuando me lo dice otra persona. Ya me conecté, no me lo creía. Digo: “Pero mandadme el documento. ¿Tú lo has visto?”. Yo quería el documento. Y me dijo: “Hasta que no te pongas el *whatsapp*, que lo tendrás ahí mil veces...”. Y es verdad, ya vi que me habían mandado la foto unas cuantas veces.

**J.Á.G.:** Muy registral, yo quiero el documento.

**A.F.:** Sí.

**J.Á.G.:** ¿Y cómo te sentiste después de aprobar?

**A.F.:** En el momento me dio un medio ataque de ansiedad. No me lo podía creer porque tampoco me esperaba que saliera la nota en ese momento y me cogió sentada y cuando me levanté me mareé y era una sensación muy, muy rara, entre felicidad y agobio. No sé, todo de golpe.

**C.R.:** Es lo que dice Amparo, es una sensación muy rara porque todo el mundo te dice: “¿Y no estás contenta? ¿Y no estás feliz?”. No, es que no lo procesas, no lo asimilas en un momento. De repente pasas de tener que estudiar todos los días a todas horas a ya no tienes que estudiar, ya lo has conseguido, ya se acaba todo ese esfuerzo, ya tienes la recompensa, pero de golpe. Hace cinco minutos no sabías si tenías que estudiar dos años más y de repente ya se ha acabado. Y yo creo que, de hecho, todavía lo estamos asimilando. A mí me pregunta mi padre todos los días: “¿Y

no estás contenta? ¿No estás contenta?”. Digo: “Sí estoy contenta pero no lo he asimilado”. Yo creo que hasta que no empecemos a trabajar y nos demos cuenta que de verdad lo hemos conseguido...Yo le digo a todo el mundo: “Yo estoy como si me hubieran dado vacaciones y ahora pienso que dentro de 10 días se me acaban las vacaciones y tengo que volver a estudiar”. Ésa es mi sensación. Cuesta darte cuenta de que ya se ha acabado.

**A.F.:** Además, yo, hasta que no hice el cuarto, no me quedé tranquila.

**J.Á.G.:** Pues la siguiente pregunta es repetida. Me habéis dicho que todavía no os habéis adaptado a la vida del no opositor. ¿Cómo sale uno de la rutina del estudio intensivo al calendario en blanco?

**C.R.:** Yo es que soy muy inquieta, me gusta estar haciendo cosas constantemente. Si no tengo nada que hacer, me lo invento. Desde que hemos dejado de estudiar, no ha habido un día que me haya quedado entero en mi casa sentada en el sofá. Quedo con uno, quedo con otro, con quien tenga tiempo libre allí que voy a desayunar, a comer o a cenar, me da igual. Hemos preparado también la documentación que hay que presentar a la Dirección General. Pues ya le dedicas la mañana, vas al banco, vas al Notario. Yo, si no tengo nada que hacer, me lo invento, no estoy quieta en ningún momento. Es cierto que te crees que va a costar pero en realidad no cuesta acostumbrarte a tener tiempo libre, es estupendo.

**J.Á.G.:** ¿Y tú, Amparo?

**A.F.:** Yo quieta tampoco, pero se me hace el día largo siempre sobran horas porque me sigo levantando temprano sin querer y el día sí que se me hace bastante largo, sobre todo por las mañanas que la gente está trabajando. Ya por la tarde puedes quedar con alguien y puedes hacer cosas. Por las mañanas voy a hacer el papeleo, que ya lo he terminado hoy, y si tengo que hacer un recado pues salgo un rato pero sí que me cuesta. A mí me cuesta y a la vez se me va el tiempo muy rápido. No sé cómo me organizaba antes que hacía en una mañana miles de cosas y ahora se me pasa la mañana y no he hecho nada. Y otra cosa es que duermo mucho más, incluso me quedo dormida en la siesta, que nunca he dormido siesta.

**C.R.:** Estamos muy cansadas. Eso lo comentábamos todos los compañeros de la promoción que estamos cansados.

**J.Á.G.:** Amparo, ahora vas a elegir tu primer registro. ¿Cuál es tu preferencia, cerquita de casa o a conocer España?

**A.F.:** No voy a poder elegir mucho pero mi preferencia sería más cerca de casa pero tengo tan asumido que me voy a ir lejos, que no me importa.

**J.Á.G.:** ¿Y tú, Carlota?

**C.R.:** Sí, a mí me pasa un poco igual. A mí el clima y la tierra me tira mucho pero tampoco me importa. Me pasa como a Amparo, como ninguna de las dos puede elegir mucho, si me tengo que ir, me voy. Como dice Manolo, cualquier destino es bueno y donde te toque vas a estar mucho mejor que opositando, así que donde nos manden.

**J.Á.G.:** ¿Qué es lo que más te atrae de tu nueva profesión? ¿Qué es lo que piensas que más te va a gustar?

**C.R.:** No sé, no sabría decirte qué es lo que más me va a gustar. Después de tanta preparación, al menos yo, siento que nos sueltan ahí sin paracaídas. Se supone que sabemos mucho pero yo siento que no sé nada, así que no sé exactamente qué esperar. Hasta que no esté en mi despacho trabajando, calificando y viendo cómo se desarrolla la profesión no sé qué esperarme. Estoy un poco expectante pero con muchas ganas.

**J.Á.G.:** Y tú, Amparo, ¿qué es lo que piensas que te va a gustar más? ¿Qué es lo que más te atrae del ejercicio profesional que viene ahora?

**A.F.:** Lo que más me atrae es ser mi propio jefe y poder tomar mis propias decisiones. Luego no sé cómo lo voy a llevar a la práctica, si voy a ser o no un buen jefe, que supongo que sí, por lo menos lo voy a intentar, pero yo creo que lo más importante es que tú puedes tomar tus propias decisiones bajo tu responsabilidad.

**J.Á.G.:** La última, y con ésta acabamos, para Manolo: ¿crees que es suficientemente conocida y valorada la tarea del Registrador de la propiedad en nuestra sociedad?

**M.R.:** Yo creo que sí y no. La mayor parte de la sociedad no te conoce, no sabe en qué consiste tu función ni la bonanza que tiene la misma. Y luego, quien te conoce bien, creo que en el fondo aprecia mucho tu labor y aprecia tu trabajo. Aunque a veces no lo quieran reconocer pero en el fondo lo aprecian, sobre todo los bancos. Para el resto pues sí es verdad que somos unos grandes desconocidos y que lo poco que cree que conocen de ti suelen ser tópicos que son en gran parte injustos.

**J.Á.G.:** Bueno, chicos, pues hemos terminado.

## ANEXO

**M.R.:** Yo, con los opositores, solo trato de transmitir un poco lo que aprendí de cada uno de mis preparadores. Yo empecé a tomar temas con Juan José Pretel y con Lucía Capitán. Recuerdo que Juan José era muy exigente en el contenido de los temas, nos aportaba mucho conocimiento, nos explicaba mucho las instituciones. Lucía nos aguantaba mucho, nos daba muchos ánimos, sabía darnos consejos sabios, que a lo mejor sin ese apoyo moral en esos primeros compases de la

oposición pues quién sabe si alguno de nosotros habría abandonado, Alberto o yo que estábamos dentro del mismo grupo. Luego vino Paco Castaño a Sevilla, que venía con la receta de los preparadores de Madrid y nos apretó mucho las tuercas, nos estableció sistemas de estudio y de repaso que nos ayudó a dar un gran salto y a meternos, como él decía, como profesionales de la oposición. Cuando él se fue a Mijas continuamos un período con Fernando Bozal, que era una persona muy tranquila, muy paciente y que también sabía en cada momento decirte lo adecuado. Y el último año que me fui a Madrid a preparar rematé la oposición con Nacho Madrid que poco más se puede decir de él, es uno de los grandes preparadores que hay en España, prácticamente cada opositor que toca, opositor que se convierte en Registrador y transmite siempre una energía



positiva que te ayuda a pegar ese salto final o ese remate final al éxito. Y en cuanto a lo demás, pues lo que he dicho antes, que intento siempre dar mucho descanso a los opositores, que estén siempre en un estado de ánimo óptimo para afrontar el estudio, que tengan metas diarias como la recompensa en el trabajo mismo sin dejar de olvidar el fin último, que es aprobar la oposición, pero como es un

camino tan largo, si no pones metas corta y satisfacciones a corto plazo, es muy difícil conseguirlo.

Luego me gustaría decir que aquí hay una academia que se ha formalizado. Hay un director de academia y hay que hablar de los porcentajes porque, ¿cuántos opositores pueda haber en España? En España puede haber mil opositores. Registros han firmado 700 y pico, no han llegado a 800, pero que ahora mismo estén con los libros abiertos puede haber más de 1.000. ¿Cuántos opositores hay ahora mismo dentro de la academia del Decanato, tú que eres director?

**J.Á.G.:** 25

**M.R.:** Han aprobado 45 opositores, de los cuales dos son de esta academia. Supone un 6% en la cuota, lo cual dice mucho de la academia de Sevilla, porque estamos en un porcentaje de aprobados superior al resto de España.

**J.Á.G.:** Aparte de que ha habido un nivel óptimo de aprobados en el primer ejercicio. Han aprobado 6 opositores

**M.R.:** Y preparadores ahora mismo, aparte del Presidente de Honor Don Antonio Carapeto, está el Director, José Ángel Gallego, y luego preparadores, aparte de mí, Alberto García, Antonio Navarro,

que fue el preparador de Luis Gentil, que entró, José Carlos Islán, Ana Álvarez, Paloma Villalobos, y el propio Luis Gentil. Y durante mucho tiempo, Fernando Bozal.

**J.Á.G.:** Y dos nuevas preparadoras, Amparo y Carlota.

**J.Á.G.:** ¿Y vosotras cuántos preparadores habéis tenido?

**C.R.:** Uno, nada más. Desde el tema 1 hasta el tema...

**A.F.:** 18 de Notarial nos lo tomó Manolo.

**C.R.:** Todos los temas Manolo. Es verdad que a Manolo de vez en cuando le gustaba que cantáramos con otra persona por acostumbrarnos también a que nos escucharan caras extrañas. En ese sentido, aunque mientras opositas piensas que es un poco caótica la organización, a la larga es verdad que se agradece. Manolo es de los que nos hace esperar un montón cuando nos cita para tomarnos temas, nos avisa muy tarde de la hora a la que cantamos al día siguiente...[riendo:] Pero a la larga se agradece, es verdad. Luego te acostumbras a eso porque la oposición y los exámenes en sí son muy caóticos.

**A.F.:** Te puede entrar un miembro del tribunal en mitad del examen como me entró a mí.

**C.R.:** Conmigo entró una chica a escucharme y es algo a lo que estábamos acostumbradas porque Manolo suele hacer que los nuevos opositores escuchen a los antiguos, así que nos acostumbra a cantar delante de cualquiera.

**A.F.:** No le das ninguna importancia porque Manolo, a lo mejor, si tenía que hablar delante de ti, pues hablaba delante de ti por teléfono y tú seguías, tú siempre cantando.

**C.R.:** La máxima de "canta aunque el mundo se acabe y pase lo que pase" sirve. Te crees que no pero a la larga, cuando estás haciendo los exámenes, piensas: "Me da igual porque Manolo nos tiene acostumbradas".

**M.R.:** A mí me gustaría cerrar la entrevista agradeciendo a todos los miembros del Decanato, a José Ángel Gallego, a Inmaculada, que se desvive con los opositores, y especialmente a Amparo y Carlota. Hay que decir de las dos que no han fallado ni un solo día desde que empezaron. Y se han puesto malas, claro que han enfermado, pero no han dejado sus obligaciones, no han dejado de estudiar, no han dejado de venir al preparador nunca y han cumplido con todo el programa que se les ha ido marcando semana a semana absolutamente todos los días, todas las semanas. Y yo decía que son ejemplares porque yo me ponía malo un montón de días y no iba, o iba con la mitad de temas y decía que es que había tenido gripe, pero yo pasaba tres gripes en el invierno, ¿sabes? Pero es que ellas no se han puesto malas nunca, siempre han cumplido con su tarea.





### **JORNADA SOBRE ADMINISTRACION ELECTRONICA**

*por Joaquín de los Ríos del Campo  
Registrador de la Propiedad de Cabra*

El miércoles 25 de Enero de 2017 tuvo lugar la primera de las Jornadas que organiza el Decanato Territorial de Andalucía Occidental del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles, en colaboración con el Gabinete Jurídico de la Junta de Andalucía y el Instituto García Oviedo, para tratar uno de los temas de más actualidad, como es el de la Administración Electrónica y su coordinación con el Registro, tanto dentro del Derecho Administrativo como en el Registral, tras la entrada en vigor de las nuevas leyes 39/2015 y 40/2015, de 1 de octubre, de procedimiento administrativo común y del Régimen del Sector público, respectivamente.

Esta primera Jornada del año, que tuvo lugar en la Sede del Decanato Territorial de Andalucía Occidental, en Sevilla, contó con una nutrida asistencia de personas de todos los ámbitos, no sólo de la propia Administración y el Cuerpo registral, sino de muchos compañeros de despacho de abogados, consultorías y particulares, que, movidos por la relevancia y utilidad práctica de la materia, no quisieron perderse la nueva forma que permite los medios electrónicos para facilitar la burocracia administrativa a realizar en las distintas gestiones relacionadas con el Registro de la Propiedad o Mercantil ante las Administraciones Públicas, como puede ser la constitución de una sociedad limitada o la forma de participar en una subasta electrónica.



Para tratar los distintos puntos de vista sobre la Administración Electrónica, la Jornada, que fue presidida y presentada por Don Eduardo Fernández Estevan, Director del Servicio de Estudios y Registrador de la Propiedad de Sevilla nº 17, se dividió en dos sesiones: Un primera, a cargo de Don José María de Pablos O'Mullony, Registrador de la Propiedad de Sevilla nº 10; y Don Juan Ignacio Madrid Alonso, Registrador Mercantil

de Sevilla; y, tras una breve pausa, tuvieron lugar las dos ponencias restantes a cargo de Don Joaquín María Barrón Tous, Letrado de la Junta de Andalucía, y Don Eduardo Gamero Casado, Catedrático de Derecho Administrativo en la Universidad de Sevilla.



De este modo, el primer Registrador que intervino, Don José María de Pablos, comenzó su exposición con una breve descripción del momento en el que nos encontramos, y las consecuencias que está teniendo internet y la correlativa transmisión masiva de información a través de este medio, como es la necesidad de inmediatez en la información. Si esta evolución se traslada al mundo registral, se pueden apreciar, nos

manifestaba el primer ponente, el aumento de participación de los ciudadanos en ciertas materias que afectan al registro, en la que antes dicha participación era escasa o nula. En este sentido, y a modo de ejemplo, las páginas vistas de las subastas electrónicas, han ascendido a más de 5 millones páginas vista al día en 2016. Del mismo modo, ha aumentado en 5 veces, es decir, del 5 al 25%, las subastas finalizadas con postor. No obstante lo anterior, todavía nos queda un largo camino por recorrer pues dentro de la sección electrónica de la página [www.boe.es](http://www.boe.es), donde se puede participar en las subastas electrónicas, presenta ciertas carencias, como puede ser la ausencia de parte de la información que publica la mencionada página en relación con las fincas objeto de ejecución hipotecaria, como es la certificación de titularidad y cargas emitida por el Registro de la Propiedad, o como es la comunicación electrónica con los juzgados, que todavía se encuentra en pilotaje.

En segundo lugar, Don Juan Ignacio Madrid compartió las novedades legislativas que en esta materia inciden en el Registro Mercantil y de Bienes muebles. Por un lado, la documentación electrónica ha permitido que la constitución de sociedades se materialice en 6 horas a través del CIRCE. Esto ha llevado, entre otras cosas, a que Sevilla esté a la cabeza de las ciudades en materia de constitución de sociedades según el último informe



DOING BUSINESS 2016. Añadió el Registrador Mercantil que a lo que estamos advocating los Registradores es al mundo totalmente electrónico como puso de manifiesto al final de su intervención con el Registro de Bienes muebles, el cual es electrónico en su totalidad, cuyos libros electrónicos, solamente cuando sea necesario dar publicidad de un asiento, se imprimirán en un folio en el que en el pie de página vendrá la firma electrónica.

Como tercer ponente, el Letrado de la Junta de Andalucía, Don Joaquín María Barrón, hizo una



muy buena descripción de los procedimientos registrales y administrativos, explicando con sumo detalle las diferencias que existen entre ambos procedimientos, ya que aunque con carácter supletorio se aplican las reglas del procedimiento administrativo al registral, éste último es un procedimiento independiente y distinto al primero, como ha declarado en varias ocasiones la Dirección General de los Registros y del Notariado. En esta línea, hizo hincapié

en las diferencias derivadas de las notificaciones y sobre todo, las que, a partir de la las leyes 39 y 40/2015, se realizarán de forma electrónica, como por ejemplo las relativas a las notificaciones en materia de recursos.

Por último, Don Eduardo Gamero Casado, Catedrático de Derecho Administrativo en la Universidad de Sevilla, tras comentar las implicaciones de la era digital, nos introdujo en el denominado “portal de apoderamientos”, el cual entra en vigor el 1 de Octubre de 2018, sin embargo, ya cada Comunidad Autónoma se está adheriendo progresivamente al mismo. No obstante, hay que poner de manifiesto que sólo serían válidos dichos poderes para la

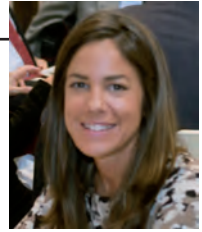


burocracia administrativa, puesto que, si bien en la ponencia pareció quedar en el aire si los poderes se podrían usar para los registros pues así lo determina el art. 6 de la ley 39/2015, se llegó a la conclusión en la mesa redonda que no es posible ya que la titulación que accede al registro tiene que ser pública de conformidad con el art. 3 de la ley hipotecaria y no un poder

realizado sin presencia notarial, poder que según la nueva normativa, puede llegar a tener validez hasta 5 años.



Finalizada la jornada, tuvo lugar una copa de vino español en la entrada del Decanato del Colegio, donde los asistentes y ponentes, muy satisfechos de la jornada, pudieron compartir sus impresiones y conclusiones sobre las distintas materias tratadas en el día.



### **JORNADA "EJECUCIONES HIPOTECARIAS: PROBLEMÁTICA CONCURSAL"**

*por Cristina Baena Bujalance  
Registradora de la Propiedad de Sevilla nº 4*

El día veintitrés de noviembre de dos mil dieciséis, tuvo lugar en la Sede del Decanato Territorial de Andalucía Occidental una Jornada que llevaba por rúbrica "Ejecuciones hipotecarias: problemática concursal, cláusulas abusivas y protección de los consumidores", cuya moderación corrió a cargo del Excmo. Sr. D. Eduardo Baena Ruiz, Magistrado de la Sala de lo Civil de Tribunal Supremo, la presentación se realizó por el Ilmo. Sr. D. Francisco Javier Gómez Gállego, Director General de los Registros y del Notariado, y fue clausurada por D. Juan José Pretel Serrano, Decano Territorial de Andalucía Occidental y Registrador de la Propiedad de Sevilla nº 1, Mercantil y Bienes Muebles. La exposición de la misma corrió a cargo de los ponentes D. Eduardo Fernández Esteban, Director del Servicio de Estudios Registrales de Andalucía Occidental y Registrador de la Propiedad de Sevilla nº 17; D<sup>a</sup> Rosario Romero Candau, Letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de 1<sup>a</sup> Instancia nº3 de Sevilla; y D. Javier Carretero Espinosa de los Montero, Magistrado Adscrito al TSJA con sede en Granada, JAT y Juez de Refuerzo del Juzgado de lo Mercantil nº1 de Sevilla.

En cuanto a la ejecución hipotecaria, se expuso como dicho procedimiento se encuentra regulado en la vigente Ley de Enjuiciamiento civil, la cual trató de establecer una regulación unificada del mismo, garantizando su carácter jurisdiccional, sumariedad, manteniendo la limitación de causas de oposición, y la simplificación del trámite de subasta, al objeto de lograr una rápida satisfacción del crédito; si bien, la realidad práctica, la prolongada situación de crisis económica fundamento de muchas de las posteriores reformas legislativas así como la aplicación de la normativa de protección a consumidores y usuarios tanto nacional como europea, han ido complicando el mismo, especialmente cuando la finca hipotecada es la vivienda habitual del ejecutado.



En relación con las cláusulas abusivas, se resaltó la problemática que en materia

de cláusula suelo se ha suscitado a raíz de la Sentencia de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, de mayo del 2013, que las declaró nulas en aquellos casos en los que hubiera habido falta de transparencia por parte de las entidades financieras y el cliente no hubiera sido informado apropiadamente de las consecuencias; debiendo pronunciarse el TJUE, acerca de si la nulidad de dichas cláusulas debe tener o no efectos retroactivos (recientemente se ha pronunciado en sentido afirmativo). Respecto al



vencimiento anticipado por pago de cuota se expuso como, tras la reforma de la LEC, se ha de pactar un impago de tres cuotas mensuales –o un importe equivalente a tres mensualidades- para interponer demanda de ejecución; afirmándose que, al igual que las cláusulas suelo, la justicia no las ha declarado ilegales sino nulas, y tanto el TJUE como el Tribunal Supremo admiten su validez, siempre y cuando no se declaren abusivas por desproporcionadas con arreglo a las circunstancias del caso concreto. En cuanto a los intereses de demora, la reciente reforma de la Ley Hipotecaria del 2013, que los limita a tres veces el interés legal del dinero, se vio afectada por la Sentencia del Tribunal Supremo de junio de 2016, que declaró que el interés de demora no debía superar en dos puntos el interés inicialmente pactado, consecuencia de la doctrina reciente derivada de la sentencia del TJUE que sostenía que el art. 114.3 de la L.H. no contravenía la Directiva 1993/13/CEE siempre y cuando el juez, con arreglo a las circunstancias del caso, pudiera declarar la abusividad de los intereses moratorios aunque fuese inferior al tipo fijado por el 114.3 de la LH.



Todas estas cuestiones y otras muchas más, que se plantearon a lo largos de la Jornada celebrada, no hicieron sino poner de relieve la complejidad que en la práctica se encuentran los profesionales que a diario se enfrentan a ellas, cada uno en su ámbito de actuación, dada la multitud de reformas legales que al respecto se están llevando a cabo, propiciadas por las sentencias del TJUE consecuencia de cuestiones prejudiciales que le han sido planteadas por órganos judiciales españoles, y ello, unido a la

necesidad de defender los derechos del consumidor, así como, conciliar los intereses del mismo con la conservación del crédito con garantía hipotecaria como instrumento para favorecer a las clases medias el acceso a bienes tan vitales como es el de la vivienda.



### ENTREGA DE MEDALLAS EN EL COLEGIO DE REGISTRADORES

*por Antonio Carapeto Martínez*

Registrador de la Propiedad de Huelva nº 1



El ocho de febrero de este año es el centésimo quincuagésimo sexto aniversario de la promulgación de la vigente *–laus Deo–* Ley Hipotecaria.

El Colegio de Registradores de la Propiedad de España organiza con este motivo un acto en el que se hacen entrega de diversas condecoraciones, medallas, distinciones etc. Junto a estos reconocimientos también tiene lugar otro, igual de merecido, el

homenaje y recuerdo a los Registradores que se han jubilado durante el año anterior.

La concurrencia a este evento fue, como siempre, muy numerosa.

Representantes del mundo jurídico en sus diversas profesiones: magistrados, jueces, profesores de universidad, diplomáticos, miembros del Tribunal Constitucional, del consejo general del poder judicial, letrados del consejo de estado, abogados del estado, abogados en ejercicio y un sinnfín de autoridades estuvieron presentes, entre ellas el DGRN y el ministro de Justicia, el presidente del Tribunal Constitucional, la presidenta del consejo general de la abogacía, etc.

Intervino en primer lugar el Decano nacional Gonzalo Aguilera Anegón, que en una prolija y dilatada intervención destacó los méritos de todos los favorecidos con





alguna de las distinciones. Además enfatizó el compromiso de la institución registral de estar siempre al servicio de las funciones que el Estado le ha encomendado, la de servir a la sociedad para garantizar la seguridad jurídica, especialmente en las transacciones inmobiliarias y mercantiles.

En nombre de los distinguidos con la medalla de honor del Colegio intervino Encarna Roca Trías, Catedrática de

Derecho Civil y Magistrada del Tribunal Supremo. Amén de agradecer en nombre de los premiados la distinción se refirió a la ley hipotecaria de 1861, que sirvió para dar publicidad al tráfico inmobiliario y terminar con las cargas ocultas. Con ello se fomentaba el crédito territorial y se paliaban los efectos de la usura al ser transparente el mercado inmobiliario.

En su exposición llamó la atención una novedosa opinión sobre la hipoteca como institución. Destaca la ilustre civilista dos fases de la hipoteca. En la primitiva ley hipotecaria, era una inversión –productiva– de capital que generaba intereses seguros y no usurarios, a la vez que significaba progreso y riqueza en el desarrollo de la inversión de capital. Una segunda etapa, que podría ser la actual, supone fundamentalmente una inversión en la adquisición de viviendas, en la que el capital no circula, se amortiza y no es lo productivo que debiera para los intereses generales.

Aportación, sin duda, singular, que merecerá un comentario más amplio.

En nombre de los Registradores jubilados intervino nuestro compañero, y sin embargo amigo, de Andalucía Occidental, Eduardo Fernández Galbis, quien destacó la notable aportación de los compañeros que han pasado a los derechos pasivos y expresó su confianza en que los nuevos retos de todo tipo a los que se enfrenta la profesión supongan una interacción entre el progreso y la renovación tecnológica y el reposado y reflexivo examen, previa calificación, de la titulación que llega a nuestras oficinas.



Según su propia expresión "no sólo se precisa una continua actualización sino también una legislación clara con vocación de permanencia, porque si indeseable es la fosilización del



ordenamiento, igualmente lo es una incesante renovación que dificulta la tarea de todos los operadores jurídicos”.

A destacar la representación –amplia y brillante– de nuestra región en el grupo de promotores de la Asamblea de Registradores de Zaragoza en el 2013.

A saber Raquel Laguillo y Menéndez-Tolosa, Sara Gómez López, Manolo Martín Trincocortas–Bernat y, como si siguiera aquí, María Luisa Moreno-Torres Camy.

Igualmente medalla de honor del Colegio a nuestro querido compañero de Algeciras, Fernando Martínez Martínez.

Y entre los jubilados, el ya mencionado Eduardo Fernández Galbis y Víctor Daniel Rodríguez Hernández, a los que seguimos considerando y apreciando como si estuvieran en activo.

Entre los que intervinieron destacaron las palabras de Paco Gómez-Jené que reclamó del Ministro de Justicia, presente en el acto, nuestra presencia y autoridad en dos temas de indudable calado y trascendencia:

- Que en el desarrollo y tramitación de varias Directivas comunitarias, pendientes de aplicación a nuestro ordenamiento, concretamente el control y publicidad de la transmisión de participaciones de SRL, se haga en sede del Registro Mercantil.
- Que en las anunciadas reformas de la legislación hipotecaria en temas de préstamos hipotecarios y ejecuciones por impago, cláusulas abusivas, etc., etc., se refuerce el control de legalidad a cargo de los Registradores de la Propiedad, únicos defensores independientes de la legalidad.

Cerró este brillante y emotivo acto el Ministro de Justicia, Rafael Catalá, que valoró positivamente la intervención de nuestro cuerpo en las reformas legislativas de esta legislatura y las que se vayan a realizar, para que podamos disponer de herramientas normativas que permitan la mejor garantía del estado de derecho y el servicio a los ciudadanos.





## BASES PARA UN NUEVO URBANISMO EN ANDALUCÍA.

Proceso participativo para la elaboración de la Nueva Ley Urbanística de Andalucía.

**Sevilla. 15 feb. 2017.**



# PROGRAMA

9,30h	<b>Inauguración oficial</b> D. Juan Espadas Cejas	11,30h	<b>Pausa</b>
10,00h	<b>Intervención Excelentísimo Ayuntamiento de Sevilla</b> D. Juan Espadas Cejas  <b>Intervención Ilustrísimo Ayuntamiento de Torremolinos</b> D. José Ortiz García  <b>Intervención Ilustrísimo Ayuntamiento de Soportujar</b> D. José Antonio Martín Núñez  <b>Intervención Ilustrísimo Ayuntamiento de Cabra</b> (pte confirmación ponente)  <b>Intervención del Presidente de la FAMP</b> D. Fernando Rodríguez Villalobos	12,00h	<b>Confederación de Empresarios de Andalucía</b> D. Juan Aguilera Ruiz  <b>Comisiones Obreras de Andalucía</b> D <sup>a</sup> Nuria Martínez Barco  <b>Unión General de Trabajadores Andalucía.</b> D. Juan Carlos Hidalgo Ruiz
10,45h	<b>Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla</b> D. Ángel Díaz del Río Hernando  <b>Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos</b> D. José Abraham Carrascosa Martínez  <b>Colegio de Registradores</b> D. Juan José Petrel Serrano  <b>Colegio Profesional de Licenciados y Graduados en Ciencias Ambientales de Andalucía</b> D. Joaquín Lozano Linao	12,45h	<b>Intervención de</b> PSOE Andalucía, D. Pedro Fernández Peñalver PP Andalucía Podemos Andalucía Ciudadanos Andalucía Izquierda Unida Andalucía
		13,30h	<b>Ecologistas en Acción.</b> D. Juan Antonio Morales González  <b>FACUA Andalucía</b> D. <sup>a</sup> Isabel Moya García
		14,00h	<b>Clausura</b>

Secretaría Técnica:  
 nuevourbanismoandalucia@atrilcongresos.com  
 T: 954 22 62 49 M: 610 64 71 43

## BASES PARA UN NUEVO URBANISMO EN ANDALUCÍA.

Proceso participativo para la elaboración de la Nueva Ley Urbanística de Andalucía.



### FECHAS PREVISTAS

Sevilla, 15 de febrero	
Cádiz, 21 de febrero	
Granada, 7 de marzo	
Almería, 9 de marzo	
Huelva, 13 de marzo	
Córdoba, 14 de marzo	
Jaén, 16 de marzo	
Málaga, 21 de marzo	

Secretaría Técnica:  
 nuevourbanismoandalucia@atrilcongresos.com  
 T: 954 22 62 49  
 M: 610 64 71 43

### CERVANTES Y FREUD por Alberto Casas Rodríguez

Sigmund Freud (1856-1939), es conocido y reconocido, universalmente, como el creador de la nueva escuela del psicoanálisis, estableciendo nuevos conceptos y métodos para la exploración de la biografía íntima y oculta que cada persona guarda enclaustrada, pero no dormida, en su subconsciente. El conocimiento médico de la parte que el consciente no revela, ha sido y es esencial en el diagnóstico y restablecimiento de trastornos psicológicos. Este celo científico y sus clases en la Universidad de Viena han eclipsado su semblanza literaria, ya como poeta, ya como cronista ameno de los viajes y lugares que visitaba, así como de sus colaboraciones en el campo de la crítica teatral, lo que le valió ser agraciado en 1930 con el prestigioso premio Goethe creado por la Universidad de Frankfurt.



Pero él mismo confiesa que su vocación al estudio de la medicina y su dedicación al complejo mundo del psicoanálisis proviene, en gran medida, de la influencia que en él ejerció la lectura de las obras de Cervantes, especialmente, el “divino” *Quijote* y *El Coloquio de los perros*, de tal modo que con su amigo rumano Eduard Silberstein emprendieron el estudio del español al objeto de leer la obra cervantina en su idioma original, *la noble lengua española*, como así lo declara en la ya famosa carta que el 7 de mayo de 1923 le envía al traductor de sus obras al castellano, Luis López Ballesteros y de Torres (1896-1938):

*Siendo yo un joven estudiante, el deseo de leer el inmortal Don Quijote en el original cervantino, me llevó a aprender, sin maestros, la bella lengua castellana. Gracias a esta afición juvenil puedo ahora –ya en edad avanzada– comprobar el acierto de su versión española de mis obras, cuya lectura me produce siempre un vivo agrado por la correctísima interpretación de mi pensamiento y la elegancia del estilo. Me admira, sobre todo, cómo no siendo usted médico ni psiquiatra de profesión ha podido alcanzar tan absoluto y preciso dominio de una materia harto intrincada y a veces oscura. (Obras completas. Tomo IV. Biblioteca Nueva. Madrid)*

Es importante resaltar, ya que es un tema prácticamente desconocido, o no reconocido, que independientemente de las ediciones alemanas, la primera edición completa de la obra freudiana se publicó en España, siendo su autor, precisamente, el ya citado Ballesteros y de Torres.

En otra de sus cartas, Freud explica su temprana relación con Silberstein y la complicidad entre ambos para el estudio de la obra del *Príncipe de los Ingenios*.

*Hoy ha venido a verme otra vez Silberstein, me tiene el mismo afecto que antes. Fuimos amigos en una época en que no se entiende la amistad como un deporte o una ventaja... Estudiamos juntos el español, tuvimos una mitología propia y nombres secretos que habíamos tomado de un diálogo del gran Cervantes. En nuestro libro español de lecturas encontramos una vez un diálogo filosófico-humorístico entre dos perros, que están sentados contemplativos delante de la puerta de un hospital, y nos apropiamos sus nombres; tanto en el trato escrito como en el oral, él se llamó Berganza, yo, Cipión. Cuántas veces escribí: "Querido Berganza" y firmé "Tu fiel Cipio, perro en el hospital de Sevilla". (Carta de Sigmund Freud a Martha Bernays. Viena, jueves, 7 de Febrero de 1884).*

Con este propósito fundaron, primero, la SSS (Spanische Sprach Schule), que más tarde se convirtió en la A.E. (Academia Española), otras veces la llaman A.C. (Academia Castellana), y ellos mismos adoptaron los nombres de los dos canes protagonistas del *Coloquio, Cipión* (Freud) y *Berganza* (Silberstein) con los que firmaban las cartas que entre ellos se cruzaban. La pasión e interés en el aprendizaje del idioma español, lleva a Freud a llamar la atención de su amigo sobre el olvido o conducta negligente de ambos en cumplir fielmente el compromiso contraído:

*Me pesa mucho que ni tú ni yo observemos la ley de la A.E. que prescribe hacer uso frecuente de la noble lengua castellana. (Cipión. Miembro de la famosa A.E.)*

Otras veces firmaba: *Cipión, perro en el hospital de Sevilla.*

En alguna ocasión se equivocaron en la utilización de sus contraseñas identificativos, y así se lo hace ver Freud a su amigo:

*Parece que no sabéis, señor don Berganza cómo os habéis de llamar, pues que a vuestra carta de junio subscribís Cipión lo que es usurpación de mi nombre. Pero si queréis que mudemos de nombre, consiento y espero.*

Con motivo del cumpleaños de Silberstein, Freud considera que el mejor regalo que le puede hacer es obsequiarle con un ejemplar del Quijote, pero no cualquiera sino el suyo propio, porque:

*Si quieres tener además un Don Quijote, te ofrezco el mío, porque tengo cada vez menos tiempo para profundizar en nuestro noble español. En realidad, solo son regalos dignos aquellos libros que haya utilizado el amigo y de los que tiene que desprenderse para dar un placer al otro.*

Un mes más tarde, escribe:



*Me alejo cada vez más de la literatura extranjera, sólo leí recientemente un capítulo del Quijote y lo viví como un pequeño idilio. Fue a las seis de la mañana, estaba solo en mi habitación, delante de mí tenía un plato muy rico que devoré con gran apetito y leí la bella escena en la que el noble doctor Pedro Recio Tirteafuera - lo que debe significar algo terrible en español - hace que se le quiten al pobre Sancho los bocados delante de la boca.*

Freud se refiere a los suplicios gastronómicos que padece *Sancho*, entonces gobernador de la ínsula Barataria (capítulo 47 de la Segunda Parte del *Quijote*).

El arraigo profundo de este *idilio*, les lleva a simbolizar aspectos, tanto los cotidianos, como los y trascendentales de la vida, en clave del más puro sabor cervantino:

*Otro punto es, que propone D. Cipión la introducción de los siguientes términos en el estilo oficial de la A.E., cuales términos no son nuevos, pero viejos y bien conocidos merecen ser sacados en limpio para uso de los miembros de la A.E.: Llámense los miembros perros, que es su mayor título que tienen ni tendrán; llámese Sevilla el mundo, y "Hospital de Sevilla" el país en que viven, es decir, Alemania. Así, los miembros de la A. E. jamás digan de alguien que ha muerto, sino "ha salido de Sevilla"; jamás digan ha dejado la Alemania, sino "ha quitado el Hospital de Sevilla".....».*

Se especula si Freud y Silberstein proponen la idealización del vocablo *perro* por su condición de judíos, simbolizando el menosprecio y marginación secular que sufría un pueblo sobre el que se vislumbraba la negra sombra del genocidio y del holocausto más infausto de toda la historia. Otras claves consistían en llamar Madrid a Berlín, y Cádiz a Leipzig.

En 1928, recordando a su amigo, ya fallecido, dice:

*Viví varios años de mi adolescencia y juventud en íntima amistad, incluso unión fraternal con él. Sin profesor estudiamos juntos el español, leímos a Cervantes, firmamos nuestras cartas con los nombres de dos perros en el hospital de Sevilla: Cipión y Berganza...*

Sus vidas siguieron rumbos distintos aunque sin menoscabo de la amistad que se profesaban desde la niñez. Silberstein ejerció actividades financieras en Rumanía, mientras que Freud, en Viena, revolucionaba el campo de la psicología con su novedoso concepto del *Inconsciente Psicológico* basado en tres principios fundamentales: el *Ello*, el *Yo* y el *Super Yo*.

Sus investigaciones en el campo del psicoanálisis le llevaron, gracias a una beca, a trasladarse en 1885 a París para estudiar en el hospital de la Salpêtrière, bajo la dirección del famoso neurólogo Jean Martin Charcot, cuyas lecciones teóricas y prácticas en el tratamiento de enfermos, le condujeron a modificar parte de sus teorías que, en muchos aspectos, fueron superadas por algunos de sus discípulos, como Jung y Adler, que moderaron la exagerada importancia que el maestro daba al morbosos complejo de Edipo.

Autor de una profusa obra, *Tótem y Tabú*, *Introducción al psicoanálisis*, etc., aunque su obra más conocida e incluso podemos clasificarla de popular es sin duda *La interpretación de los sueños*, leída hasta por los más profanos en la materia.

De la atracción que Cervantes ejerció sobre Freud no se puede dudar, ni de su influencia sicoanalítica que se ha de analizar con la debida prudencia sin caer en el hiperbólico juicio de Borges apreciando a Freud como *precursor* de Cervantes.

En una carta que escribe en 1883 a su novia Martha Bernays, se lee:

*Estoy leyendo mucho, empleando gran parte del día. Por ejemplo, ahora estoy poseído por el Quijote y más concentrado en él que en la anatomía del cerebro.*

A Sigmund Freud le tocó vivir y sufrir en sus carnes las consecuencias de uno de los episodios más intolerantes, inhumanos y sangrientos que se inició y maduró en la Europa germánica, pero que acabó infectando y afligiendo a todo el mundo. Comenzó con la proscripción del judaísmo y la divinización de la raza aria, sentimientos que se encarnaron en el nacional socialismo alemán personificado en el endiosado Adolf Hitler, supuesta encarnación del verdadero espíritu alemán. En un principio, Freud no desconfía del todo de la evasiva personalidad del *Führer*, pues se encuentra seguro y a salvo en Austria, mientras que, por el contrario, a Mussolini lo define como *héroe de la cultura*.



Remitiéndonos a los estudios realizados por Marks y Forrester, cuentan que el médico de la familia de Hitler, Eduard Bloch, solicitó de Freud un diagnóstico sobre el pequeño Adolfo, cuando éste contaba unos seis años de edad, que sufría de pesadillas y alucinaciones. Según los historiadores citados, Freud recomendó el internamiento del pequeño Hitler en un centro de salud mental, sugerencia que la familia ni aceptó ni naturalmente ejecutó.

A pesar de su furia antisemita, Hitler protegió la vida y los bienes de Bloch, e incluso permitió su salida de Alemania para emigrar a los Estados Unidos en 1940.

*La anexión de Austria por Alemania en marzo de 1938 (Anschluss)* le quita la venda de los ojos y comprende que su vida, la de su familia y sus escritos están en peligro inminente si permanecen bajo el irracional y extremado entorno antisemita, pilar de la política que rige el destino del *Tercer Reich*. (1933-1945).

A sus 82 años y padeciendo un cáncer terminal de mandíbula, inicia con la ayuda firme e incondicional de las más altas autoridades de los EEUU, los trámites para su traslado a Londres donde desea morir en libertad. Calurosamente acogido, recibe visitas de amigos como Stefan Zweig o Salvador Dalí que le hizo un boceto para un futuro cuadro. Sigmund Freud el padre del psicoanálisis, falleció en Londres el 23 de septiembre de 1939.





### HIPOTECARISTAS ESPAÑOLES

*por Manuel Lavado Molina*

*Registrador jubilado*

#### JERÓNIMO GONZÁLEZ

El primer nombre a considerar entre los hipotecaristas españoles es el de Jerónimo González, autor de algunos importantes trabajos, "excepcionales en cantidad y calidad" (Díez Picazo), publicados en la Revista Crítica de Derecho Inmobiliario (RCDI), fundada por él en 1925, y luego reunidos en tres volúmenes editados en letra menuda y apretada por el Ministerio de Justicia en 1948 con el título de **Estudios de Derecho Hipotecario y Derecho Civil**, por los que es tenido, si no el primero, que lo fue Bienvenido Oliver (1836-1912), sí el principal de nuestros hipotecaristas (Díez Picazo), pues "no fue un tratadista más, sino que se planteó la reconstrucción global de esta rama del Derecho" (Pau).

Jerónimo González es en buena medida un gran desconocido. Por eso no sobra aquí un bosquejo de su vida. Sirven de fuentes el número monográfico, el 619, que en 1993 le dedicó la RCDI y la breve biografía, escrita como con desgana, deslavazada y descuidada en los datos, que en 2009 publicó el profesor Luis Díez Picazo con el patrocinio del Colegio de Registradores.

**Jerónimo González Martínez** nació en Sama de Langreo en 1875, segundo de los ocho hijos de un matrimonio que llegó a ser dueño del establecimiento donde empezó a trabajar, y hasta corresponsal del Banco Español de Crédito. Comenzó sus estudios en la escuela primaria de Sama, y sus años infantiles estuvieron muy influenciados por los primeros movimientos obreristas del Valle del Nalón. Estudió el Bachillerato en un colegio dirigido por la Orden del Císter, muy cerca de Villaviciosa. Durante aquellos años escolares, don Jerónimo leía toda clase de libros y todos le interesaban e incluso escribía reflexiones propias sobre temas culturales y humanos. Estudió luego Derecho en la Universidad de Oviedo, donde fue alumno, entre otros, de Leopoldo Alas, Clarín, y de Posada. Clarín es recordado por don Jerónimo en su conferencia sobre **Las cosas fungibles**, y cuenta que en el examen de licenciatura el novelista le preguntó: ¿Es lo mismo cosa fungible que cosa consumible? El Código las confunde, respondió don Jerónimo, a lo que replicó el ilustre escritor: el Código y muchos autores. Con Posada formó el hipotecarista claustro en la Universidad Central y compartió Tribunal de oposiciones a Registradores en 1930.

Fue el maestro mente de gran curiosidad, pero no de una especialización precoz y por ello no fue un estudiante especialmente brillante; su atención se dirigía más a todo en general que a algo en particular, discutiendo de todo lo divino y lo humano.



*Jerónimo González Martínez*

Concluidos sus estudios universitarios, efectúa en Madrid el doctorado en 1897 con una tesis titulada "El delito". Ya doctor, sus primeras experiencias fueron como Fiscal municipal en el Juzgado de Langreo, simultaneándolo con la enseñanza de la matemática. Estos años de Langreo y Gijón son los años oscuros de don Jerónimo. En 1907 obtiene el número uno en las oposiciones de Letrado de la Dirección General de los Registros, y poco después contrae matrimonio. A partir de entonces, su vocación se centra completamente en el universo jurídico, y, dentro de él, en el Derecho Hipotecario. Cuando inició sus estudios no sabía alemán, por lo que aprenderlo era una tentación y un reto, a los que sucumbió inmediatamente, y lo aprendió a los cuarenta años, además de inglés y francés, idiomas que, según el testimonio de su hijo, leía fluidamente. Intervino activamente en la elaboración de la Ley Hipotecaria de 1909

y en la reforma de 1944. Fue nombrado profesor auxiliar de la Facultad de Derecho de Madrid, que con el tiempo se concretó en ser auxiliar de Sánchez Román. Los años que siguieron a su ingreso en la Dirección General fue una etapa de grandes actividades científicas, especialmente como conferenciante y articulista.

Su sobrino, el que fue catedrático de Derecho Político en la Universidad de Murcia, Rodrigo Fernández Carvajal (1923-1997), contó que cuando Einstein visitó Madrid en 1921, al final de una de las conferencias que dictó sobre la teoría de la relatividad, se le hicieron preguntas al respecto, y que cuando a la mañana siguiente fue a recogerlo al hotel el físico Blas Cabrera, anfitrión de la estancia del Nobel en España, éste le dijo: "No he podido dormir en las primeras horas de esta noche pensando en las observaciones tan interesantes que me hizo monsieur Jerome. ¿Qué disciplina explica monsieur Jerome en la Facultad de Ciencias?". El tal Jerome era su tío, entonces Letrado de la Dirección General de los Registros. En aquella conferencia, Romero Viéitez coincidió con don Jerónimo, y dice Romero que entendió mejor la teoría por las explicaciones de don Jerónimo que por la conferencia de Einstein (Pau). Don Jerónimo, añade el sobrino, combinaba la capacidad, la voracidad, la curiosidad intelectual general, con un rigor absoluto cuando se ponía a cultivar la materia a la que finalmente se consagró. Sabía matemáticas y astronomía, ciencias de la naturaleza y filosofía de la historia, etc. Fue un paradigma de intelectual (Pau).

En 1923 redacta el programa de oposiciones entre notarios, un programa innovador, basado en la investigación de problemas nuevos y no en la repetición memorística de materias ya estudiadas, lo

que permitió que los vencedores de tales oposiciones fueran siempre juristas destacados y personalidades eminentes. El 31 de enero de 1925 aparece el primer número de la **Revista Crítica de Derecho Inmobiliario** y allí expone cuál es su programa y cuáles son sus objetivos. En el Ateneo madrileño coincide con Azaña, miembro del mismo Cuerpo y con quien le uniría una gran amistad. En 1931 es nombrado Presidente de la Sala Primera del Tribunal Supremo. Los veranos los pasaba en Gijón, la villa de su esposa, y el del año 1936 ya estaba allí el 18 de julio. Terminada la guerra y tras algún tiempo de ostracismo (Antonio Pau se ha ocupado de su expediente de depuración), fue rehabilitado y reintegrado en la Dirección General, de la que llegó a ser Subdirector hasta su jubilación en 1945. La jurisprudencia del Centro Directivo, desde 1907 a 1945, excepto el tiempo en que ocupó la Presidencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo -de 1931 a 1936-, estuvo directa y personalmente influida por él, contribuyendo, como nadie lo ha hecho después, a elevar el tono de su doctrina y a solucionar trascendentales cuestiones jurídicas. Al respecto, Pau escribe que el mayor avance del Derecho Hipotecario no se ha producido desde la cátedra, ni desde las obras doctrinales, sino desde aquellas memorables Resoluciones que marcaron hitos en la evolución de la materia (sobre la hipoteca unilateral, sobre la anotación preventiva de demanda, sobre la hipoteca en garantía de letras de cambio, sobre la hipoteca de máximo o sobre la de seguridad, etc.). Durante lustros, según Núñez Lagos, "uno de los juristas más penetrantes y originales del siglo XX" (Lacruz), don Jerónimo representó la máxima sapiencia hipotecaria, y su gran milagro fue superar una formación tardía. Su inspiración germanista nunca fue excesiva, sino más bien moderada, y matizada por su formación romana y humanista.

Esta figura simbólica, todo un mito para el Derecho Hipotecario español, murió en Gijón en noviembre de 1946.

A mí me parece que Jerónimo González, el famoso **don Jerónimo**, es muy citado por los estimados doctos en la materia, pero que muy pocos conocen el núcleo de su aportación a la ciencia de nuestro Derecho Hipotecario. Así pues, procede para no caer en el mismo pecado de ignorancia, preguntarse por cuál ha sido esa aportación, por qué es considerado uno de los **padres fundadores** del Derecho Hipotecario, para lo que es imprescindible asomarse a esos tres volúmenes de 1948. ¿Qué encontramos?

El tomo I (503 páginas) se abre con un espléndido prólogo de Castán Tobeñas, entonces Presidente del Tribunal Supremo, titulado **La personalidad, la metodología y la obra de don Jerónimo González**. En él escribió, entre otras cosas, el recordado civilista que González Martínez no aceptó plenamente la jurisprudencia de intereses, que tenía el peligro de desconocer el interés supremo, el de la justicia, un valor que no se podía medir con el metro del interés, por eso se dejó guiar con complacencia por la orientación general de la moderna jurisprudencia de fines. A su juicio, la aportación fundamental de González Martínez a nuestra cultura jurídica está representada por la renovación que supo imprimir a la ciencia del Derecho Inmobiliario en términos tales que, desde muchos puntos de vista, equivale aquella a una creación **ex novo**. La conferencia que en 1921 dictó en la Academia de Jurisprudencia sobre la hipoteca de seguridad causó verdadera sorpresa y tuvo el efecto de una revelación. Califica Castán su labor de titánica y



erizada de dificultades, y piensa que gracias al instrumental técnico que aportó ha surgido en España una ciencia del Derecho Inmobiliario que no tiene rival en el mundo latino. Este tomo está dividido en dos partes. En la primera, denominada "Estudios de Derecho Hipotecario (orígenes, sistemas y fuentes)", se estudian el concepto y notas del Derecho Inmobiliario; el desarrollo histórico del principio de publicidad en la transferencia y gravamen de los inmuebles -con especial hincapié en la famosa investidura o **gewere** germánica-; algunos sistemas hipotecarios, como el francés, australiano, alemán, suizo y danés; y por último las fuentes del Derecho Hipotecario español (todo ello referido a la reforma de 1909, entonces vigente). En la segunda parte, sobre los principios hipotecarios, después de examinar la teoría del título y el modo, inicia el análisis de dichos principios. Para Jerónimo González, que tal vez fuera el primero en hablar de ellos, la legislación hipotecaria está basada en una serie de **principios**, entendiendo por tales "orientaciones generales o direcciones fundamentales que, jugando a modo de principios, informan la disciplina y sirven para resolver los problemas concretos". En este terreno, su más valiosa aportación consistió en la formulación de los de inscripción, publicidad, buena fe, consentimiento, tracto sucesivo, especialidad, legalidad, prioridad y rogación. Aunque algunos de estos principios ya habían sido indicados por parte de la doctrina anterior, "ninguno de ellos había recibido aún el nítido y cartesiano tratamiento a que los sometió don Jerónimo, que supuso un valioso esfuerzo clarificador" (Pau). El tomo II (392 páginas) comienza con una importante semblanza de don Jerónimo por el notario Rafael Núñez Lagos, de la que en lo sustancial he ido dando cuenta con anterioridad. Se recogen a continuación "nuevos estudios de Derecho Hipotecario", entre los que destacan la renuncia en el Derecho Inmobiliario, la hipoteca de seguridad, la hipoteca de propietario, la subsistencia de gravámenes preferentes en el procedimiento judicial y el sistema de liquidación de cargas, también el derecho real de superficie, que es el más extenso, pues se remonta a sus orígenes, estudiando después su reglamentación en el Derecho romano y en varias legislaciones modernas, y los problemas que se plantean en el siglo XX. El tomo III (525 páginas) recopila trabajos exclusivamente de Derecho Civil. Sobresalen aquí el proyecto de una ley internacional de compraventa; sendos estudios sobre los apéndices forales aragonés, navarro y catalán; los famosos trabajos sobre el método jurídico, la jurisprudencia de intereses y matemáticas y Derecho; otros sobre cosas fungibles y el derecho de opción; la institución de heredero en usufructo, el prelegado y el fideicomiso de residuo; se cierra con un índice alfabético de materias de los tres tomos y otro de autores y de fuentes. Ni que decir tiene que donde don Jerónimo se muestra más innovador y sistemático es en la segunda parte del tomo I al estudiar los principios hipotecarios.

Jerónimo González ha sido el primer gran mito de los cuerpos de Notarios y Registradores. Sentado en su mesa isabelina de la Dirección General, escribió Núñez Lagos, ejerció **de facto** un verdadero primado de honor. Todo el mundo inquiría su parecer; todo el mundo lo acataba, y muchos incluso sin entenderlo. Amante del principio de contradicción, con dotes dialécticas y cultura nada comunes, iniciaba a las pocas palabras un proceso de relación de ideas afines, de vinculaciones horizontales, de concatenación colateral y de soslayo de conceptos y datos, que causaba pasmo y asombro.

Y, como tal mito, sigue en buena medida vivo.

## ROCA SASTRE



*Ramón M<sup>a</sup> Roca Sastre*

Otro mito de nuestro Derecho Hipotecario que sigue vivo es el del gran jurisconsulto, y en verdad un sabio del Derecho, **Ramón María Roca Sastre**. Abriré ahora su turno con unas pinceladas biográficas, apoyadas en la biografía que en 1998 le dedicó su hijo, el también notario Luis Roca-Sastre Muncunill (1930-2000), publicada igualmente bajo los auspicios del Colegio de Registradores.

Por las páginas de este libro vemos desfilar su nacimiento en Tárrega (Lérida) el 1 de enero de 1899, nieto de un teniente de la Guardia Civil; su crianza en Guissona en la casa familiar o pairal; nos enteramos de sus estrecheces y conocemos que fue un gran aficionado a la música y a la pintura; sabemos de sus estudios jurídicos por libre, de su empeño por ser Registrador, lo que consiguió en 1923, siendo destinado a Belchite, y después a Sort; de su matrimonio con Montserrat Muncunill, cuando tenía veintiséis años y era muy delgado y aún desconocido. Sus siete años en Sort fueron los más felices de su vida. Allí concibió su futura obra de Derecho Hipotecario. Y que pronto nacieron sus tres primeros hijos; la cuarta nacería en Barcelona durante la Guerra Civil. Oposiciones a Notarías, que aprueba en 1931, siendo destinado a Vilafranca del Penedés. Luego, a Judicatura, que aprobó en 1932, y ejerció en Montblanc y Cervera. Nuevas oposiciones, ahora a Magistrado del Tribunal de Casación de Cataluña, que supera en abril de 1936. "Siempre, escribe su hijo, deseó algo más y mejor". Pero tres meses después, la inmensa desgracia de la Guerra Civil. Un cúmulo de penalidades, de privaciones y sufrimiento. El final de la contienda causó una gran alegría a todos los barceloneses (me imagino que igual que a todos los demás españoles). Pero Roca Sastre no huyó, permaneció impertérrito en Barcelona, convencido de que nada grave y culpable había hecho. Mas tuvo que defenderse: fue la etapa más triste, amarga y denigrante de toda su vida. En mayo de 1939 se acordó su admisión al servicio activo, aunque no reingresó de momento en ningún Cuerpo. Se refugió una temporada en sus estudios jurídicos y acabó de elaborar el Derecho Hipotecario, y hasta ejerció casi un año como Abogado. En abril de 1940 reingresa como Registrador en Gandesa. Publica la primera edición de su obra, que causa un verdadero impacto por su sistemática y gran claridad. Vuelve a presentarse a Notarías para conseguir plaza en Barcelona, lo que consigue con el número uno en 1944. Y allí vivió, en su despacho y casa de La Pedrera, entregado a su profesión y a su pasión por el Derecho Privado, hasta su muerte el jueves 27 de diciembre de 1979.

"Siempre deseó algo más y mejor". Me detengo brevemente en esta frase, y recuerdo las

palabras de Rafael Núñez Lagos en la contestación al discurso de Roca en su acto de recepción en la Academia de Jurisprudencia. Dijo entonces Núñez Lagos que Roca emprendió pronto y con éxito su peregrinación de opositor y que todo lo obtuvo en la vida por oposición, nada debió al favor, un hecho que habla elocuentemente de la bondad del sistema de oposición para proveer en España los oficios públicos. Pensaba Núñez Lagos, y comparto plenamente sus ideas, que "vulnerar el sistema de la oposición en cualquier actividad de la ciencia, la docencia o la Administración española implicaría un rudo ataque a los niveles culturales obtenidos en los últimos treinta años de la vida nacional".

Roca Sastre fue el primer jurista catalán de este siglo, comparable en su campo a **Gaudí** en arquitectura, **Pau Casals** en la música, **Miró** en la pintura y **Vicens Vives** en la historiografía. Es, claro está, uno de esos egregios catalanes que integran la espina dorsal del país, del país catalán y español. **Pla** lo describe así en el **homenot** que le dedicó: "Es un hombre alto y delgado, de una calvicie muy importante, una nariz prominente y una cabeza personalísima, una cabeza que cuando se ha visto una vez lleva a la convicción que no se puede confundir con cualquiera otra cosa de las que la vida ha podido presentar. Con cierta precisión, en este hombre tal vez se observa una cierta falta de expresión en la cara, y el gesto que le acompaña tiene un punto de rigidez en su aire. Tiene en todo caso un aire muy remarcado de distinción, aquella indefinible distinción que va ligada con la integridad del hombre no muy alejado de la tierra considerada como activo principio moral, y también con una cierta timidez manifestada de una manera espontánea".

En abril de 1956 leyó el discurso de recepción en la Real Academia de Jurisprudencia y Legislación sobre "El fideicomiso **si sine liberis decesserit** y el Código Civil". Su labor en la Compilación catalana de 1960 fue, al decir también de Pla, propia de un gigante, hasta el punto de que "si el hecho de la Compilación se puede condensar alrededor de una persona, esta persona es el señor Roca Sastre, notario de Barcelona, que es considerado como uno de los hombres que sabe más Derecho en la Península, tal vez el que sabe más. Se puede decir, continuaba Pla, que gracias a él la Compilación tiene un aire moderno, de cosa bien hecha y ordenada". Las palabras del patriarca catalán de las letras tienen su fundamento en las del hijo en esta biografía: "Roca tuvo una profunda vocación por el Derecho. En todos los momentos de su vida pensaba en el Derecho. Siempre rondaba por su cabeza alguna cuestión o duda jurídica. Sentía pasión por averiguar el fundamento, la naturaleza y las consecuencias de las diversas instituciones jurídicas".

El libro se cierra con dos apéndices, dedicado el primero a los honores, innumerables, que se le concedieron, entre los que sobresale el gran Libro Homenaje (1976), en tres volúmenes, de la Junta de Decanos de los Colegios Notariales, con la participación de una nutrida representación del mundo jurídico español (el inolvidado maestro Elías de Tejada se sumó con un erudito trabajo en el que califica a Ramón Llull "cumbre del pensamiento jurídico medieval en Occidente", afirmación a la que le costó llegar "no pocas horas de tenaz estudio, pero hoy creo hallarme en situación de poder sustentar contra quien fuere y apoyado en razones más que bastantes"); y el segundo apéndice, a la exposición de su bibliografía, en la que predominan los estudios sobre sucesiones, la rama del Derecho Civil más querida y mimada por nuestro autor, la que llegó a

querer con sentimiento y pasión, y especialmente su monumental Derecho Hipotecario, obra formidable, fuente de conocimientos y formación de varias generaciones de hipotecaristas.

Su obra magna, efectivamente, se titula sencillamente **Derecho Hipotecario**, y ha tenido desde sus inicios múltiples ediciones. En mi biblioteca está la séptima, de enero de 1979, con cuatro tomos en cinco volúmenes, en la que figura como colaborador su hijo Luis Roca-Sastre Muncunill, donde tanto aprendimos. A los efectos de la distribución de las materias en los diversos tomos, téngase en cuenta que la "obra contesta al programa de Legislación Hipotecaria para las oposiciones libres a Notarías". El tomo I (892 páginas) estudia los fines del Registro de la Propiedad y los principales sistemas hipotecarios; la legislación hipotecaria en España; y comienza con los principios hipotecarios, haciéndolo por los de inscripción, publicidad, legitimación y fe pública registral. El tomo II (925 páginas) abre con la prescripción y el Registro, un estudio de los artículos 35 y 36 de la Ley Hipotecaria; para continuar con otros principios: consentimiento, rogación, legalidad, intercalando las faltas subsanables e insubsanables, tracto sucesivo y especialidad; pasando después a las entidades hipotecarias, a los títulos y derechos reales inscribibles, a las prohibiciones de disponer, y al asiento de inscripción. El tomo III (1005 páginas) trata, entre otras cuestiones, de las anotaciones preventivas, del asiento de cancelación, de la inmatriculación, de algunas inscripciones especiales -aguas, arrendamientos, de bienes a favor del Estado y eclesiásticos-, y ampliamente de las adquisiciones hereditarias y las legítimas. En el volumen 1º del tomo IV, tras cuatro capítulos dedicados a la inscripción de resoluciones judiciales y a las anotaciones de demanda, de embargo y a favor del legatario, se inicia el extenso y minucioso examen de la hipoteca en todas sus manifestaciones, materia que continúa a lo largo de todo el volumen 2º de dicho tomo, totalizando ambos volúmenes 1273 páginas, y terminando con un índice alfabético de materias.

Está también la recopilación de veinticinco **Estudios sobre Sucesiones** (1981) editados por el Instituto de España en dos tomos (422 y 460 páginas), con un extenso prólogo de Vallet de Goytisolo. Entre estos estudios sobresalen los consagrados a la "Eficacia de los llamamientos sucesorios a favor de los **nascituri**", a la "Naturaleza jurídica de la legítima" y "El problema fideicomisario de los hijos puestos en condición".

En 1984 la barcelonesa Casa Editorial Bosch, que había publicado siempre su Derecho Hipotecario, sacó a la luz en dos tomos, que suman 1351 páginas, una serie de **Dictámenes Jurídicos** del insigne jurista, revisados y clasificados por el notario de Barcelona Ramón Faus Esteve. Son 121 dictámenes, en los que predominan los relativos al Derecho de Sucesiones y al Derecho Hipotecario.

Y en 1988 el Instituto de España editó otro volumen de **Estudios varios** (507 páginas) recopilados igualmente, como los anteriores, por los notarios Luis Roca-Sastre Muncunill y Vallet de Goytisolo. Se trata de dieciocho trabajos de Derecho Civil y Derecho Hipotecario. Entre los de Derecho Civil puro hay que reseñar los que versan sobre el patrimonio, la subrogación real y un famoso "Ensayo sobre el derecho de superficie", que se había publicado en 1961 en la RCDI. Entre los de Derecho

Hipotecario son relevantes "El Registro y el Derecho de Sucesiones", el titulado "Imperfecciones hipotecarias" y el que estudia "La acción pauliana y el artículo 37 de la Ley Hipotecaria", éste último publicado en la RCDI en 1935.

Digna de destacar, finalmente, es la monumental colección, en once volúmenes, de **Jurisprudencia registral**, que recoge todas las Resoluciones de la Dirección General de los Registros desde 1863 hasta 1977, labor luego continuada por otros, hasta que llegó la época informática y dejaron de publicarse.

Como puede comprobarse, y es seguro que me dejo atrás otras publicaciones, una tarea ingente, propia de un titán. Y encima, como cuenta su hijo, tuvo tiempo de recorrer en automóvil con la familia, cuando había pocas autopistas, toda España y el sur de Francia. Roca fue, en verdad, un lujo de España. ¿Quién podría dudarlo?

Fue el hipotecarista más afamado que ha dado España no sólo en el siglo XX, sino desde el nacimiento de la ciencia hipotecaria, más incluso que González Martínez, y por supuesto que García García. Siempre estuvo, y en buena medida está todavía, revestido de un inmenso prestigio. Hasta el punto de alcanzar el delirante extremo de que por los pasillos de las oposiciones a los cuerpos de Notarios y Registradores circulaba el rumor -creído cándidamente por muchos aspirantes- de que bastaba citar su solo nombre -"como dice don Ra-món Ma-ría Ro-ca Sas-tre"- para aprobar la oposición... A tal absurdo podría equipararse la memez, que también corría de boca en boca, de que para aprobar había que mencionar alguna Resolución del Centro Directivo, es decir, de la Dirección General de los Registros y del Notariado: al recordarlo hoy no puedo evitar esbozar una benevolente sonrisa.



*Manuel García García*

## **GARCÍA GARCÍA**

El siguiente nombre que debe figurar en esta serie de hipotecaristas españoles es el de **José Manuel García García**.

Es una lástima que la falta de datos biográficos me impida trazar la adecuada semblanza de este gran estudioso y conocedor del Derecho, y no sólo del Derecho Hipotecario. Diré solamente que nació en 1942, que ingresó en el Cuerpo de Registradores con el número 1 de su promoción en 1968, siendo destinado a Nájera, pero que ha vivido casi toda su vida profesional en Barcelona, en cuya Universidad se doctoró con la tesis **La sucesión por derecho de transmisión**, y que es autor prolífico y enjundioso de numerosos estudios. Citaré algunos, la mayoría publicados en la RCDI: la usucapción **contra tabulas** y la

usucapión **secundum tabulas**, en los que analiza los oscuros artículos 35 y 36 de la Ley Hipotecaria, con sus grandes dificultades interpretativas; la inexactitud registral; efecto real absoluto de la anotación de embargo; faltas subsanables e insubsanables; ejecución de hipoteca y arrendamiento; calificación y seguridad; la nota marginal; etc.

Pero esos trabajos, a pesar de su importancia, podrían calificarse de menores, al lado de su gran obra: los excelentes y exhaustivos volúmenes de lo que promete ser un monumental **Tratado de Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario**, una obra por la que José Manuel García deberá ser considerado el príncipe de nuestros hipotecaristas, sin comparación posible con ningún otro. La organiza sobre la idea de los principios, entendiendo por tales, "las notas, caracteres o rasgos básicos que tiene o debe tener un determinado sistema registral". Hasta la fecha van publicados los tomos siguientes: el I (1988; 924 páginas), que estudia el concepto de Derecho Hipotecario y la historia de la Legislación Hipotecaria, en toda la amplitud que se merecen; los principales sistemas registrales en el Derecho comparado; y los principios hipotecarios de inscripción y legitimación. El tomo II (1993; 795 páginas) continúa con los principios: el tercero y la inoponibilidad, al que se le dedican 225 páginas; el de fe pública registral, que ocupa más de trescientas, desde la página 227 a la 550; y el resto del libro se lo lleva el principio de prioridad. El tomo III (2002; 1515 páginas) se abre con un amplio estudio de la relación de la usucapión y el Registro; y siguen los principios: rogación, inscripción voluntaria, legalidad o calificación registral, que abarca desde la página 331 a la 1125; continúa con el principio de causalidad y el de tracto sucesivo, para cerrar el extensísimo volumen con el principio de especialidad. Termina, por ahora, la ingente obra con el tomo V (1999; 1587 páginas), que estudia con todo detalle las relaciones entre urbanismo y Registro.

Este **Derecho Inmobiliario Registral** es un monumento de erudición doctrinal y jurídica que no tiene precedente en España. Para dar una idea aproximada del inmenso esfuerzo crítico del Tratado, me referiré a los diez capítulos que dedica al principio de fe pública registral en el tomo II. Son 323 páginas en las que se pasa revista a cuantas cuestiones pueden afectar al esencial principio. Uno tras otro van desfilando los sucesivos problemas que plantea el artículo 34, y conexos, y van siendo literalmente citados los textos capitales dentro de una exégesis sistemática: fundamentos y precedentes del artículo 34; los requisitos del artículo 34; el requisito de la buena fe del tercero del artículo 34; los efectos del artículo, con especial énfasis en la adquisición **a non domino**; las exclusiones del ámbito de la fe pública registral del artículo 34; excepciones al principio de fe pública por vía de suspensión de efectos; excepciones a la fe pública registral por vía de no aplicación del artículo 34; el artículo 37 de la Ley Hipotecaria en relación con el artículo 34: antecedentes históricos de las acciones rescisorias, revocatorias y resolutorias respecto a terceros; el artículo 37 L. H. en relación con el artículo 34 L. H.: la acción pauliana y los terceros; las acciones rescisorias, revocatorias y resolutorias y sus efectos respecto a terceros. Paralelamente, se aduce de forma exhaustiva la literatura fundamental sobre el tema criticándola o coincidiendo con ella. Sólo estos diez capítulos incluyen 365 notas a pie de página. Y así, todos los demás del Tratado. Todo ello en un estilo claro, terso y densamente argumentativo. No hay en la bibliografía hispánica un trabajo similar.

Estamos evidentemente ante una obra de aprendizaje inagotable y de consulta insustituible, que tardará mucho tiempo en ser superada, si es que lo es algún día. El mérito se acentúa si se piensa que es la colosal y hercúlea tarea de un solo hombre, infatigable, que está pasando casi inadvertida y apenas sin los debidos reconocimientos (desconozco los homenajes públicos tributados, ignoro las Grandes Cruces que posee, no sé las Reales Academias a las que pertenece, ni los Doctorados **honoris causa** con los que ha sido honrado). Ya se sabe nuestra tradicional indiferencia, cuando no desdén, hacia los grandes españoles. Y, sin embargo, José Manuel García García es, como Roca Sastre, otro lujo de España.

Ocupa también García García un lugar único con su necesario **Código de Legislación Inmobiliaria, Hipotecaria y del Registro Mercantil**, y la menor pero no menos importante **Legislación Hipotecaria y del Registro Mercantil**, en sucesivas ediciones anuales actualizadas, que los profesionales del Derecho suelen tener siempre encima de la mesa de sus despachos. Estas dos obras están repletas de notas aclaratorias, de remisión y de concordancias legales exhaustivas, que suponen un ambicioso logro que tampoco nadie ha superado. Baste tener en cuenta que la obra menor, la **Legislación Hipotecaria y del Registro Mercantil**, está enriquecida en las últimas ediciones con más de 600 notas a pie de página en lo referente a la Ley Hipotecaria, con más de mil afectantes al Reglamento Hipotecario, y con más de ochocientas por lo que hace al Reglamento del Registro Mercantil; debiéndose añadir que ambas obras se cierran con un completísimo índice analítico.

Antes de cerrar la presente reseña de los méritos de José Manuel García, considero un deber de justicia referirme a la ya citada tesis doctoral acerca de **La sucesión por derecho de transmisión**. Se trata de una magistral y exhaustiva monografía sobre el artículo 1006 del Código Civil -"Por muerte del heredero sin aceptar ni repudiar la herencia pasará a los suyos el mismo derecho que él tenía"-, en la que llega a la conclusión de que el transmisario sucede al primer causante a través de la herencia del segundo causante, de tal manera que dicho transmisario es heredero inmediato del segundo causante o transmitente, y, a través de su herencia, es heredero mediate del primer causante.



Antonio Pau Pedrón

### PAU PEDRÓN

Como autor de numerosos trabajos en la RCDI y en otras, y también de una muy extensa relación de títulos, tanto de Derecho Civil como de Derecho Hipotecario, y de otras materias ajenas al Derecho que hacen de él un verdadero hombre del Renacimiento, más que solo jurista, no puede faltar en esta serie la figura de **Antonio Pau Pedrón**. Nacido en Torrijos (Toledo) en 1953, aunque, según declara en su cuidada **página web**, de donde extraigo algunos de los datos siguientes, nunca vivió allí. Siguió los traslados de su padre,

médico (compañero, por cierto, del también médico y novelista famoso Luis Martín Santos) y pronto se mudó a Tánger, donde sí vivió diez años, y después a Alemania. De regreso a España, la familia se instaló en Madrid, en cuyo Colegio Alemán cursó el Bachillerato. Derecho en la universidad madrileña. Y oposiciones a Registrador y al Cuerpo de Letrados de la Dirección General de los Registros.

Cuenta que empezó a escribir cuando leyó el primer libro de Azorín, a quien visitó cuando tenía trece años y el escritor noventa y tres; un mes después, en 1967, murió y asistió a su entierro. Probablemente, a él le debe su prosa "tersa, limpia, clara", como la del gran escritor levantino. Y una confidencia: siempre ha vivido en conversación con los difuntos, y de ahí, dice, deriva su afición a escribir biografías.

De su obra, más de cuarenta libros, la mayoría tiene sitio en mi biblioteca, tanto la jurídica como la estrictamente literaria. En ella, figuran las **biografías** de Bienvenido Oliver y León Galindo; también, aunque referidas solamente a su faceta como juristas, las de Azaña, Clarín y Ganivet; ha estudiado a Jerónimo González y a Joaquín Costa; ha escrito sobre la evolución de los principios hipotecarios y sobre un nuevo enfoque del de prioridad, y la comparación en Derecho Registral, así como sobre el sistema inmobiliario alemán, el carácter del asiento de inscripción y la hipoteca unilateral; es autor de unos elementos y un manual de Derecho Hipotecario; ha contado la historia de la Dirección General de los Registros y del Notariado y del Colegio de Registradores; ha participado en la mayoría de los libros-homenaje publicados en el último cuarto de siglo, y ha colaborado en otros muchos volúmenes colectivos. Fuera del mundo jurídico ha escrito, recibiendo críticas muy favorables, monumentales y densas biografías de relevantes poetas como la del austrohúngaro Rilke (512 páginas), o las de los alemanes Hölderlin (424 páginas) y Novalis (261 páginas), de los que ha traducido también diversos poemas; sobre Juan Ramón Jiménez, también de Madrid y Barcelona; un poemario **-Desde el oscuro borde de la luz-**; algún libro en prosa, como el encantador **-Fijar lo fugitivo-**; y hasta sobre el tango, con prólogo de Sábato.

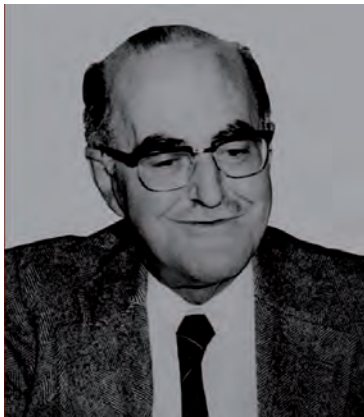
Parece lógico y hasta natural que tal cantidad de materia abarcada y reflexionada le haya llevado a uno de los mayores acaparamientos de títulos y honores que conozco, y que es uno de los aspectos más llamativos de la singular figura que es Antonio Pau. Así, en su haber, además de consejero de múltiples revistas jurídicas, aparece ser Registrador de la Propiedad, Notario, Abogado del Estado, Presidente de la Sección 1ª de la Comisión General de Codificación, Consejero de Estado, miembro de número de la Real Academia de Jurisprudencia y Legislación, de la Matritense de Heráldica y Genealogía, de las de Bellas Artes de Valladolid, Cádiz y Toledo, de la de Buenas Letras de Sevilla; ha sido también Decano del Colegio de Registradores y Director General de los Registros; premio de Ensayo y Humanidades Ortega y Gasset (1998) y posee la Medalla Lichtenberg de la Academia de Ciencias de Gotinga. Evidentemente, Pau ni se ha dormido en los laurales ni ha perdido el tiempo. En este aspecto, su biografía recuerda a la del Nobel en literatura, José Echegaray (1832-1916): Ingeniero de Caminos y profesor en la Escuela de diversas materias, varias veces ministro -de Fomento y de Hacienda: "¡el santo temor al déficit!"-, figura prominente en la creación del Banco de España, académico de la Española y de la



de Ciencias, presidente del Ateneo de Madrid, del Consejo de Instrucción Pública, de la Junta del Catastro, de la Sociedad Española de Física y Química, de la Sociedad Matemática Española, de la Asociación Española para el Progreso de las Ciencias, catedrático de Física Matemática en la Universidad Central, diputado, senador vitalicio, Presidente de la Compañía Arrendataria de Tabacos, Caballero de la Orden del Toisón de Oro, Gran Cruz de Alfonso XII (Fuente: Sánchez Ron). Me fascinan estos personajes acaparadores de títulos, cargos, premios, honores y distinciones.

Aunque tanta dispersión ha impedido a Pau centrarse en la gran obra jurídica, en un **magnum opus**, el **Tratado** o las **Instituciones**, que redondearía y culminaría la excelencia de su trayectoria, todavía no es tarde, su presencia aquí resultaba obligada, pues muy pocos tienen semejante **cursus honorum**.

Termino esta reseña sobre él con un breve fragmento de **Fijar lo fugitivo**, un variado conjunto de anotaciones que parecen escritas en estado de gracia literaria, en momentos de plenitud creadora. "La yedra de Vicente Aleixandre tiene setenta y nueve años, la plantó el padre del poeta para que el hijo nefrítico crónico infeccioso pudiera tumbarse al sol de la tarde, ese sol que cae despacio en las tardes de primavera y verano sobre la calle del Atajo, sobre el silencio de la colonia Metropolitana, sobre la Moncloa y sobre este Madrid que entrevé los picos de Guadarrama, donde el sol se pone. La yedra de Vicente Aleixandre es la que hizo posible tantas tardes apacibles, tantos versos esbozados en la memoria, tanta solisombra sobre la duermevela. Esta yedra es un superviviente de la ruina que se cierne sobre Velintonia, 3, es el único superviviente de la generación del Veintisiete, es un superviviente de la guerra civil, de la nefritis, del Premio Nobel, de la muerte". Así escribe Antonio Pau, y ese es su estilo. Al coger esta tarde el libro para **fijar** aquí las líneas anteriores, ha vuelto a engacharme como en 2003, cuando lo leí por primera vez. Y con placer he vuelto a releerlo entero de un tirón. Este libro es una joya literaria. Tiene, además, una densidad cultural que asombra por la amplitud de sus horizontes; basta leer las glosas dedicadas al musicólogo Sopena o al poeta catalán Joan Maragall. Escribe Pau con la finura, la sensibilidad, la elegancia y el nervio de un escritor de raza, de alguien que tiene el don de la



*Alfonso de Cossío y Corral*

palabra. En su prosa, rica, sabrosa y exacta, plena de lucidez, no hay nada de quincalla, nada de "prosa sonajero"; todo en ella es claro, límpido, terso. Si Pau ha sido capaz de escribir este libro, es capaz de escribir cualquier cosa. De ahí que ansiemos tanto el jurídico **magnum opus**, aunque le resulte **arduum**, como le resultó a Agustín de Hipona su **De civitate Dei**. Que perdone mi osadía si le digo que ojalá dirija hacia ese exigente objetivo su **itinerarium mentis**.

#### **COSSÍO Y CORRAL, CHICO ORTIZ, LACRUZ BERDEJO**

Otros hipotecaristas que merecen destacarse en esta serie de nombres ilustres de los que estoy pergeñando un perfil de su

vida y obra son los tres arriba mencionados.

Comenzando por **Alfonso de Cossío y Corral** diré que nació en Valladolid en 1911 en el seno de una familia de larga tradición jurídica y educación institucionista. En la universidad de su ciudad natal cursó muy brillantemente los estudios de Derecho licenciándose en 1930 con Premio Extraordinario. Doctorado en Madrid en 1932, bajo la dirección de su maestro Calixto Valverde, con una tesis sobre **El Derecho patrimonial romano: res mancipi y res non mancipi** (las primeras son las cosas más necesarias al grupo familiar primitivo; las **non mancipi** todas las demás; así fue hasta el Derecho justinianeo que abolió la distinción). Pensionado en Alemania -Munich y Berlín- estudió con lo mejor de la doctrina alemana del momento. En 1936 ganó la cátedra de Derecho Civil en La Laguna; en 1940 pasó a la de Sevilla y en 1976 a la de Madrid. Fue en Sevilla no sólo donde permaneció más tiempo como docente, dejando como catedráticos algunos discípulos (Gullón Ballesteros, León Alonso, Carlos Lasarte), sino donde realizó su mayor labor investigadora y de publicista. En Sevilla fue Decano de la Facultad de Derecho y del Colegio de Abogados; también fue miembro de la Academia Sevillana de Buenas Letras. Entre sus publicaciones, destacan, entre otras, **El dolo en Derecho Civil, Instituciones de Derecho Hipotecario, La sociedad legal de gananciales** y las importantes y conocidas **Instituciones de Derecho Civil**.

De carácter irónico y jovial, Cossío llenaba sus clases de interesantes y jugosas anécdotas, sacadas del pozo sin fondo de su experiencia en el foro y en la cátedra. Murió inesperadamente en plena madurez, en 1978.

La primera edición, en dos volúmenes que totalizan más de mil páginas, de las **Instituciones de Derecho Civil**, un título que anunciaba su indubitable raigambre clásica, es de 1975 (Alianza Universidad), una época en la que muy pocas veces había ido a la imprenta, liberándose del peso y de la sombra **del Castán**, una obra monumental como la de Cossío que desarrollaba todo el llamado Derecho privado común, desde la Parte general hasta Familia y Sucesiones, recogiendo toda su experiencia en el campo de la ciencia jurídica, tras haber transitado por ella como abogado, investigador y catedrático. En la obra llama la atención la parquedad de citas jurisprudenciales o de doctrinas ajenas; se trata de una gran exposición personal, en un cuerpo a cuerpo directo de don Alfonso con el articulado del Código Civil. En su momento llenó una importante laguna, y fue, en verdad, un libro digno de toda ponderación. Muchos años después, en 1988, se publicó otra edición, también en dos volúmenes (Editorial Cívitas), "revisada y puesto al día", por su hijo Manuel de Cossío y Martínez en colaboración con el catedrático José León Alonso, pero éste es otro libro. El discípulo León Alonso publicó en 1981 una selección de importantes **Dictámenes civiles**, en total 27, de su maestro.

El interés de Cossío por el Derecho Hipotecario fue temprano y perdurable. Sus memorables, clásicas y muy germanistas **Instituciones de Derecho Hipotecario** en la edición de 1956, fueron tal vez el primer libro con el que me adentré en las cuestiones hipotecarias. Contiene, con la claridad necesaria en lo esencial, y el rigor, la innovación y la precisión de quien conoce a fondo la materia, todo el Derecho Hipotecario entonces vigente. De aguda contribución, las calificó el

profesor, también hipotecarista, Lacruz Berdejo. Treinta años después, su citado hijo Manuel de Cossío, Profesor Titular de Derecho Civil, publicó una nueva edición, también "revisada y puesta al día".

Importante fue igualmente la conferencia sobre la Ley Hipotecaria dictada en la Academia Matritense del Notariado el 8 de febrero de 1961, con ocasión de cumplirse los primeros cien años de su vigencia. Extraigo de ella este notable párrafo: "La Ley Hipotecaria, construida por un procedimiento racional, es la cosa más parecida a las matemáticas que se ofrecen en el campo del Derecho. Se establecen unos **principios fundamentales** que son al sistema hipotecario lo que los postulados de Euclides al sistema geométrico, y basta un simple esfuerzo deductivo para encontrar la solución concreta de cada caso. Nos encontramos, por tanto, ante un sistema de principios, aparentemente neutros, de carácter formal, algo así como una teoría pura del Derecho, al modo kelseniano. Todos los que tuvimos la fortuna de ser discípulos directos de aquel gran maestro que fue don Jerónimo González, llegamos al convencimiento de que la Ley Hipotecaria había nacido como hija legítima de la geometría". No se puede decir más con menos palabras.



*José M<sup>a</sup> Chico Ortiz*

El segundo hipotecarista que quiero traer a estos folios es **José María Chico Ortiz**. Chico fue un Registrador incansable y prolífico. Nació en Valladolid en 1923, y allí se licenció en Derecho. Tras varios intentos fallidos (un miembro del Tribunal le dijo que iba a aprobar por prescripción, a lo que respondió que sí, pero "con justo título y buena fe"), ingresó en el Cuerpo de Registradores de la Propiedad en 1960. Fue vocal de la Comisión General de Codificación. Murió en Madrid en 1997. Lo más importante y conocido de su producción en solitario, pues antes había publicado en colaboración con Bonilla Encina unos **Apuntes de Derecho Inmobiliario Registral**, es un farragoso **manual para opositores**, que en su primera edición de 1981, en un solo volumen, llevaba como prólogo una carta de Camilo José Cela, muy adecuada para la ocasión; las siguientes ediciones fueron en dos volúmenes, enmarcados "en una línea de arraigada tradición e indiscutida utilidad"

(Pau). En este manual, los opositores del momento aprendieron muchas cosas para el ejercicio de la profesión. Es también autor de varios y útiles trabajos de carácter práctico, y de numerosos estudios publicados sobre todo en la Revista Crítica (RCDI) y en diversos volúmenes de homenajes. Terminó escribiendo un libro titulado **Oposita, que algo queda** (1992), nostálgico y anecdótico, en defensa del sistema de oposiciones, en el que, como si de un contrato se tratase, estudia los elementos que integran la oposición (elementos personales, reales, formales y efectos) y el fenómeno de la fe pública en la literatura española. Llegó a ser un libro muy popular.

Y por último, y el más importante por su manual de **Derecho Inmobiliario Registral**, modélico por tantos conceptos -claridad, orden y rigor en la exposición, innovadora, original y admirable

sistematización, uso prudente de legislación, jurisprudencia y doctrina-, es el profesor Lacruz Berdejo.



*José Luis Lacruz Berdejo*

Nacido en Zaragoza en 1921 y fallecido en 1989, **José Luis Lacruz** se licenció en la Universidad zaragozana, y se doctoró en 1947 con una tesis sobre el régimen matrimonial de los Fueros de Aragón. Catedrático en 1954, pasó por Santiago, Zaragoza y Madrid, a donde se trasladó en 1977. Sus **Elementos de Derecho Civil**, en ocho volúmenes, lo mejor en su época al decir de alguno, se convirtieron en una obra de referencia, como su manual de **Derecho Inmobiliario Registral**. Destacó también en Derecho de Sucesiones y en el Derecho Foral de Aragón. Por su alto rigor intelectual estuvo rodeado de la aureola que sólo alcanza a quienes ejercen auténtico magisterio. De él ha escrito con mucho acierto Díez Picazo que fue "gran profesor, gran civilista y hombre decididamente estudioso, que reordenó y civilizó, por así decirlo, la materia hipotecaria; la hizo

sistemáticamente comprensible, y tiene méritos para ser el número uno, si éste no fuera ya, y haya de seguir siéndolo, don Jerónimo González". La dedicación de Lacruz al Derecho Inmobiliario fue precoz. Él mismo explica en el prólogo de las ediciones sucesivas de su manual que ya en 1956 publicó su primera versión, que fue creciendo hasta la aparición en 1968 de "una edición razonablemente pedagógica e hispanizada, que ha venido sirviendo de orientación a muchos escolares y no pocos opositores". Así ha sido. Sólo me queda añadir que el libro contiene una útil y muy bienvenida indicación bibliográfica general y otra particular al final de cada epígrafe.

Tuve ocasión de observar su sencillez, su modestia, su compostura, rayana en la humildad. Mientras su sobrino, Lacruz Bescós, se examinaba del segundo ejercicio de la oposición a Registros entró en la sala a escucharle. Hizo una ligera reverencia al Tribunal y, casi imperceptiblemente, se sentó a mi lado. Cruzamos unas palabras que no recuerdo. Al rato, salió de la misma manera en la que había entrado. Cuando terminó el examen, lo vi perderse por el ancho pasillo hacia la calle Príncipe de Vergara. Es el recuerdo que guardo del benemérito profesor Lacruz Berdejo. Su sobrino aprobó con el número seis; seguramente influyó en su preparación.

Al final de este periplo por los autores y sus obras de Derecho Hipotecario, estamos en condiciones de resumir que en España, en mi opinión, han brillado como astros indiscutibles en esta rama jurídica, desde su creación, cuatro nombres señeros: Jerónimo González Martínez, Ramón María Roca Sastre, José Luis Lacruz Berdejo y José Manuel García García. El primero, inició su sistematización; el segundo, la consolidó; el tercero la hizo clara y comprensible; y el cuarto, hasta ahora, la ha actualizado y perfeccionado. Los dos primeros se han convertido en mitos, pero acaso el mejor y más completo sea García García.



## LOS FILÓSOFOS Y LA PROPIEDAD: FREDERIC BASTIAT

por Luis Arroyo Bermejo

En nuestra incursión acerca de cómo los pensadores han ido considerando la institución de la propiedad le toca el turno a Frederic Bastiat, que no es tratado por la tradición propiamente como un filósofo sino como un economista. Pero en su obra existe una innegable voluntad de fundamentación teórica de la vida económica y social a la par que una idea de la naturaleza humana que es germen clarificador de sus doctrinas económicas. Como trataré de mostrar, el afán comprensivo de Bastiat buscando una teoría unitaria y progresiva de la sociedad humana en base a principios inamovibles y universales es perfectamente compatible con la calificación de “filósofo”.

Nuestro autor nació en Bayona el 30 de junio de 1801 y murió en Roma el 24 de diciembre de 1850. Su infancia fue difícil y puede considerarse un autodidacta. Desempeñó algunos cargos públicos y se arriesgó, con poco éxito, en el mundo de lo negocios. Toda su obra la escribió en el cortísimo tiempo de seis años, y el que habría de ser su libro más ambicioso, *Armonías económicas*, lo dejó sin terminar por su temprana muerte. Adquirió merecida fama de buen divulgador económico, pero donde mostró mayor penetración y clarividencia fue en sus análisis



políticos, especialmente en lo referente al papel del Estado en las sociedades modernas y al sentido en que la ley debe operar en las comunidades humanas. Las ideas que expondremos a continuación están contenidas en dos de sus obras, la ya citada *Armonías económicas* y *La ley*, ambas de 1850.

En Bastiat podemos encontrar una defensa del liberalismo económico como el modo natural de generar riqueza social, una creencia razonada en la existencia de un orden armónico y providente para las sociedades humanas que progresivamente irá generando mayor igualdad y justicia, una crítica del socialismo como doctrina que adultera dicho orden a través de su ataque a la libertad individual y su

defensa de la intervención (“despojo” le llama Bastiat) del Estado en todos los órdenes de la sociedad y, por último, un debate claro y apasionado con los “ideólogos”, es decir, los inventores de programas artificiales de convivencia, a los que Bastiat les husmea constantemente su irrefrenable impulso de poder.

La economía es para Bastiat la ciencia de la actividad humana, de los servicios recíprocos que son intercambiados porque satisfacen necesidades y pueden ser comparados y valorados. El análisis de la economía de Bastiat parte de una antropología. El ser humano está dotado de sensibilidad, la cual le advierte de las necesidades que ha de atender; su satisfacción puede ser gratuita u onerosa. El primer caso se da cuando saciamos nuestra sed por la sola presencia de la naturaleza, recogiendo con la mano agua de un manantial durante un paseo. Para que la satisfacción de la necesidad sea onerosa requiere un esfuerzo y los padecimientos propios de un trabajo, como fabricar una vasija para transportar el peso del agua hasta mi casa y poder disponer de ella cuando prefiera. Es aquí, en la satisfacción onerosa, en la que arranca al ámbito de la economía, pues aunque en ambos casos la utilidad es la misma, saciar la sed, cuando esta requiere un esfuerzo se provee además de valor, pues está sujeto al comercio y el intercambio: puedo ofrecer a otro productos o dinero a cambio de que me traiga agua a mi casa y me ahorre la incomodidad de tener que ir a buscarla. El valor económico, por lo tanto, no está tanto en el esfuerzo que un trabajo requiere, sino en el servicio que presta al que se lo ahorra. Se aprecia, por tanto, que la utilidad es distinta del valor, pues el agua en sí misma no vale por más que tenga utilidad. Solo adquiere valor económico el intercambio con vistas a ahorrar esfuerzos. Respecto a las necesidades, Bastiat insiste en que son progresivas, es decir, en la medida que vamos satisfaciendo unas van apareciendo otras. Ese es el sentido del progreso humano. Para que ello sea posible es ineludible considerar otro rasgo de la naturaleza humana: la sociabilidad. El hombre no puede satisfacer solo sus necesidades; ello únicamente es posible a través del intercambio de servicios, el cual «es un medio de que disponen los hombres para sacar mejor partido de sus facultades, economizar capitales y hacer trabajar más a los agentes gratuitos de la naturaleza, para así hacer crecer la proporción de la utilidad gratuita». El progresivo conocimiento de los dones y fuerzas naturales, su transmisión mediante la enseñanza y el intercambio de servicios fruto de la división y especialización del trabajo permitirán obtener mayor rendimiento de la naturaleza y posibilitar a la comunidad humana el progreso material.

Las ideas expuestas hasta aquí quieren prefigurar lo que para Bastiat es el orden natural y armónico que deben gobernar los esfuerzos humanos en pos de la satisfacción de sus necesidades. Dicho orden resolverá las relaciones entre los hombres, familias, provincias, naciones y entre capitalistas y trabajadores. El orden podría ser contemplado bajo dos máximas excluyentes:

«El provecho del uno constituye el perjuicio del otro»

«El provecho del uno constituye el provecho del otro»

Para Bastiat, en clara alusión a los visionarios dialécticos de la historia, es obvio que el plan de la Naturaleza para las sociedades humanas no puede fundamentarse en el antagonismo, pues ello ahogaría la libertad imponiendo las restricciones propias del conflicto. Y es la libertad, junto con la razón, además de las facultades y las necesidades que la naturaleza ha prescrito, las marcas de identidad del hombre. La «mecánica social», como gusta llamarla Bastiat, está diseñada por el «gran Mecánico» de tal modo que los esfuerzos y logros de cada hombre redunden en el beneficio de los demás. La llave que posibilita la armonía resultante del comercio y el intercambio de servicios es el interés personal: «la práctica universal nos enseña que todos los hombres hacen esfuerzos para salir de la miseria, que es nuestro punto de partida, prefiriendo todos a la sensación de la necesidad, la de la satisfacción, a la pobreza, la riqueza; todos, y con pocas excepciones, hasta los que declaman contra ella».

El aparente reduccionismo economicista que Bastiat nos ofrece de las relaciones humanas queda desmentido en la medida de que, incorporada también al orden natural, la aspiración a la riqueza a través del trabajo lleva en su seno un carácter moral. Esta cuestión la trata con más detenimiento en el capítulo dedicado a *El capital* en su obra inconclusa *Armonías económicas*; ahí afirma que adquirir riqueza o capital tiene sus raíces en tres atributos del hombre: previsión, inteligencia y frugalidad: «Para formar un Capital es necesario prever el porvenir, sacrificarle el presente, ejercer dominio sobre nosotros mismos y sobre nuestros apetitos, y resistir no solo el atractivo de los goces actuales sino también a los agujijones de la vanidad y a los caprichos de la opinión pública». Bastiat ve en el espejo del orden económico la imagen de un orden moral, pues alcanzar riquezas en el intercambio social es «preparar la vida, la habitación, el abrigo, la instrucción, la independencia y la dignidad a las generaciones futuras. Esto solo se consigue ejercitando las virtudes sociales hasta convertirlas en hábitos», y en otra parte: «el Capital trabaja desde el principio para librar a los hombres del yugo de la ignorancia, de la necesidad y del despotismo». En la misma línea despenalizadora de Bastiat, cabe decir que se desmarca de Adam Smith al considerar los productos de intercambio social no solo en cuanto que materiales, sino también como espirituales. Entre las necesidades humanas considera también la apreciación y disfrute de la belleza y las artes. Los productos portadores de estas cualidades operan en el mercado como servicios a intercambiar, cuyo valor viene determinado por el grado de satisfacción que reporta al consumidor.

Ocupémonos a continuación de la propiedad. Si, como ya se ha señalado, el valor de un bien depende del grado de satisfacción de una necesidad y de las incomodidades y penalidades (trabajo) que ahorre a quien lo demande, la propiedad no es sino el resultado de esta consideración del valor. Afirma Bastiat: «la propiedad es el derecho de aplicarse a si mismo sus propios esfuerzos o de cederlos en cambio, mediante la cesión de esfuerzos equivalentes». En la línea de John Locke, Bastiat entiende que el origen de la propiedad está en el trabajo que nos tomamos para transformar lo que la naturaleza nos ha dado y obtener satisfacción por ello: el cántaro de barro que he fabricado para almacenar agua y ahorrarme muchos viajes a la fuente me pertenece en razón de que he sido yo su artesano. Ahora bien, este concepto de propiedad carece

de valor económico si dicho cántaro no se convierte en un servicio para otros, como por ejemplo alquilándolo por una serie de viajes a la fuente o vendiéndolo. En el momento en que el objeto se convierte en mercancía podemos considerar a la institución de la propiedad como pieza fundamental en la vida económica. Pero Bastiat va más allá en su análisis de la propiedad pues la considera, en disputa con los enemigos de la propiedad y del comercio, el motor del progreso económico y moral del género humano de acuerdo con el orden natural de las cosas. Esta idea de progreso se sustenta en la distinción que hace Bastiat entre dominio de la “Comunidad” y dominio de la “Propiedad”. El primero, manifestado en el arranque de la humanidad, es aquél en el que existen y operan dones naturales, materiales y fuerzas gratuitas, existe una igualdad primitiva que no es otra que la igualdad del sacrificio y la ignorancia y en el que aún no existe el valor de las cosas, sino su mera utilidad. El paso al dominio de la “Propiedad” supone la irrupción del trabajo y las molestias para satisfacer mejor las necesidades, la aparición de los servicios a intercambiar (primero como trueque, posteriormente a través del dinero) y el progresivo desarrollo que permite abandonar la absoluta miseria original del género humano e ir generando riqueza que permitirá a los hombres cubrir sus crecientes necesidades disminuyendo el valor o precio que han de pagar por hacerlo. El vínculo entre propiedad y progreso puede apreciarse en el siguiente párrafo: «El valor y la propiedad constituyen el dominio de los esfuerzos humanos, de los servicios recíprocos, y cada resultado conseguido restringe este dominio incesantemente; pero no el conjunto de satisfacciones, porque las satisfacciones posibles abren ante la humanidad horizontes sin límites». De este modo, la institución de la propiedad favorece al dominio de la Comunidad ya que posibilita el progresivo disfrute de lo que es gratuito merced a los esfuerzos humanos y el intercambio de servicios. Y no olvidemos que todo este proceso de los desvelos humanos por mejorar queda insertado en la creencia de un orden social armónico propio del pensamiento deista de la Ilustración: «El orden social natural está tan artísticamente establecido por el divino Obrero que los más adelantados en el camino de la redención os tienden una mano de socorro, voluntariamente a su pesar, tengan o no tengan conciencia de ello; está todo de tal modo dispuesto, que ningún hombre pueda trabajar honradamente por sí mismo sin trabajar al mismo tiempo por los demás. Puede rigurosamente decirse que todo atentado contra este orden maravilloso es no sólo un homicidio, sino un suicidio».

Las ideas de Bastiat recogidas hasta aquí exceden el ámbito económico e historicista para entrar de lleno en el terreno del programa político. Un programa ya ciertamente reconocible bajo el calificativo de liberal, de un liberalismo fundacional y clásico en el que la libre concurrencia de los esfuerzos humanos bajo una reglas escasas y fundamentales alientan el disfrute generalizado de los bienes materiales y espirituales: «para nosotros, libre cambio de servicios, justicia, libertad, propiedad y seguridad son la misma idea bajo diversos aspectos»; y cuya raíz es el interés personal y la condición de libre competencia, tan naturales como el orden providente resultante: «Si cada uno se ocupa de si mismo, Dios piensa por todos». Y como cabría esperar, Bastiat le atribuye al Estado un papel mínimo de protector de las libertades y las propiedades. Más allá de esto se corre el peligro de alterar el orden armónico natural y configurar una sociedad artificial que interfiera fatalmente en los planes seguros del progreso social. El Estado es necesario porque la



Ley es necesaria, y la Ley no es sino «la organización colectiva del derecho individual de legítima defensa». ¿Y de qué habríamos de defendernos? De los demás en el uso de su propia libertad. La libertad, en su indeterminación a priori, puede atentar contra el bien común y preferir el despojo, la expropiación o la maldad moral. El orden social puede alterarse precisamente por uno de sus supuestos esenciales. Sin embargo, no es aquí donde Bastiat ve el mayor peligro de desorden y vulneración de la armonía natural. La paradoja que advierte, y que propiciará sus mejores páginas de análisis, es que es la Ley la que lejos de velar por el orden natural, favorece una sociedad artificial que legitimará el expolio y resquebrajará la armonía impidiendo el progreso y adulterando la convivencia social.

El naturalismo de Bastiat afirma que antes de la existencia del Estado el hombre poseía personalidad, libertad y propiedad, y si la ley surgió fue para protegerlas, no para fundarlas. Este es un principio claramente liberal y supone que el derecho colectivo ha de fundarse en el derecho individual. Sin embargo, a juicio de Bastiat la realidad es muy distinta en lo concerniente al papel de la ley: «la manía de hoy es enriquecer a todas las clases, unas a costa de otras; es generalizar el despojo, so pretexto de organizarlo... quite a los unos para dar a los otros; ponga la mano en la riqueza adquirida por todas las clases para aumentar la de una clase dada, hoy la de los agricultores, mañana la de los fabricantes, etc...hasta los mendigos y vagabundos». El despojo legal es para Bastiat otorgar privilegios y legislar de tal forma que una porción de riqueza pasa del que la ha adquirido al que no la ha creado, sin consentimiento de aquél y sin que reciba compensación alguna, ya se realice este acto bien por la fuerza, bien por un ardid. Las formas del despojo legal son múltiples: aranceles, primas, subvenciones, estímulos, impuestos progresivos, las variadas modalidades de derechos, etc. Todas estas formas de intervencionismo Bastiat las reúne bajo el término “socialismo”, y le acusa de quebrar el orden natural de la sociedad y de impedir la reconciliación de los intereses individuales, de estimular a usar el Estado en beneficio propio y de permitir que muchos, viviendo del Estado, no hagan sino vivir de los demás. A juicio de Bastiat, para los socialistas la naturaleza se equivocó haciendo del interés personal el resorte de las sociedades humanas; y esta es la razón por la que apasionadamente persiguen reinventar la naturaleza humana y alterar lo que de modo original estuvo mal diseñado.

Es para él manifiesto que si la fuerza de un individuo no puede legítimamente atentar contra la persona, la libertad y la propiedad de los individuos, tampoco puede hacerlo la fuerza de todos representada en el Estado. El valor de la igualdad y la progresiva mejora de la condición general de la especie humana se torna más cercano y realizable gracias a la reducción de costes bajo la armonía resultante de la libre competencia; por lo tanto, en desacuerdo con el credo antiliberal, para Bastiat la desigualdad es consecuencia del intervencionismo y el menosprecio de la competencia.

El manifiesto desprecio, aunque siempre expresado con elegancia y un punto de ironía, que Bastiat siente por el socialismo es un acicate para afinar su análisis y mostrar intuiciones preclaras que eminentes economistas posteriores, como Friedrich Hayek, han sabido valorar. El optimismo

ilustrado de Bastiat cree que la humanidad, sirviéndose de unas sencillas pautas morales y legales de respeto a los pactos y movida por el interés personal, generará una comunidad de colaboración y comercio que no hará sino prodigar riqueza y accesibilidad universal a los bienes. En cambio, el socialismo, a juicio de nuestro autor, cree que la humanidad dejada de su mano tiende a la degradación. Por ello hay que intervenir, cuanto más mejor, y rectificar de continuo el rumbo. O dicho de otro modo, debe la fuerza reparar el mal que cause la libertad. Este intervencionismo adquiere para su plena justificación un revestimiento de filantropía. Dice hacerse en nombre de la *fraternidad, la solidaridad, la organización y la asociación*. Pero Bastiat detecta en justificación tan admirable el disfraz del despojo legal, del acceso por la fuerza a la propiedad privada y la vulneración de la armonía natural de la sociedad: «¡Mucho se han abusado de tu nombre, Fraternidad! En tu nombre se ha pretendido ahogar la libertad. En tu nombre se imaginan fundar un despotismo como no vio jamás el mundo». El intervencionismo garantiza la injusticia y hace caer al socialismo en la paradoja de calificar despectivamente de *individualistas* a aquellos que no quieren aprovecharse de la ley a costa de los demás; pero para, Bastiat la «empalagosa sensibilidad» del socialismo no es sino afectación y falsa filantropía. El modelo liberal frente al modelo socialista quedan delimitados con una nitidez de ideas que ya hoy no podemos emular en el siguiente párrafo recogido en *La ley*: «Sepa, pues, el socialismo que lo que nosotros rechazamos no es la organización natural, sino la que se impone por la fuerza; no la asociación libre, sino las formas de asociación que él pretende imponernos; no la fraternidad espontánea, sino la fraternidad legal; no la solidaridad providencial, sino la artificial, que no es más que una desviación injusta de responsabilidad. El socialismo hace como la antigua política, de la que procede: confunde el gobierno con la sociedad. Por eso cada vez que nos oponemos a que el gobierno haga una cosa, se figura que no queremos que la cosa se haga. Nosotros rechazamos la instrucción del Estado; luego dice, no queréis instrucción. Rechazamos una religión de Estado; luego dice, no queréis religión. Rechazamos la igualación por medio del Estado; luego dice, no queréis igualdad, etc.; que es lo mismo que si nos acusase de que no queremos que los hombres coman, puesto que no queremos que se cultive el trigo por cuenta del Estado».

En los flujos y reflujos de la naturaleza humana también cabe el egoísmo insolidario, la inclinación a buscar los bienes gratuitamente en vez de onerosamente y a embellecer tales acciones bajo la legitimidad de la ley. Pero aun así, si atendemos a los resultados y prescindimos de planteamientos ideológicos, para Bastiat está claro que los pueblos más dichosos, más moralizados y más pacíficos son «aquellos en que menos interviene la Ley en la actividad privada; donde menos se hace sentir el gobierno; donde menos numerosas y complicadas son las ruedas administrativas; menos pesados y desiguales los impuestos; donde es más activa la responsabilidad de los individuos y de las clases; donde las transacciones, los comercios, las asociaciones encuentran menos trabas; donde más prevalece la idea de Dios contra los inventos de los hombres». Es decir, el progreso y la solución del problema social está en la libertad.

### LA CANCIÓN DEL PESCADOR

por Julio Vilaplana García-Cuevas

presentado por José Domingo Vilaplana Guerrero

#### PRESENTACIÓN

El texto con el que Julio Vilaplana debuta en estas páginas es una recreación onírica inspirada en un poema, traducido por él mismo, del músico y compositor escocés Mark Knopfler. Knopfler (Glasgow, 1949) es el fundador, junto con su hermano menor David, de la conocida banda de rock *Dire Straits*, cuyo legado musical, desde 1977 hasta 1995, cuando se disolvió, sigue gozando de un prestigio y una solidez entre el público de varias generaciones realmente indiscutibles y, casi diría, aún en crecimiento. “Romeo and Juliet”, “Tunnel of love”, “Brothers in arms” o “Money for nothing” son algunos de los títulos ya convertidos en clásicos.



Pero si el Mark Knopfler de *Dire Straits* ya se reveló como un genial guitarrista, vocalista y autor de letras infalibles, tras la separación de los miembros de la banda inicia una carrera en solitario donde logra unas cotas de excelencia inimaginables en un músico que pareciera haber dado ya lo mejor de sí. Todo lo contrario. Su producción ha sido amplia, novedosa, y la mágica delicadeza de sus letras, la hondura de su pensamiento, que sigue activo en un afán de búsqueda sin término, y el lirismo musical que ha logrado destilar, como un excipiente de calidad irrefutable, han hecho del artista escocés un humanista de muy

amplio registro, un poeta de mirada profunda y un ser humano entrañable y digno de agradecimiento y de emulación. Su modestia, elegancia y brillante inteligencia no pasan desapercibidas al atento seguidor de su obra, que lo adopta como guía y referencia musical e intelectual.

Es quizá este segundo Mark Knopfler el que más vivamente ha interesado a nuestro joven colaborador. Estudiante de medicina y, a la sazón, melómano, cinéfilo, lector, escritor; una de esas complejas personalidades que se mueven entre la ciencia y el arte con la desenvoltura de quienes siempre se encuentran en casa, en corral propio, sin que para ellos existan otras fronteras que las que puedan marcar los prejuicios y la ignorancia; mentes poseídas, pues, como la de nuestro poliédrico debutante, por la gozosa intuición de que todas las formas de conocimiento son útiles y recurrentes, de que todo saber –científico o literario, musical o pictórico- es *humanista*, al servicio por tanto de la dignidad humana, expresión de la inquietante y fabulosa aventura humana.



Saludos y los mejores deseos para nuestro joven debutante.

*[...] El tiempo resbala por el viejo varadero,  
En el muelle  
Tan querido por mí...  
Oscura es la noche,  
necesito una luz guía que me salve  
de irme a pique  
en las rocas.  
Mi única plegaria  
es verte allí,  
al final de mi vagabundear,  
de vuelta en el puerto. [...]*

Mark Knopfler. The trawlerman's song (La canción del pescador). 2004.

A Mark Knopfler, quien realmente sabe tocarle al mundo su canción.  
To Mark Knopfler, who actually knows how to play his song to the world.

José Domingo Vilaplana Guerrero

### **La canción del pescador**

Recuerdo que el viento soplaba con fuerza y que su voz rasgada iba acompañada de una lluvia fina que venía de todas partes y que todo lo calaba. Como un recién nacido, más azotado que mecido por una mano de agua y aire, me noté el alma ya más limpia. Y no sabía, sólo sentía...

Fue ese mi bautismo en la religión del mar, siendo el puerto su Santa Iglesia y esos arañazos descuidados, tan sólo el agua bendita de la naturaleza.

A los once años mi padre vio conveniente que fuera con él al mar. Sin un pelo en la cara que poder afeitarse, y acostumbrado a ser yo más grande que los navíos de corcho con los que me gustaba jugar, descubrí lo que era la inmensidad.

Creando ir a trabajar, zarpé en la que para mí sería la escuela, flotante y de madera, en la que mi padre me enseñó, con cuerdas por tizas y velas por encerados, a comulgar del mar. Navegamos durante tres extenuantes meses, pero yo, que no era alumno, sino aprendiz, sólo necesité tres días para asumir, con gusto, la condena. Así fue como me inicié en la canción de los pescadores. Esos versos que fondearon en mis adentros como caligráficas quillas, para acabar arriando el que sería mi bote salvavidas; tejiendo mi gruesa gabardina de gavia, tan necesaria en la noche oscura y en el largo día... La nana de la entereza, siempre al rescate del corazón cuando más lo precisa, cuando uno se ve a sí mismo zozobrando, por humana torpeza, en las rocas de la desidia.

Como decía, casi obligado por la sacudida del mar, dejé el trabajo, solté la gasolina y las provisiones para recibir mi primera y húmeda enseñanza. Me empapé entero a pesar de estar envuelto en los gruesos ropajes de mi madre. En un pupitre de agua gris, tan pronto me adentré, como salí. Y con la lección aprendida. Pero, al menos en ese instante, para mí no fue el mar amarga escuela, sino más bien salada atracción de feria, y yo, demostrando mi inocencia, le pregunté a mi padre si volvería a pasar antes de irnos, antes de que extrañásemos la tierra.

Según mi padre, el mar arrastra siempre una lluvia más o menos fina desde más atrás del horizonte y de esta manera hace notar su presencia imperial cuando la costa le agobia. Asegura que la lluvia siempre está allí, al topar con rocas extrañas, de extraños bordes; y allá, donde padece las infecciones de nuestros metales y plásticos tan ajenos a su condición, tan en contra de su pureza. ¡Qué sucias las murallas humanas! A lo mejor por dentro soy cada vez menos persona, o soy menos el jinete y más el caballo de mar, como lo quieran mirar. O a lo mejor es que de tanto pescarlo, ya pienso como un bacalao, pero lo cierto es que no me alcanza la poca humanidad que tengo ya, para compartir la necedad de querer ganarle terreno a esta inmensidad; de querer atar lo que es sinónimo de libertad; de querer contener lo que ni siquiera podemos sondear. ¿Cómo –¡Por todos los atunes!–, pueden ahora creerse los hombres capaces de doblegar a lo que tiempo atrás creyeron dioses?

Pónganse de pie. Miren aquella lengua de tierra a lo lejos, ¿ven que allá es donde, aunque sin maldad, las rocas condenan el penitente cuerpo del mar? ¿Habían visto antes al mar rompiendo violentamente contra la costa? ¡No titubeen! Bueno, no podrían aunque quisieran. Si lo han visto alguna vez, su sacramental visión los habrá hecho partícipes de su pasión. Y lo recordarán por ello. ¿Saben ustedes por qué ese prodigio natural lleva fascinando a la humanidad y hechizando del primero al último de sus vástagos que miró un rompeolas? Porque allí el mar se vuelve

espuma. ¡Espuma! Un cuerpo líquido, pero tan fuerte como lo sería una deidad en la Tierra, embiste con furia a la dura roca, y vence. Hace retroceder poco a poco a su abrupta antítesis, al sólido mineral, y lo que antes fuera azul –del azul original, pues es gracias al mar que existe el azul-, ahora se ve, ya indolente, tornado níveo, de blanco celeste, en el catártico rugido efervescente de la sal contra la sal.

¿Pero... saben para qué? ¿Que no lo saben? Claro, ustedes son gente de tierra. Presten atención. ¡Que me ensarten en un arpón, si saberlo no es la suerte del marinero! Yo lo sé muy bien. ¡Todos en el puerto lo sabemos!

Escuchen y comprendan: esta es, sin duda, hombres de tierra, la forma que tiene el mar de no sentir más los golpes. Los nuestros, metálicos insultos, o los de la seca y pobre piedra. Todos, tristes penurias... vengan de donde vengan. Los golpes al mar son golpes muertos a la vida, y cada parte de él que se hace espuma, en un suspiro deja de sufrir, deja de dolerle la injuria. Así, poco a poco, desentendiéndose del dolor, alejándose del mal y del miedo, puede seguir siendo cuna de vida y no cementerio. Porque el mar, como todo ser, necesita de un camino, un rumbo en su existencia. Y demos gracias porque siga siendo un camino en la luz. Sea así, por siempre, por designio o por albur, tu fiel presencia.

Y es que no hace falta haber nacido en alta mar –así que esto no les extrañará- para saber que aquél que se abandona y echa el ancla en la oscuridad, ha rechazado el más valioso de los presentes, el que es su derecho natural. La libertad. De modo que una cosa les digo: nadie en el puerto le discute al mar su hegemonía. ¿Quiénes somos nosotros para dudar de tan ancestral sabiduría? Dejemos que el mar haga lo que nadie más hace, lo que siempre ha hecho con ímpetu constante. Que no se aparte nunca de su camino. ¿Necesitamos acaso más pruebas? ¿No nos basta con que tienda siempre a vivir en cada rincón de la Tierra, habitándolo todo, gobernando en calidad de fuente de vida, sin limitaciones, sobre cada palmo de inerte polvo que encuentre su senda, sin entender jamás de mezquinas restricciones?

El mar lleva escrita en cada una de sus olas la historia de su eterna nobleza, y sana descansará siempre el alma de aquél que pueda leerla.

Vayan con Dios, buena gente. Todo lo mágico que tiene, el mar, sin rencor, en su aroma nos lo devuelve.

Ésta será siempre mi canción.

Julio Vilaplana  
8.XI.2016



# Registradores

DE ANDALUCÍA OCCIDENTAL

