

La Buhaira

3ª Época

Revista del Decanato Territorial
de Andalucía Occidental
Núm. 13 - Mayo 2017

ATAQUE DIGITAL



**INCONSTITUCIONA-
LIDAD DE LA
"PLUSVALÍA
MUNICIPAL"**

**LA STS 368/2016,
DE 3 DE JUNIO**

**LAS SUBASTAS
ELECTRÓNICAS**

Nueva Época



Registradores
DE ESPAÑA



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
Eduardo Ruiz del Portal Ruiz-
Granados
José M^a de Pablos O'Mullony
Joaquín M^a Barrón Tous
Francisco Rosales de
Salamanca Rodríguez
José M^a Espinosa Vizcaíno
Juan José Pretel Serrano
Andrés Castiñeira Cuenca
José Carlos Islán Perea
Alberto Casas Rodríguez
Luis Arroyo Bermejo
Juan J. Ladrón de Guevara
Enrique Agudo Fernández

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

- Seguridad electrónica, *por José M^a de Pablos O'Mullony*..... Pág. 4
- Inconstitucionalidad de la "Plusvalía municipal", *por Eduardo Ruiz del Portal Ruiz-Granados*..... Pág. 7
- Las subastas electrónicas, *por José M^a de Pablos O'Mullony*..... Pág. 18
- El procedimiento registral y el procedimiento administrativo común, *por Joaquín M^a Barrón Tous*..... Pág. 25
- A propósito de la STS 368/2016, de 3 de junio, *por la redacción*..... Pág. 34
- Sobre el valor de la inscripción de la hipoteca en el registro de la propiedad, *por Francisco Rosales de Salamanca Rodríguez*..... Pág. 35
- Comentario de la STS 368/2016, de 3 de junio, *por José M^a Espinosa Vizcaíno*..... Pág. 40
- La formación histórica del cuerpo de abogados. Recensión, *por la redacción*..... Pág. 50

- Reseña de normativa y jurisprudencia, *por Juan José Jurado Jurado*..... Pág. 54

Academia Hipotecaria Andaluza

- Congreso Internacional: "Menores y crisis de pareja: La atribución del uso de la vivienda familiar", *por la redacción*..... Pág. 74

Vida corporativa

- Entrevista a Rafael Castiñeira Fernández-Medina, *por Andrés Castiñeira Cuenca*..... Pág. 76
- Entrega de la medalla de San Raimundo de Peñafort a Pablo de Angulo Rodríguez, *por la redacción*.... Pág. 79
- Entrevista a María Núñez Núñez, *por José C. Islán Perea*..... Pág. 82
- La reforma de la vecindad civil, *por Juan J. Pretel Serrano*..... Pág. 89
- Visita al Real de la Feria, *por José C. Islán Perea*.... Pág. 92

Varia

- El meridiano de 180°, *por Alberto Casas Rodríguez*... Pág. 94
- Los filósofos y la propiedad. Pierre Joseph Proudhon, *por Luis Arroyo Bermejo*..... Pág. 96
- El coronel William Willoughby Cole Verner, *por Juan Jesús Ladrón de Guevara*..... Pág. 101
- El Registro de la Propiedad como fuente de la Historia. Dehesa de La Cobica. Su proceso desamortizador, *por Enrique Agudo Fernández*..... Pág. 105



SEGURIDAD ELECTRÓNICA

*por José Mª de Pablos O'Mullony
Registrador de la Propiedad de Sevilla nº 10*

Todos tenemos en la memoria el reciente ataque informático que ha tenido lugar hace escasas fechas. Como responsables de la prestación de un servicio público muy importante -esencial- para la sociedad, y para su desenvolvimiento jurídico-económico, nos hemos visto lógicamente alarmados por la incidencia que el ataque pudiera tener en el servicio, sobre todo, por la integridad de los datos almacenados en nuestros servidores. Ante esta circunstancia, no se puede asumir una visión superficial del problema y de sus soluciones que nos lleve a desconfiar de forma irracional del mundo electrónico, porque esa visión, además de superficial, no es realista; el mundo electrónico está ahí y no va a desaparecer, porque se ha convertido en una de las herramientas esenciales de nuestra profesión y función, como de muchas otras. Pero las herramientas hay que cuidarlas, y elegir las mejores.

La seguridad electrónica es un concepto global que incluye dos elementos esenciales: el primero es la protección de los datos y de los sistemas, que afectaría a las medidas necesarias para evitar la sustracción, pérdida o deterioro de los datos; el segundo elemento esencial es el mantenimiento del servicio público, es decir, el conjunto de medidas encaminadas a evitar su interrupción o en el caso de producirse ésta, las adoptadas para que el periodo de interrupción sea extraordinariamente breve. Si para el primero de los elementos esenciales -evitar daños irreparables- lo importante son las medidas de prevención, para el segundo -mantenimiento del servicio- es también muy importante el diseño de la arquitectura de los sistemas, la definición de los mismos, cómo queremos que funcionen, y ahí hay que elegir. No todos los sistemas funcionan igual y son igual de eficientes desde el punto de vista de la seguridad.

El ataque sufrido el viernes 12 de mayo fue del tipo ransomware, es decir, de encriptación de los datos, lo que equivale a su secuestro para pedir un rescate; el tipo de virus utilizado puede afectar a todo tipo de equipos con sistema operativo Windows y, por tanto, dentro de una red local, tanto a ordenadores dedicados a puestos de trabajo como a los servidores conectados a la red local, con riesgo de pérdida o bloqueo de datos. A diferencia de otras infecciones similares, ésta no se contagia a través del correo electrónico sino utilizando una debilidad del sistema operativo cuyo parche para proteger el equipo hacía tiempo que había sido puesto a disposición de los usuarios por Microsoft.

En el ámbito de nuestra función, si debemos descartar, como se ha dicho antes, la visión simplista

de volver a los medios del siglo pasado, el camino a seguir resulta obligado y pasa por profundizar en una conciencia de seguridad electrónica que se aplique de forma casi intuitiva en nuestras oficinas y para eso lo primero es tomar conciencia de la importancia y realidad de la vulnerabilidad. Este reciente episodio debe servirnos como aviso porque siempre debemos agradecer escarmentar en cabeza ajena y no en la propia; debemos alegrarnos de que, a pesar de todo, no haya habido pérdidas, encriptaciones o bloqueos de datos registrales porque eso es desde luego lo más importante. Pero somos vulnerables, y en materia de seguridad informática la brecha que vulnera nuestra seguridad casi siempre procede de un descuido o de una relajación en la vigilancia, pero también de la falta de aplicación de un protocolo de actuación vinculante para los Registros que genere rutinas de seguridad para evitar incidentes y que establezca también cuales deben ser las actuaciones inmediatas en caso de riesgo inminente, evitando improvisaciones y conductas descoordinadas. Debemos interiorizar que los equipos de la oficina no son equipos particulares de nadie, sino del servicio público. La fuente inspiradora de ese protocolo de actuación no puede ser otra que el Esquema Nacional de Seguridad cuya adopción en los diversos Registros y en el Colegio de Registradores empieza a ser crítica y sin ambigüedades. Tan valiosos como los libros registrales son hoy los índices electrónicos.



Mientras no dispongamos de un protocolo uniforme de seguridad es importante observar, por todos, unas reglas esenciales para minimizar las posibilidades de infección:

- 1.- Tener necesariamente instalado y actualizado EN TODOS LOS EQUIPOS un antivirus y antimalware de garantía y mantener todos los equipos actualizados con las últimas versiones de parches y actualizaciones. Y esto también aplica -y de forma esencial- a los servidores.
- 2.- Revisar con un antivirus todos los archivos electrónicos que nos suministren en el ámbito de nuestra función, por ejemplo, archivos GML de representaciones gráficas o discos con el Libro del Edificio. O cualquier otro archivo electrónico -sea cual sea- que se vaya a abrir en un equipo conectado a la red.
- 3.- Excluir taxativamente la utilización en los equipos de la oficina cuentas de correo Gmail o Hotmail a través de sistemas webmail. NUNCA deben abrirse documentos adjuntos de correos cuyos remitentes no estén verificados y no sean reconocidos. Igualmente se debe excluir la utilización de webs de descargas de archivos P2P tipo Emule, Torrent y otras similares.
- 4.- NUNCA navegar por webs no reconocidas o de dudosa procedencia. La navegación debiera restringirse a los servicios públicos que sean necesarios para la prestación del servicio registral.

- 5.- NUNCA instalar software en los equipos y servidores que no esté verificado y no se haya obtenidos de fuentes confiables.
- 6.- No tener conectado ningún equipo a otra red que no sea la propia del Registro. Nunca se deben conectar teléfonos móviles a un ordenador, ni siquiera para cargar la batería.
- 7.- Si, a pesar de todo, existe la más mínima sospecha que en un ordenador se ha detectado un virus, lo más importante es desconectar o aislar el equipo infectado para evitar que se propague por la red. Si hace falta, se desconecta el cable de red por las bravas.
- 8.- Gestionar correctamente el sistema de copias de seguridad.

Sin embargo, como hemos dicho, el concepto de seguridad electrónica es más amplio y alcanza al mantenimiento ininterrumpido del servicio público y para eso no es indiferente la arquitectura de los sistemas que se utilicen. En la actualidad coexisten dos arquitecturas distintas: aquella en la que los datos se custodian en cada local, en un servidor propio, de forma descentralizada, y otra, aquella en la que se utilizan aplicaciones virtuales o web que se ejecutan en remoto y los datos se custodian de forma centralizada en centros de procesos de datos seguros. En el primero de los sistemas, hay tantas puertas abiertas al núcleo de la red -al servidor- como número de máquinas trabajan en la red al estar conectados físicamente con aquel, por lo que, en caso de alerta, la primera medida es apagar los servidores ante el mero riesgo de que la información local se vea afectada, aunque se hayan adoptado previamente todas las medidas de seguridad posibles. Ese apagón preventivo ya interrumpe el servicio e impide prestarlo durante un tiempo. En el segundo sistema, no existe una conexión física entre los servidores, donde se ejecutan los programas y se almacenan de forma segura los datos, y los puestos de trabajo, que simplemente son plataformas de conexión en los que no se almacena ningún dato y que pueden ser sustituidos por otros en pocos minutos; esta arquitectura permite el mantenimiento ininterrumpido del servicio público en todo tiempo. Una arquitectura similar ha permitido a Telefónica el mantenimiento en todo momento de su servicio, aún en el momento más crítico del ataque, sin que sus datos, o los de sus millones de clientes, hayan corrido riesgo alguno. Esta arquitectura hubiera permitido trabajar en los Registros como permitía trabajar con las aplicaciones de nacionalidad o Geobase que la utilizan porque, como reconoce la Resolución de la Dirección General de los Registros y Notariado de 18 de mayo de 2017, dictada en contemplación del ataque producido, los servicios centrales del Colegio de Registradores permanecieron activos en todo momento. Sin embargo, el servicio público de los Registros se interrumpió algunas horas, en el mejor de los casos, y hasta algunos días en el peor.

A la luz de todas estas experiencias es necesario plantearse, desde una racionalidad desapasionada, desde la lógica técnica, con cuál de los dos modelos anteriores queremos gestionar nuestros Registros y cuál es más conveniente al servicio público, sabiendo que lo que más conviene al servicio público es, sin duda, lo que más conviene a la defensa de nuestra función. No obstante, la respuesta puede venir de la mano de la aplicación del Esquema Nacional de Seguridad a los Registros y al Colegio de Registradores. Recordemos también que se encuentra pendiente el desarrollo reglamentario del artículo 19 de la Ley de Emprendedores en el que se da carta de naturaleza al Registro Electrónico y, por tanto, tenemos una oportunidad inmejorable para regular algo tan básico como su seguridad, pero sabiendo siempre que nunca podremos ya bajar la guardia.



INCONSTITUCIONALIDAD DE LA “PLUSVALÍA MUNICIPAL”

por Eduardo Ruiz del Portal Ruiz-Granados

RUIZ DEL PORTAL, Abogados

Aunque el título elegido para el presente artículo no sea, técnica o jurídicamente, del todo correcto y será matizado a lo largo de las líneas que siguen, ya tenía una ganas de escribir algo así.

A estas alturas, todo el mundo conoce que nuestro Tribunal Constitucional (T.C.), mediante su Sentencia 26/2017, de fecha 16 de febrero de 2017 –que alcanza una extensión de 34 páginas–, 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 (IIVTNU) del Territorio Histórico de Guipúzcoa, aunque únicamente en la medida que someten a tributación situaciones de inexistencia de incrementos de valor.

En otro artículo anteriormente escrito para esta misma publicación, relativo al citado impuesto (más popularmente conocida como “plusvalía municipal”), ya nos hicimos eco de que, entre otros, el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo Nº 3 de San Sebastián había planteado ante el T.C. una cuestión de inconstitucionalidad que afectaba a los artículos 4 y 7.4 de la Norma Foral reguladora del IIVTNU en Guipúzcoa, así como a los artículos 107 y 110.4 de la Ley estatal de Haciendas Locales.



A tenor de ello, resulta ahora obligado entrar en el análisis (aunque de forma resumida) de la sentencia dictada por el T.C. el pasado 16 de febrero de 2017, pues la misma viene a resolver, precisamente, la cuestión de inconstitucionalidad presentada por el antedicho juzgado donostiarra.

Pero es que, además, días después, el Pleno del Tribunal Constitucional ha dictado otra Sentencia de fecha 1 de marzo de 2017 (Sentencia 37/2017) que, en idénticos términos que su antecedente, ha venido a declarar inconstitucionales y nulos los artículos 4.1, 4.2.a) y 7.4 de la Norma Foral 46/1989, de 19 de julio, reguladora del IIVTNU en el Territorio Histórico de Álava, también únicamente en la medida que someten a tributación situaciones de inexistencia de

incrementos de valor.

El supuesto enjuiciado con relación a la Norma Foral de Guipúzcoa partía de la venta de un inmueble de su propiedad, sito en el término municipal de Irún, realizada por una entidad mercantil el 22 de enero de 2014 por importe de 600.000 euros, el cual había sido adquirido el día 23 de mayo de 2003 por un importe superior a los 3 millones de euros, lo cual le generó una pérdida patrimonial, a efectos del Impuesto sobre Sociedades. A resultas de la citada transmisión, el Ayuntamiento de Irún le giró una liquidación tributaria por el IIVTNU ascendente a casi 18.000 euros.

Por su parte, en el caso del asunto regulado por la Norma Foral de Álava, una contribuyente había vendido su vivienda el 21 de noviembre de 2012 por 335.000€, la cual había sido adquirida el 30 de mayo de 2001 por importe de 339.673,05€, lo que le provocó una pérdida patrimonial, a efectos del IRPF, de 64.673,05€. Y, en este contexto, el Ayuntamiento de Vitoria le liquidó 13.229,52€ en concepto de IIVTNU.

Al hilo de los recursos interpuestos por el primero de los contribuyentes afectados por la liquidación practicada por el Ayuntamiento de Irún, cuando llegó el momento de acudir a la jurisdicción contencioso-administrativa, el Juzgado de lo Contencioso Nº 3 de San Sebastián decidió plantear una cuestión de inconstitucionalidad en relación con los artículos 1 y 4 de la Norma Foral 16/1989, de 5 de julio y, al tratarse de un impuesto local, según las reglas del Concierto, la cuestión planteada también versaba sobre los artículos 104 y 107 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, por la posible violación del artículo 31.1 de la Constitución Española (C.E.), puesto que al gravar incrementos de valor que no eran reales ni ciertos, no sólo podía ser contrario al principio de capacidad económica, sino que podía devenir confiscatorio en el caso concreto planteado.

Por su parte, otro tanto de lo mismo ocurrió con la contribuyente vitoriana, de modo que el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo Nº 3 de Vitoria-Gasteiz planteó otra cuestión de inconstitucionalidad contra los respectivos artículos de la Norma Foral alavesa y los citados preceptos correlativos de la Ley estatal de Haciendas Locales, por la posible violación del artículo 31.1 de la C.E., pues el gravamen de incrementos de valor que no son reales ni ciertos podría ser contrario al principio de capacidad económica.

Según los Autos dictados por los respectivos juzgados vascos, la regulación de los citados artículos 1 y 4 de ambas Normas Forales se corresponde con la de los artículos 104 y 107 de la Ley estatal de Haciendas Locales de 2004 (LHL) y, unos y otros, en conexión con los artículos 7.4 de las correlativas Normas Forales y 110.4 LHL, respectivamente, impiden cualquier prueba en contrario en la determinación de la base imponible del tributo, reduciéndose las posibilidades impugnatorias a la “aplicación correcta de las normas reguladoras del impuesto”. Para los

Juzgados afectados era necesario determinar si los preceptos citados, en tanto que establecen una regla objetiva de valoración de la plusvalía, aunque se haya producido realmente una minusvalía, eran o no constitucionales.

Las cuestiones de inconstitucionalidad planteadas por el Juzgado Nº 3 de Donostia, así como por el Juzgado Nº 3 de Vitoria-Gasteiz, se dirigían a determinar si los preceptos cuestionados eran compatibles con los principios constitucionales de capacidad económica (art. 31.1 C.E.) y del derecho de defensa (art. 24.1 C.E.), al no someterse a tributación una plusvalía real, sino cuantificada de forma objetiva, sin permitir una prueba en contrario que pudiera desvirtuar la plusvalía ficticia imputada. En este sentido, tales órganos judiciales precisaban que dichas **cuestiones de inconstitucionalidad no se suscitaban respecto de la aplicación de una base objetiva de cálculo predeterminada, que la consideran conforme con la Constitución cuando subyace un incremento de valor, sino sólo cuando el incremento de valor que se derivaba de la aplicación de los preceptos no era real ni cierto, lo que no sólo puede ser contrario al citado principio de capacidad económica, sino que puede devenir, en el caso**



concreto, en confiscatorio.

En los casos de autos, ante una clara pérdida patrimonial (por la diferencia entre el valor de transmisión y el valor de adquisición), la regulación del impuesto atribuye, en todo caso, una plusvalía, sin admitir la posibilidad de impedir el gravamen de minusvalías reales ni de acreditar la existencia de esa minusvalía, lo que conduce al gravamen de un inexistente incremento del valor de los terrenos.

Así pues, los propios órganos judiciales promotores de ambas cuestiones de inconstitucionalidad reconocen que **los artículos 4 de sus respectivas Normas Forales y 107 LHL no serían inconstitucionales en todo caso, sino sólo en la medida que no hubiese un incremento de valor ni real ni cierto, por lo que, para que dichos preceptos legales sean contrarios a la Constitución, deberá partirse de que en el supuesto concreto haya quedado demostrado dicho presupuesto: que el incremento de valor del terreno no es real ni cierto.**

El T.C. considera, en primer lugar, que las pretensiones planteadas en los procesos contenciosos de que dimanen las cuestiones de inconstitucionalidad planteadas consisten en la anulación de sendas liquidaciones de los Ayuntamientos de Irún (dictada al amparo de la Norma Foral 16/1989 reguladora del IIVTNU del Territorio Histórico de Guipúzcoa) y de Vitoria (dictada al amparo de la Norma Foral 46/1989 que regula el impuesto en el Territorio Histórico de Álava). Conforme a esto, entiende el T.C. que el objeto de los procesos constitucionales planteados únicamente pueden constituirlo los artículos 4 y 7.4 de las respectivas Normas Forales, al ser éstas las únicas normas aplicadas y también las únicas de cuya constitucionalidad depende la adopción de una decisión en los procesos judiciales de origen. **El T.C. excluye cualquier análisis de constitucionalidad de los artículos 107 y 110.4 de la Ley estatal de Haciendas Locales de 2004, por no ser aplicables a los procesos a quo, ni ser su eventual inconstitucionalidad relevante para adoptar una decisión en los mismos, por lo que se declara la inadmisión de las cuestiones de inconstitucionalidad planteadas en relación a tales preceptos legales estatales.** En concreto, el T.C. admite la cuestión de inconstitucionalidad, únicamente, con respecto a los artículos 4.1, 4.2.a) y 7.4 de ambas Normas Forales referidas.



Aún cuando ambos Juzgados contenciosos cuestionaban el artículo 4 de su respectiva Norma Foral en su totalidad, el T.C. considera que, en la medida que la liquidación impugnada en ambos procesos judiciales deriva de la transmisión onerosa de inmuebles, deben quedar fuera del objeto de tales cuestiones de inconstitucionalidad las letras b), c) y d) de su apartado 2º, que acogen las reglas para la

determinación del valor del terreno en la constitución y transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio –apartado 2º.b)–, en la constitución o transmisión del derecho a elevar una o más plantas sobre un edificio o terreno, o del derecho de realizar la construcción bajo suelo sin implicar la existencia de un derecho real de superficie –apartado 2º.c)–, y en las expropiaciones forzosas –apartado 2º.d).

También precisa el T.C., con respecto a la constitucionalidad de los preceptos impugnados en relación con los artículos 24.1 y 31.1 C.E., que, dado que la imposibilidad de probar la inexistencia de un incremento de valor, en algunos supuestos, es algo consustancial, inherente, a la propia naturaleza de la ficción jurídica que la norma contempla, la vulneración denunciada, de existir, lo sería exclusivamente desde el punto de vista del deber de contribuir (art. 31.1 C.E.), al someter a tributación inexistentes manifestaciones de riqueza en contra de la exigencia constitucional de contribuir al sostenimiento de los gastos públicos “de acuerdo con su capacidad económica”, que no desde la óptica del derecho a la prueba como un medio instrumental para la defensa de las pretensiones articuladas en un proceso judicial. En definitiva, la duda planteada debe circunscribirse a la vulneración de aquel mandato constitucional, y no a la perspectiva también del derecho de defensa en el proceso contencioso-administrativo (art. 24 C.E.).

Según nuestro T.C., es constitucionalmente admisible que el legislador establezca impuestos que, sin desconocer o contradecir el principio de capacidad económica, estén orientados al cumplimiento de fines o a la satisfacción de intereses públicos que la Constitución preconiza o garantiza, bastando que dicha capacidad económica exista, como riqueza o renta real o potencial en la generalidad de los supuestos contemplados por el legislador al crear el impuesto, para que aquel principio constitucional quede a salvo. **Eso sí, en ningún caso podrá el legislador establecer un tributo tomando en consideración actos o hechos que no sean exponentes de una riqueza real o potencial o, lo que es lo mismo, en aquellos supuestos en los que la capacidad económica gravada por el tributo sea, no ya potencial, sino inexistente, virtual o ficticia.**

Señala el T.C. que se puede decir que el IIVTNU es un tributo que, según su configuración normativa, grava el “incremento de valor” que experimenten los terrenos (art. 1.1. de las respectivas Normas Forales de Guipúzcoa y de Álava), “puesto de manifiesto en el momento del devengo”, esto es, en el momento de la transmisión de la propiedad del terreno y que se ha “experimentado a lo largo de un período máximo de 20 años” (art. 4.1 de tales Normas Forales). Aunque de acuerdo con la regulación del tributo, su objeto es el “incremento de valor” que pudieran haber experimentado los terrenos durante un intervalo temporal dado, que se cuantifica y somete a tributación a partir del instante de su transmisión, sin embargo, el gravamen no se anuda necesariamente a la existencia de ese “incremento” sino a la mera titularidad del terreno durante un período de tiempo computable que oscila entre uno (mínimo) y veinte años (máximo). Basta, entonces, con que se sea titular de un terreno de naturaleza urbana para que el legislador anude a esta circunstancia, como consecuencia inseparable e irrefutable, un incremento de valor sometido a tributación que cuantifica de forma automática, mediante la aplicación al valor que tengan a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles al momento de la transmisión de un porcentaje fijo por cada año de tenencia (arts. 4.2.a) y 4.3 de la Norma Foral guipuzcoana, y 4.2.a) y 4.4 de la Norma alavesa), con independencia no sólo del *quantum* real del mismo, sino de la propia existencia de ese incremento. Según esto, no estamos, pues, ante un impuesto que someta a tributación una transmisión patrimonial, pues el objeto del tributo no se anuda al hecho de la

transmisión, aunque se aproveche ésta para provocar el nacimiento de la obligación tributaria; tampoco estamos ante un impuesto que grave el patrimonio, pues su objeto no es la mera titularidad de los terrenos, sino el aumento del valor (la renta) que han experimentado con el paso del tiempo; estamos, entonces, ante un impuesto que somete a tributación, en principio, la renta potencial que deriva de la titularidad de un terreno de naturaleza urbana puesta de manifiesto con ocasión de su transmisión.

Ahora bien, es importante tener presente, según el Alto Tribunal, que una cosa es gravar una renta potencial (el incremento de valor que presumiblemente se produce con el paso del tiempo en todo terreno de naturaleza urbana), y otra muy distinta es someter a tributación una renta irreal, diferencia ésta que es importante subrayar “porque si así fuese, es evidente que el precepto cuestionado sería contrario al principio constitucional de capacidad económica, dado que dicho principio quiebra en aquellos supuestos en los que la capacidad económica gravada por el tributo sea, no ya potencial, sino inexistente o ficticia”.

Pues bien, afirma el T.C., en sus dos Sentencias que comentamos, que ***“no cabe duda de que los preceptos cuestionados fingen, sin admitir prueba en contrario, que por el solo hecho de haber sido titular de un terreno de naturaleza urbana durante un determinado período temporal (entre uno y veinte años), se revela, en todo caso, un incremento de valor y, por tanto, una capacidad económica susceptible de imposición, impidiendo al ciudadano cumplir con su obligación de contribuir, no de cualquier manera, sino exclusivamente de acuerdo con su capacidad económica (art. 31.1 C.E.). Así las cosas, al establecer el legislador la ficción de que ha tenido lugar un incremento de valor susceptible de gravamen al momento de toda transmisión de un terreno por el solo hecho de haberlo mantenido el titular en su patrimonio durante un intervalo temporal dado, soslayando, no sólo aquellos supuestos en que no se haya producido ese incremento, sino incluso aquellos otros en los que se haya podido producir un decremento en el valor del terreno objeto de transmisión, lejos de someter a gravamen una capacidad económica susceptible de gravamen, les estaría haciendo tributar por una riqueza inexistente, en abierta contradicción con el principio de capacidad económica del art. 31.1 C.E.*”**



Advierte el T.C. que, aunque el legislador puede establecer impuestos que estén orientados al cumplimiento de fines o a la satisfacción de intereses públicos que la Constitución preconiza o garantiza, como puede ser, en el caso que nos ocupa, dar cumplimiento a la previsión del artículo 47 C.E., **en ningún caso puede hacerlo desconociendo o contradiciendo el princi-**

pio de capacidad económica.

En definitiva, sostiene el T.C. que **“el tratamiento que los arts. 4 y 7.4 de las Normas Forales 16/1989 y 46/1989 otorgan a los supuestos de no incremento o, incluso, de decremento, en el valor de los terrenos de naturaleza urbana, carece de toda justificación razonable en la medida en que, al imponer a los sujetos pasivos del impuesto la obligación de soportar la misma carga tributaria que corresponde a las situaciones de incrementos derivados del paso del tiempo, se están sometiendo a tributación situaciones de hecho inexpressivas de capacidad económica, lo que contradice frontalmente el principio de capacidad económica que la Constitución garantiza en el art. 31.1 C.E. Por consiguiente, los preceptos enjuiciados deben ser declarados inconstitucionales, aunque exclusivamente en la medida que no han previsto excluir del tributo a las situaciones inexpressivas de capacidad económica por inexistencia de incrementos de valor”**.

Ambos Fallos del T.C. señalan expresamente que el IIVTNU no es, con carácter general, contrario a la Constitución Española, en su configuración actual. Lo es, únicamente, en aquellos supuestos en los que somete a tributación situaciones inexpressivas de capacidad económica, esto es, aquellas que no presentan aumento de valor del terreno al momento de la transmisión. En consecuencia, **declara inconstitucionales y nulos los artículos 4.1, 4.2.a) y 7.4, tanto de la Norma Foral 16/1989 reguladora del impuesto en Guipúzcoa, como de la Norma Foral de Álava, únicamente en la medida en que someten a tributación situaciones inexpressivas de capacidad económica, impidiendo a los sujetos pasivos que puedan acreditar esta circunstancia.**

Concluye el T.C. advirtiendo, de forma expresa, que la forma de determinar la existencia o no de un incremento susceptible de ser sometido a tributación es algo que **sólo corresponde al legislador, y le insta a llevar a cabo las modificaciones o adaptaciones pertinentes en el régimen legal del impuesto que permitan arbitrar el modo de no someter a tributación las situaciones de inexistencia de incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana.**

Es decir, finalmente, el T.C. no declara inconstitucional el IIVTNU, por lo que las Haciendas Locales podrán seguir reclamando su pago y, sin duda, así lo harán, por lo que los contribuyentes vendrán obligados a ello, pudiendo interponer con posterioridad los correspondientes recursos con el fin de obtener su oportuna devolución en aquellos casos en que así se estime pertinente.

Lo que hace el T.C. es instar al legislador a que cambie o modifique la legislación reguladora del impuesto, pero no para suprimirlo o eliminarlo, sino para evitar que se graven aquellas operaciones inmobiliarias en las que no se generen ganancias o plusvalías, sino pérdidas o minusvalías, debiendo reformarse, pues, la normativa actual del tributo que se aplica cuando no haya habido aumento de valor, permitiendo además a los contribuyentes la posibilidad de acreditar esta circunstancia.

CONCLUSIONES

Tras este breve y somero análisis del contenido de ambos Fallos dictados por nuestro T.C., pueden alcanzarse diversas conclusiones, que cabe resumir del modo siguiente:



**Tribunal Constitucional
de España**

1ª.- Las sentencias, como hemos visto, afectan únicamente a las Normas Forales de Guipúzcoa y de Álava, pero el contenido de los preceptos forales declarados nulos e inconstitucionales es idéntico al de los correspondientes artículos recogidos en la Ley estatal de Haciendas Locales (arts. 107 y 110.4) que regula el impuesto en los territorios de régimen común, por lo que, al instar el T.C. al legislador a cambiar la norma, para no someter a tributación las situaciones de inexistencia de incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana, es lógico y razonable pensar que el cambio legislativo a introducir también afectará a la normativa estatal, sobre todo, habida cuenta que el T.C. tiene pendientes de resolver varias cuestiones de inconstitucionalidad similares y que se refieren, de forma específica, a la Ley estatal de Haciendas Locales.

- En este sentido, cabe destacar que, en el BOE del pasado 9 de febrero del presente año, se ha publicado la admisión a trámite por parte del T.C. de cinco cuestiones de inconstitucionalidad planteadas por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo Nº1 de Jerez de la Frontera, en relación con el artículo 107 de la Ley de Haciendas Locales, por posible vulneración del artículo 31.1 de nuestra Constitución, a lo que cabe unir el Auto de 15 de diciembre de 2015 dictado por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo Nº22 de Madrid, recurso nº112/2014, 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, aparte de la cuestión de inconstitucionalidad planteada por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo Nº1 de Vitoria, en relación con determinados artículos de la Norma Foral reguladora del impuesto en Álava.

2ª.- Ambos Fallos del T.C. sólo resultan de aplicación a los casos en que se haya vendido sin aumento de valor del suelo o terreno urbano (o con decremento del mismo), no alcanzando a los contribuyentes cuya vivienda o inmueble urbano –mejor dicho, el suelo o terreno del mismo– haya aumentado de valor entre el momento de la compra y el de la venta del mismo. Cabe entender, igualmente, que tales Sentencias pueden invocarse en los supuestos de transmisiones mortis causa (herencias) en las que no se haya producido un incremento de valor.

3ª.- En aquellos supuestos en que algún contribuyente se encuentre en la situación descrita de inexistencia de aumento de valor o decremento del mismo y venga obligado al pago del impuesto, como ya hemos dicho, la normativa reguladora común o estatal no se ha visto afectada por tales cuestiones de inconstitucionalidad, por lo que, en principio, lo más prudente sería proceder a su

abono y, acto seguido, impugnar la autoliquidación presentada (o la liquidación administrativa practicada por el ente local competente) y solicitar la correspondiente devolución de lo indebidamente ingresado, en la medida que se acredite la inexistencia de aumento de valor o su disminución, y así se reconozca en vía administrativa o judicial (ciertamente, también sería posible presentar una autoliquidación con cuota cero, acreditando la concurrencia de aquellas situaciones antedichas, si bien, en estos casos, de no prosperar la pretensión del contribuyente, ni siquiera en vía judicial, el mismo se vería abocado a afrontar el pago de sanciones y recargos por no haber realizado en su día el ingreso de la deuda reclamada, lo que no acontecería en el caso de haber pagado primero y reclamado después).

4ª.- Por lo que respecta a los contribuyentes que ya hubieran pagado este tributo, en supuestos de inexistencia de aumento de valor o concurrencia de disminución del mismo, ninguna de las dos Sentencias que hemos comentado delimita ni hace referencia a los efectos temporales de estos pronunciamientos del T.C., por lo que afecta a situaciones anteriores y posteriores a aquéllas. En la práctica, esto puede suponer la posibilidad de que, en los supuestos en que no se haya producido un incremento de valor y el impuesto se haya autoliquidado y pagado en su día, si no han transcurrido 4 años desde que venció el plazo para ingresar el mismo, lo recomendable y aconsejable sería presentar la correspondiente impugnación de la autoliquidación presentada, para tratar de obtener la devolución del tributo pagado en su día, pues con los Fallos dictados por el T.C. aumentan las posibilidades de que estas reclamaciones de los contribuyentes puedan resultar estimadas por los Tribunales, siempre y cuando se acredite la inexistencia de aumento de valor o la disminución del mismo. El proceso normal de impugnación en tales casos consistirá en la solicitud de rectificación de la autoliquidación ingresada y de devolución del ingreso indebidamente realizado. En caso de denegación por la Hacienda local y, una vez agotada la vía administrativa (tras la interposición del correspondiente recurso de reposición y/o reclamación económico-administrativa local que corresponda), si no se ha dado la razón al recurrente, podrá acudir a la jurisdicción contencioso-administrativa, presentando el pertinente recurso judicial. Téngase presente que puede no ser suficiente con aportar las escrituras de compra y de venta, comparando el precio de adquisición con el de la enajenación, sino que puede ser conveniente o necesario contar con algún informe técnico o pericial, específicamente referido al inmueble transmitido, en el que se acredite cuál ha sido la variación del valor de mercado del suelo entre el momento de la compra y el de la venta y, por tanto, la pérdida de valor producida entre ambos lapsos de tiempo.

5º.- En los supuestos en que el impuesto se gestione mediante liquidación administrativa, y no mediante autoliquidación del contribuyente, lo procedente habría sido impugnar la liquidación administrativa practicada por la entidad local correspondiente (normalmente, ello debe hacerse en el plazo de un mes desde su notificación) para evitar que adquiera firmeza, siendo conveniente invocar desde el inicio su inconstitucionalidad, ya que tal argumentación es lo que permitirá reclamar posteriormente la responsabilidad patrimonial, en el caso de obtener una sentencia judicial firme desestimatoria de un recurso contra la actuación administrativa que ocasionó el

daño, siendo indemnizables únicamente los daños producidos en los 5 años anteriores a la fecha de publicación de la sentencia que declare la inconstitucionalidad, salvo que la sentencia disponga otra cosa. Este derecho a reclamar la responsabilidad patrimonial de la Administración prescribe al año de la publicación en el Boletín Oficial del Estado de la sentencia del T.C. que declare la inconstitucionalidad de la norma.

- Téngase presente que nuestro Tribunal Supremo, mediante Auto de 4 de abril de 2017, ha rechazado revisar las sentencias firmes dictadas antes de la decisión del Tribunal de Justicia de la Unión Europea sobre la retroactividad total de las “cláusulas suelo”, insistiendo en la doctrina de la no extensión retroactiva de sus efectos *erga omnes*, salvo las normas de carácter sancionador, sin afectar nunca a las situaciones consolidadas, ni poderse revisar al respecto sentencias judiciales o actuaciones administrativas firmes.

6ª.- A estos efectos, el grupo parlamentario Ciudadanos registró el pasado 23 de febrero, en el Congreso de los Diputados, una proposición no de ley, solicitando la creación de un procedimiento extrajudicial de devolución automática de la plusvalía municipal pagada en los últimos 4 años, en los casos en los que no haya existido aumento de valor del suelo o terreno de los inmuebles urbanos transmitidos, a semejanza del mecanismo extrajudicial de devolución de las “cláusulas suelo”. Esta proposición no de ley fue aprobada el pasado 22 de marzo por la Comisión de Hacienda del Congreso, con el apoyo de los grupos parlamentarios del PSOE, Podemos, Esquerra Republicana, PDeCAT y Compromís, habiéndose abstenido el PNV y votado en contra el Partido Popular que es partidario de que cada contribuyente recurra y aporte la valoración pericial correspondiente, lo que, en su caso, podría conducir a la masiva interposición de recursos ante los tribunales. La iniciativa parlamentaria también recoge la exigencia de acordar una reforma global del impuesto, anticipándose al próximo Fallo del T.C. que puede afectar a la normativa común o estatal, con el objeto de que el cálculo de la cuota tributaria refleje de un modo más fiel el verdadero incremento de valor de los terrenos.

7ª.- Atención aquellos contribuyentes que, en su caso, obtengan la devolución de la plusvalía municipal pagada con anterioridad ya que, si en la Declaración de Renta respectiva, consignaron el importe pagado como menor valor de transmisión en la venta del inmueble en cuestión, con motivo de la devolución de la plusvalía obtenida habrán de presentar una Declaración de Renta complementaria del ejercicio en el que se vendió el mismo. Asimismo, los intereses de demora que se abonen con ocasión de la plusvalía devuelta, habrán de incluirse en la base del ahorro del IRPF.

8ª.- En el momento de escribir el presente artículo, la práctica totalidad de las Haciendas Locales (al margen de las Forales ya mencionadas), aún cuando concurra la circunstancia ya reiterada de inexistencia de aumento de valor, continúan cobrando el IIVTNU, a la espera de un pronunciamiento del T.C. que afecte a la normativa estatal o de régimen común y al cambio legal correspondiente (si bien, cabe destacar que el Ayuntamiento de Dos Hermanas –Sevilla–, en el

Pleno celebrado el pasado 24 de marzo, acordó dejar en suspenso el cobro de la plusvalía municipal en aquellos casos en que no haya existido aumento de valor del terreno transmitido, aplazando la liquidación del impuesto, como máximo, por un período de 3 años y medio, a la espera del citado pronunciamiento judicial o del respectivo cambio legislativo en la materia).

- Por su parte, el Pleno del Ayuntamiento de Sevilla celebrado el 31 de marzo del presente año, se ha limitado a aprobar por unanimidad la propuesta de Ciudadanos de instar al Gobierno de España a modificar de manera urgente la regulación del IIVTNU, de acuerdo con los mencionados Fallos del T.C.
- Finalmente, Guipúzcoa y Álava han adaptado su plusvalía municipal a las exigencias de nuestro T.C., mediante el Decreto Foral-Norma 2/2017 y el Decreto Normativo de Urgencia Fiscal 3/2017, respectivamente, excluyendo de gravamen las situaciones de no incremento y de decremento de valor, exigiendo el pago del impuesto únicamente en los casos en que exista un incremento del valor de los terrenos. La existencia del incremento de valor de los terrenos se determinará por comparación del valor de adquisición y valor de transmisión.

9º.- También cabe destacar que, en la fecha en que se escriben las presentes líneas, ya se han publicado, tanto en revistas y bases de datos especializadas, como en los medios de comunicación, diversos pronunciamientos de Jueces y Tribunales que se hacen eco de la doctrina recogida en los reiterados Fallos del T.C., incluso con mención expresa a los mismos (cabe referirse, en este sentido, a la Sentencia nº 74/2017 dictada por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo Nº1 de Salamanca; o a otra Sentencia dictada el pasado 3 de marzo por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo Nº3 de Madrid; así como a la Sentencia nº 129/2017, de 29 de marzo de 2017, dictada por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo Nº1 de Burgos; o bien la Sentencia de 13 de marzo de 2017, dictada por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo Nº10 de Sevilla, que anula 29 liquidaciones del IIVTNU).

10ª.- Las sentencias dictadas por el T.C., sin embargo, dejan aún algunas dudas por resolver:

- Habida cuenta que las mismas se refieren a casos concretos de normativas forales, que presentan particularidades con respecto a la normativa común o estatal, habrá que ver en qué medida resultan aplicables en su totalidad a esta última.
- Sin perjuicio de lo comentado anteriormente al respecto, habrá no pocos supuestos en los que se plantearán dudas sobre qué efectos temporales tienen los Fallos dictados o, lo que es lo mismo, hasta qué situaciones anteriores en el tiempo, en las que puedan darse las premisas contempladas por los mismos, cabe su aplicación.
- Qué ocurre en los casos en que se ha obtenido un beneficio (aumento de valor) con la venta del inmueble, pero que es inferior al calculado automáticamente u objetivamente con arreglo a la normativa vigente del impuesto, so pena de gravar plusvalías ficticias en contra del principio de capacidad económica (en el momento en que el aumento de valor estimado objetivamente pase a ser superior al realmente existente, no estaríamos ya ante una presunción, sino ante una auténtica ficción).



LAS SUBASTAS ELECTRÓNICAS *por José Mª de Pablos O'Mullony* *Registrador de la Propiedad de Sevilla nº 10*

INTRODUCCIÓN

Las subastas electrónicas son una manifestación más de la administración electrónica; la administración electrónica es un indicador de la calidad de la democracia y el punto de inicio de la transformación esencial del intercambio de información tal y como ahora lo conocemos, porque pasará de ser un intercambio de documentos a ser un intercambio de datos.

LA ADMINISTRACIÓN ELECTRÓNICA COMO INDICADOR DE LA CALIDAD DE LA DEMOCRACIA

Uno de los pilares básicos de lo que se denomina el *e.government* se fundamenta en el open data. El *open data* forma parte de un concepto que, referido a la *cosa pública*, se adjetiva generalmente como administración abierta. Pues bien, el elemento definitorio esencial de esa administración abierta es la transparencia, que es considerada como uno de los elementos a tener en cuenta para la medida de la calidad de la democracia. Tanto la transparencia como la facilidad y accesibilidad para los ciudadanos son conceptos indisolublemente unidos a la administración electrónica; potenciarla es fundamental y para eso es necesario seguir dando pasos en la dirección adecuada. Avanzar en la administración electrónica por la senda que marcó la Ley 11/2007, el RD 1671/2009, la Ley 18/2011, las leyes 39/2015 y 40/2015 así como la denominada Agenda Digital.

La administración electrónica no es solo un baremo para medir la calidad democrática, sino que es un índice infalible para medir el desarrollo económico pero, sobre todo, el grado de desarrollo social de un país y no es que todo deba fiarse a la rapidez de los procedimientos porque entonces pueden caer en la falta de rigor. Los procedimientos de la administración electrónica, para que verdaderamente den medida del grado de desarrollo social, económico e institucional de un estado, deben ser, además de rápidos y ágiles, seguros. Es difícil hallar un equilibrio entre agilidad y seguridad, pero debe buscarse con decisión porque ese equilibrio es el secreto del éxito. Ese debe ser el objetivo de toda administración electrónica consecuente.

LA GRAN VENTAJA DE LA ADMINISTRACIÓN ELECTRÓNICA: EL INTERCAMBIO DE DATOS

Todo este complicado viaje que se ha iniciado para llegar a la Administración Electrónica desarrollada se hace para favorecer a los ciudadanos, aunque ahora parezca algo quimérico

porque las fases iniciales siempre son complejas, pero es que también las propias administraciones se beneficiarán de los efectos de esa transición. En la regulación ya vigente, sobre la base de la interoperabilidad, toma cuerpo la idea de que la administración comparte datos, teniendo en cuenta el procedimiento que se trate y valorando correctamente el régimen competencial de la que desea obtenerlos, posibilitando que las administraciones accedan a los mismos, con la información estructurada, para incorporarla dentro de sus propios sistemas, sin necesidad de solicitud, recuperación y desarrollo específico. Y esto vale igual para los Registros, por eso el artículo 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil habla ya, sin duda, de certificación electrónica con información estructurada.

Es decir, en el último estadio de la evolución tecnológica, mediante la información en formato estructurado, se compartirán datos y no documentos; los datos se incrustan exactamente donde son necesarios, sin necesidad de volver a introducirlos lo que evitará, por una parte, numerosos errores y por otra, ingentes cantidades de tiempo –y por tanto dinero– perdidos en la re-introducción de datos; los procedimientos serán más fiables, seguros y baratos y si al final es necesario generar un documento, este se generará a partir de los datos de origen de forma que la fiabilidad en la identidad de los datos será del 100%.

Sobre la traslación de estas ideas al ámbito registral, no debemos olvidar que el Registro de la Propiedad y Mercantil es un servicio público esencial, dependiente del Ministerio de Justicia, a cargo de funcionarios públicos–profesionales del derecho y, por ello, no puede estar al margen del esfuerzo modernizador de las administraciones públicas en beneficio de los ciudadanos y de las propias instituciones. El Registro de la Propiedad y Mercantil fue un adelantado en el tiempo, allá por el año 2.000, en lo que se ha considerado los inicios de la administración electrónica. La información registral electrónica fue un hito en el ámbito europeo ya en el año 2001, pero no es buena la autocomplacencia y no se debe cejar en el empeño de conseguir un Registro que, manteniendo los principios esenciales que han hecho del Registro español uno de los mejores del mundo, pase de ser un Registro meramente informatizado a un verdadero Registro electrónico, sin perder la esencia y la solidez jurídica de la institución, basada en el principio de legalidad y calificación de los registradores. Es decir, debe aspirarse a un registro electrónico sin tocar ni uno solo de los principios hipotecarios que son la base del sistema y eso es perfectamente posible. El registro electrónico ya se prevé en el artículo 19 de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización, por todos conocido, pero este artículo difiere a una regulación reglamentaria los aspectos técnicos esenciales del registro electrónico, regulación que no se ha publicado y por cuya causa ahora nos encontramos en una especie de *tierra de nadie* que nos obliga a resolver bastante problemas técnicos y jurídicos con pocas herramientas normativas. Por otra parte, la relación entre la administración electrónica, o mejor dicho, entre la normativa de la administración electrónica y la institución registral es también muy interesante porque si bien el Registro tiene una normativa propia en materia electrónica –la Ley 24/2001– no cabe duda que es muy insuficiente en la actualidad para cubrir todos los aspectos electrónicos del Registro hasta que no se dicten las normas reglamentarias previstas, sobre todo en cuestiones técnicas no reguladas como por ejemplo, el formato de los documentos electrónicos registrales o su almacenamiento seguro, elementos que son críticos en la actualidad y cuya solución no admite demora. Quizá para eso fuera interesante desarrollar la idea de un *derecho común electrónico*, referido a lo que antes he llamado *cosa pública*, aplicable como derecho básico a falta o por insuficiencia de las normas directamente aplicables. Por supuesto, los registros, aun no siendo Administración Pública en sentido estricto, sí entran en el concepto de *cosa pública*.

LA SUBASTA ELECTRÓNICA

Centrándonos ya en la subasta electrónica, hay que partir de una idea: que los intereses de deudor y acreedor son, ciertamente, antagónicos, pero llega un momento en el que esos intereses convergen y ese momento es el momento de la subasta, en el que a los dos les une el interés común de obtener el mayor precio posible; el deudor, por ver disminuida su deuda; el acreedor, por cobrar su crédito en mayor medida. Mejorar la subasta interesa a todas las partes y de ahí la necesidad de su reforma, porque la subasta presencial tenía grandes inconvenientes:

Falta de publicidad: las subastas se publicitaban escasamente, apenas un anuncio o edicto en el Juzgado, Notaría y excepcionalmente en el Boletín Oficial del Estado. La falta de publicidad era un gran hándicap para el sistema presencial; su limitada difusión dificultaba enormemente la concurrencia y una limitada concurrencia significaba una escasa participación, e incluso favorecía que la participación fuera de “profesionales de la subasta” que siempre estarán más al tanto de lo que ocurre.

Limitación de acceso: la subasta presencial, por su carácter, limita la participación a los que concurran en persona –o representados, en el mejor de los casos– y les obliga a estar en un lugar determinado, un día determinado y a una hora específica. No es necesario explicar la complejidad que esto supone, sobre todo en un mundo en el que nos hemos acostumbrado a tenerlo todo casi inmediatamente, a mano, a nuestro alcance; de forma que si no podemos tener disponibilidad absoluta e inmediata, existe una gran probabilidad de abandono del interés.

Rigidez del procedimiento: la subasta presencial se realiza a través de procedimientos encorsetados, investidos, por qué no decirlo, de cierta parafernalia de rigor formalista que, si bien en determinadas épocas podría ser tenida como sustentadora de garantías, hoy no hace otra cosa que limitar y enmarañar el fin mismo de la subasta. Las garantías se aportan hoy de una forma muy distinta; las aporta la firma electrónica, el sello de tiempo y la trazabilidad absoluta de procedimientos.

Todos estos inconvenientes de las subastas presenciales llevan a limitar la concurrencia y, por tanto, a disminuir notablemente las posibilidades de venta de los bienes, o de su venta por mayor valor. Menos publicidad, menos posibilidad de acceso y procedimientos más rígidos son directamente proporcionales a menor conocimiento de la subasta, menos postores, menos pujas, menor posibilidad de enajenación y, desde luego, menor precio. Por no hablar de que menor conocimiento del público general, –como antes hemos apuntado– significa más capacidad de maniobra de quienes sí tienen ese conocimiento y saben cómo aprovecharlo en perjuicio –como hemos dicho al empezar– de deudores y acreedores.

Frente al sistema presencial tenemos la subasta electrónica, que rompe frontalmente con la forma de subastar que llevaba siglos sin cambiar. La subasta electrónica permite multiplicar la publicidad de la subasta, facilitar información casi ilimitada tanto de la subasta como del bien y lo más importante, pujar casi en cualquier momento y desde cualquier lugar. Este sistema es el que está implantándose en España. La lógica va por el camino de crear un único portal de subastas en el Boletín Oficial del Estado, en el que converjan las judiciales, las administrativas y las notariales, con procedimientos, a poder ser, homogéneos al menos en la fase de subasta, para facilitar su uso a los ciudadanos.

Las subastas oficiales electrónicas son ya una realidad en España, al menos en el ámbito judicial

y notarial, y los criterios esenciales sobre los que se asienta el sistema nacional de subastas electrónicas son, básicamente: un solo portal, en la red, en el Boletín Oficial del Estado y utilizando los esquemas de éxito en internet. Es de esperar que en poco tiempo se incorporen las subastas administrativas.

SITUACIÓN ACTUAL DE LA SUBASTA ELECTRÓNICA

Además de solventar los inconvenientes de la subasta presencial, la subasta electrónica implantada en España cuenta con novedades muy interesantes como la búsqueda estructurada que permite introducir una gran cantidad de variables para afinar los criterios de selección; la posibilidad de introducir unos criterios de búsqueda para que sea el propio sistema quien avise al usuario en el caso de que se subaste un bien que los cumpla; los avisos automatizados al postor con las vicisitudes de la subasta en la que hubiera intervenido, etc. Con todos los problemas que suponen los inicios de un sistema completamente nuevo la realidad es que las subastas electrónicas deben considerarse un éxito. Se ha pasado de solo un 5% de subastas que terminaban con postores a más de un 25%, lo que supone multiplicar por cinco su número. Sin embargo, como ya he dicho antes, la autocomplacencia nunca es buena y realmente subsisten algunos problemas cuya resolución ayudaría sin duda a optimizar el procedimiento.

Los procuradores se quejaron con razón del hecho de que, al comenzar las subastas, cuando se inició el sistema, el hecho de insertarse el anuncio en el BOE y su publicación a eso de las 7 o 7,30 de la mañana y poder cerrarse la subasta en festivo, les obligaba a estar prácticamente pegados al ordenador o la tableta de madrugada, incluidos festivos, para poder controlar las posturas de los bienes en cuya ejecución estuvieran interesados por encargo de la entidad financiera. Creo que el problema se ha solucionado porque las subastas empiezan a las 18.00 horas y se intenta evitar que su finalización ocurra en festivo, si bien no podrá evitarse en todo caso porque controlar todas las fiestas nacionales, autonómicas y locales es imposible.

No obstante y a pesar de que van solucionándose problemas iniciales siguen existiendo algunos inconvenientes:

- El sistema de consignaciones no está bien resuelto porque, por una parte, no permite usar la consignación para varias subastas o establecer una cantidad consignada que pueda utilizarse en varias subastas hasta que se agote y por otra, el plazo de liberación de las cantidades consignadas es todavía largo.
- No se está utilizando la posibilidad de dar información complementaria de los bienes, como planos, certificados energéticos, etc...parece que esta funcionalidad aún no está operativa.
- La información registral brilla por su ausencia. El sistema de descarga de certificaciones con CSV no está operativo y los registradores –por una causa o por otra– vamos con retraso en el sistema. Al no funcionar el sistema de descarga de certificación con CSV, tampoco funciona la solicitud de información continuada del artículo 667 de la LEC.
- No existe uniformidad de criterio entre los Letrados de la Administración de Justicia a la hora de cumplimentar los campos lo que enturbia la base de datos y, por tanto, las búsquedas. Me refiero al hecho de que en algunas ocasiones la descripción del bien es bastante completa, pero en otras ocasiones se inserta solamente un número, que presumiblemente será el de la finca registral, pero que de bien poco sirve para hacerse una idea de lo que se subasta. Da la impresión de no hay conexión entre los sistemas de gestión procesal –que pueden ser de la respectiva comunidad autónoma– y la aplicación del Ministerio de Justicia que se utiliza para remitir al Portal los datos de la subasta y esta

conexión sería imprescindible para reutilizar los datos ya introducidos y no tener que reintroducirlos. Es un claro ejemplo de las ventajas de intercambiar datos y no documentos, pero para eso, lo primero es implementar sistemas compatibles.

LAS SUBASTAS ELECTRÓNICAS Y EL REGISTRO. LA PUBLICIDAD REGISTRAL

Tres son las fases de la subasta en las que interviene la publicidad registral:

1.- La certificación inicial del procedimiento regulada en los artículos 660 y 683 de la LEC, que debe ser electrónica y con información estructurada. Debe ser electrónica para poder incorporarla desde el mismo Registro mediante un código de verificación, y debe ser con información estructurada para que sus datos o al menos algunos relevantes como el CRU de la finca o su descripción, puedan utilizarse electrónicamente sin necesidad de reintroducirlos. Nada de esto funciona bien aún y me temo que los registradores –insisto, por una causa o por otra– hemos perdido mucho tiempo.

2.- La comunicación posterior al Letrado de la AJ y al Portal de los títulos presentados al Registro, conforme el artículo 656 de la LEC.

Es para mí un tema recurrente y siempre que puedo hago referencia al mismo: la idea de que en el caso de subastas judiciales ejecutivas, hay que comunicar al Letrado de la AJ y al Portal, inmediatamente después de expedida la certificación, cualquier título que pueda afectar a la finca de la que se certifica. No puedo estar de acuerdo con este planteamiento, por las siguientes razones:

- La certificación no es continuada. La modificación realizada por la Ley 42/2015 sobre la redacción de la Ley 19/2015, eliminó expresamente el carácter continuado de la certificación inicial del procedimiento, e hizo bien porque hay que tener en cuenta que la certificación fundamental, la que va a determinar la situación jurídica de la finca y las cargas preferentes en las que deberán subrogarse los potenciales compradores, será la certificación inicial. En ese sentido, la justificación de la enmienda a la Ley 42/2015 en el Senado, que eliminó el carácter continuado de la certificación, indica que la certificación de dominio y cargas sólo puede estar referida al momento preciso y concreto en que se libra o emite la misma.
- La interpretación sistemática. La referencia al artículo 667 lleva a una información que debe suministrarse una vez abierta la subasta. Igualmente, la referencia a la información que debe enviarse al portal lleva, de nuevo, a la necesidad de que esté abierta la subasta.
- La interpretación lógica. Desde que se expide la certificación del 656 hasta que se produce la subasta pueden pasar meses, cuando no más de un año, si es que llega a la subasta, y desde el punto de vista del Registro, mantener durante tanto tiempo una finca bajo información continuada no parece tener sentido y genera riesgos, mientras que, si es desde la apertura de la subasta hasta su cierre, el periodo máximo que la finca estará en información continuada será de 21 días, que es un plazo muy razonable. De otra manera, no es descabellado pensar en fincas con información continuada perpetua.
- En el mismo sentido se ha pronunciado el seminario de Derecho Registral del Decanato de Cataluña en el número 28 del Boletín del Colegio de Registradores.
- Cuestión distinta plantean las subastas notariales y las judiciales en el ámbito de la jurisdicción voluntaria, en la que parece que sí es necesario la remisión desde la expedición de la certificación.

En todo caso hay serias razones para pensar que, en el caso de subastas judiciales ejecutivas, que son casi todas, la notificación de los cambios a que se refieren los dos últimos párrafos del apartado 2 del 656 se debe hacer, no desde la expedición de la certificación inicial, sino desde que el Registro tenga conocimiento del comienzo de la subasta por medios electrónicos, como es lógico. Si es a los efectos del artículo 667, desde luego ya tiene que haber sido anunciada la subasta y se le debe haber pedido por el Portal del BOE al Registro la información a la que se refiere ese artículo, y difícilmente va a recoger nada el Portal si no está abierta la subasta. La información inicial a la que se refiere este párrafo es la inicial que se remite en cumplimiento del artículo 667, no la certificación de cargas del 656. Antes del comienzo de la subasta no hay información del 667 y, por tanto, no debe haber comunicaciones. Creo, además, muy conveniente, insertar en el contenido de la certificación un aviso, alertando de que no se expedirán las comunicaciones del 656 de la LEC, en relación con el 667, ni tendrá preparada la información registral permanentemente actualizada hasta que el Registro no tenga conocimiento, por vía electrónica, de la apertura de la subasta.

Hay otra cuestión trascendente en la que es necesario insistir: que esas comunicaciones **nunca deben realizarse al procurador** que ha presentado el mandamiento judicial. Esa comunicación al procurador no se prevé legalmente; no hay más notificaciones que las que deben hacerse al Letrado de la AJ (que es funcionario público) y al Portal de Subastas del BOE (que es un organismo público). Notificar en base al artículo 656 de la LEC al procurador –que es un profesional con otros posibles intereses en la finca¹ – no está previsto en la ley, ni siquiera cuando es el procurador quien, sin mandamiento judicial y en aplicación del apartado 3 del artículo, debidamente facultado por el Letrado de la AJ, solicite la certificación a la que se refiere el apartado 1.

3.- La tercera de las informaciones registrales en la subasta es la información permanentemente actualizada del artículo 667 de la LEC. Esta es una información electrónica que estará dispuesta para visualizada a través del Portal por aquellos usuarios registrados que se hayan identificado previamente. La información se generará en el Registro en el momento de cada visualización, actualizándose de forma automática con los últimos datos que se hubieran incorporado al registro particular de cada finca.

Para obtener y poner a disposición esta información permanentemente actualizada es imprescindible el correcto funcionamiento de la certificación registral con CSV que incorpore el CRU de la finca y como digo, esto no está operativo en estos momentos.

OTRO CASO DE ÉXITO Y UN EJEMPLO DE COMUNICACIÓN DE DATOS: LOS EXPEDIENTES DE NACIONALIDAD Y LAS COMUNICACIONES URBANÍSTICAS A LA JUNTA DE ANDALUCÍA

a. Los expedientes de nacionalidad por residencia.

En algún medio de comunicación se ha puesto recientemente de manifiesto como algo

¹ No es descabellado pensar en la posibilidad de que el mismo procurador esté interesado en varios y distintos procedimientos sobre la misma finca y que nada tengan que ver con aquel para el que se expidió la certificación; si hacemos las comunicaciones al procurador podemos estarle dando una información privilegiada para vigilar aquellos otros procedimientos, permitiéndole controlar fácil y cómodamente la finca.

escandaloso que desde que los registradores se hicieron cargo de los expedientes de nacionalidad se hayan incrementado las cifras de declaraciones de lesividad hasta la cifra de **unas sesenta**² al año, habiéndose tramitado desde entonces varios cientos de miles de expedientes, pero nadie se ha detenido a pensar cómo era la situación anterior a 2012. Quizá vaya siendo hora de conocerlo:

Situación al inicio de 2012: Se presentaban unos 150.000 expedientes al año, cantidad que excedía notablemente de la capacidad de gestión de la DGRN; el sótano de la DGRN donde se almacenaban estaba colapsado; existían expedientes sin resolver desde antes de 2009 y más de 500.000 expedientes atrasados; existía un particular sistema para solicitar y recibir los informes que debía remitir el Ministerio del Interior que trascendía para el orden de resolución de los expedientes; había una gran falta de información al solicitante...

Nuevo sistema: Las instalaciones del CORPME para la digitalización de expedientes eran modélicas en cuanto a seguridad; se realizó la digitalización de cientos de miles de expedientes conforme al Esquema Nacional de Interoperabilidad; el nuevo sistema de confección e incorporación del informe de la Policía al expediente se automatizó mediante *web services* de forma que se incorporaba directamente al expediente; se creó en pocos meses un sistema informático seguro para la tramitación de expedientes de nacionalidad y se produjo el hito histórico en Europa de la virtualización de más de 12.000 escritorios; se implantó un sistema de información en tiempo real para el interesado...En definitiva, se resolvieron casi 500.000 expedientes en poco más de un año.

Es, sin duda, un caso de éxito que demuestra como una distinta ordenación de procedimientos, unos sistemas racionales de incorporación de la información y un sistema de visualización completa de la información del expediente, todos ellos basados en procesos electrónicos, pueden mejorar considerablemente la capacidad de gestión de la Administración en beneficio de los ciudadanos.

b. Las comunicaciones urbanísticas.

La ley del Suelo establece la obligación por parte de los registradores de poner en conocimiento de la consejería correspondiente de la Comunidad Autónoma la inscripción de actos urbanísticos en el Registro. En 2011 se firmó un convenio entre el Decanato Territorial de los Registradores y la Junta de Andalucía para la comunicación electrónica de esos datos mediante información estructurada y codificada que puede ser tratada de forma inmediata por la administración. A partir de ese momento han sido muchas las comunidades y los decanatos territoriales que han firmado ese convenio según el modelo de la Comunidad Autónoma de Andalucía por lo que podemos calificarlo de pionero en esa materia.

Es también un caso de éxito y un precedente de cómo pueden llevarse a cabo de forma completamente electrónica las comunicaciones que los registradores, en el ejercicio de su función pública, deben hacer a las distintas administraciones.

² Muchas de ellas nada tienen que ver con la tramitación del expediente sino con actos cometidos por los solicitantes tras la tramitación de aquel. Estas declaraciones de lesividad solamente se evitarán con una comprobación inmediatamente anterior a la formalización de la jura o promesa de respeto a la Constitución que debe realizar el interesado.



EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL Y EL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO COMÚN

*por Joaquín María Barrón Tous
Letrado de la Junta de Andalucía*

I. SIGNIFICADO DEL PROCEDIMIENTO

El procedimiento administrativo enlaza con la idea de la función pública en movimiento, debe partirse de la idea de que el mismo es un cauce de actuación del poder público, de los distintos poderes y de cada uno de sus órganos, realizando la función administrativa a través del ejercicio de las competencias que previamente le atribuye el ordenamiento jurídico, dando lugar a distintos productos jurídicos, como una Ley, un Reglamento, un acto jurídico administrativo, una resolución judicial...). Constituye por tanto un instrumento previo del que no podemos prescindir.

Su fundamento constitucional se encuentra en el art.105 de la C.E. que expresa que *“la ley regulará el procedimiento a través del cual deben producirse los actos administrativos, garantizando, cuando proceda, la audiencia del interesado”*.

Es decir, como acto producido por los poderes, por tanto, el acto administrativo resolutorio debe ser correcto, no sólo en cuanto a contenido, en términos de Derecho objetivamente considerado, sino también en cuanto a procedimiento, es decir, no estar viciado por razones de procedimiento. La idea básica elemental es que el fin no justifica los medios, por lo que un acto para ser legal no basta serlo por su contenido, sino que el camino seguido para su producción también ha de ser legal. El procedimiento, respecto de la resolución, por tanto es requisito de requisito de producción, en los términos que recoge el art.34.1 ley 39/2015 (Antes 53.1 LAP):

“1. Los actos administrativos que dicten las Administraciones Públicas, bien de oficio o a instancia del interesado, se producirán por el órgano competente ajustándose a los requisitos y al procedimiento establecido”.

Concluimos esta consideración previa concluyendo por tanto que el procedimiento administrativo es garantía, no sólo para el administrado interesado, sino también para el interés general.

II. PREVIO PROCEDIMIENTO Y POSTERIOR RECURSO. REFERENCIA A LA FASE SUBSIGUIENTE DE REVISIÓN

A. Significado de la fase subsiguiente de revisión en el procedimiento administrativo común.

Existe en vía administrativa, un previo procedimiento administrativo, y posteriormente una fase de revisión administrativa, y una final contenciosa jurisdiccional. Ello se sustenta en los artículos 24 de la C. E. que recoge el derecho a la tutela judicial efectiva, y el artículo (106 de la C. E. cuando recoge que "*los Tribunales controlan la potestad reglamentaria y la legalidad de la actuación administrativa, así como el sometimiento de ésta a los fines que la justifican*".

Cumple destacar que es garantía el previo procedimiento, pues para la producción del acto se impone otra garantía formal: el posterior recurso o control de su juridicidad. De este modo el recurso administrativo, podrá preverse o no, pero la Administración no puede tener la última palabra ya que siempre será un órgano jurisdiccional el que acabe controlando la legalidad, so pena de inconstitucionalidad pues ello impide al legislador en su producción de normas obviar dicho control. De este modo, debe destacarse cuando el art.106 C.E. expresa que "*los Tribunales controlan*" lo que hace la Administración, sus normas y actuaciones, que, nótese, habla de Tribunales sin calificarlos de corresponder a los del orden contencioso administrativo.

La vía administrativa previa a la jurisdiccional, además del tramo que necesariamente consiste en el procedimiento previo a la resolución por ilegal recurrida, puede tener un segundo tramo, que sigue siendo vía administrativa, al que se accede interponiendo recurso administrativo. Recurso ante el mismo órgano, reposición, o bien ante su superior jerárquico, alzada. Pudiéndose distinguir entre potestativo, el de reposición, o no, alzada, siendo una carga interponerlo, pues es presupuesto procesal para acceder al orden jurisdiccional contencioso.

Al final de la vía administrativa siempre se impone, esa otra vía, la jurisdiccional, a la cual se accede interponiendo recurso contencioso administrativo, si es ésta la jurisdicción competente; que lo será como regla general.

B. Vías de reacción contra la calificación negativa (arts. 66 y ss. 324 y ss. L.H.):

1. Son, tres vías las conocidas, el recurso sustituto, el de alzada ante la DGRN (impropiamente denominado así), y la jurisdicción civil, las que pueden instarse ante la calificación negativa. En este sentido, debemos hacer alusión al artículo 66, que expresa que los interesados podrán reclamar contra el acuerdo de calificación del registrador, por el cual suspende o deniega el asiento solicitado. La reclamación podrá iniciarse bien ante la DGRN o bien directamente ante el juzgado de 1ª Instancia competente. Sin perjuicio de ello, podrán también acudir, si quieren, a los tribunales de justicia para ventilar y contender entre sí acerca de la validez o nulidad de los mismos títulos. En el caso de que se suspendiera la inscripción por faltas subsanables del título y no se solicitare la anotación preventiva, podrán los interesados subsanar las faltas en los 60 días que duran los efectos del asiento de presentación. Si se extiende la anotación preventiva, podrá hacerse en el tiempo que ésta subsista, según el 96 de la Ley. Cuando se deniega la inscripción y el interesado, dentro de los 60 días ss. al de la fecha del asiento de presentación, propusiera demanda ante los Tribunales de Justicia para que se declare la validez del título, podrá pedirse

anotación preventiva de la demanda, y la que se practique se retrotraerá a la fecha del asiento de presentación. Después de dicho término no surtirá efecto la anotación preventiva de la demanda, sino desde su fecha. En el caso de recurrir contra la calificación, todos los términos expresados en los dos párrafos anteriores quedarán en suspenso desde el día en que se interponga la demanda o el recurso hasta el de su resolución definitiva.

Asimismo interesa hacer alusión al art. 18 L.H., que expresa que "...si, transcurrido el plazo máximo señalado en el párrafo anterior (15 días), no hubiere tenido lugar la inscripción, el interesado podrá instar del registrador ante quien se presentó el título que la lleve a cabo en el término improrrogable de tres días o la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en el artículo 275 bis de esta ley. Igualmente, si transcurrido el plazo de tres días el registrador no inscribe el título, el interesado podrá instar la aplicación del cuadro de sustituciones".

2. Por tanto podemos distinguir dentro del control de los actos de calificación negativa, que el interesado puede acudir al registrador sustituto (275 bis LH). En segundo lugar, si no está de acuerdo, podría acudir en "alzada" ante la DGRN (en este procedimiento de recurso existe fase previa de reposición, el registrador puede rectificar e inscribir. Así como también por último, los juzgados de lo civil, cuando resuelto el asunto por la DGRN, se puede igualmente acabar en la jurisdicción, la civil, concretamente en sus juzgados, que resolverán por un procedimiento verbal.

3. Existe por tanto, similitud al procedimiento administrativo, pero cada vía no tiene la misma naturaleza, La particularidad además, que las vías pueden tomarse sucesivamente, pero también cada una de ellas saltándose la anterior.

C. Particularidades de la revisión:

La alzada ante la DGRN, es vía administrativa, es un recurso, procedimiento revisor de la legalidad, pero de carácter potestativo. Lo cual, y dada posibilidad de acceso a la vía judicial por juicio verbal sin previo recurso administrativo, significa entonces que la calificación registral agota la vía administrativa. La paradoja, es que siendo un recurso que no es de "plena jurisdicción" (326 párrafo 1º LH y 127 RH), el juez se limita a decidir si procede o no la inscripción, y si la calificación está bien o mal hecha, limitándose a revisar el acto, pero no entra en el fondo y contenido de los derechos. Esto se contrapone con el concepto contencioso-administrativo pues en ella, su revisión alcanzaría a revisar el acto, y también el contenido de los derechos e intereses legítimos, a efectos de reconocerlos y restablecer la situación jurídica afectada (arts. 31 (pretensiones de las partes), y 71 LJCA (sentencia).

III. ASPECTOS DEL PREVIO PROCEDIMIENTO

1. Planteamiento.

Si el procedimiento es la función pública en movimiento, para garantizar el acierto de la decisión y para ello tiene que seguir una serie de trámites. Estos son generalmente, el trámite de alegaciones y audiencia a los interesados, y pedir los informes técnicos y jurídicos correspondientes, para la

determinación de los elementos o datos por lo que se resuelve el procedimiento.

2. Los datos por los que ha de dictarse la resolución y por ello relevantes en el procedimiento.

El Derecho y la forma de la norma al atribuir potestades, determinando que estemos ante actos reglados o ante discrecionales: depende del Derecho objetivo, siendo clave la distinción. En este sentido el art. 103 de la C.E. establece que *"la Administración pública sirve con objetividad los intereses generales y actúa con sometimiento pleno a la ley y al Derecho"*. La cuestión es cómo se produce la determinación por el ordenamiento jurídico de los intereses generales, lo cual dependerá de si estamos ante actos reglados o actos discrecionales. Es un acto reglado, aquél cuya atribución de potestades es reglada, es decir, el ordenamiento jurídico concreta cuál es el interés general y entonces la Administración, si lo pedido es conforme a la norma tiene que resolver positivamente. Por otro lado, los actos discrecionales, son aquéllos en los que es necesario reconocer cierta discrecionalidad, consistiendo ello en que el ordenamiento jurídico tiene unos requisitos mínimos, un margen de actuación dentro del cual se debe actuar, y si lo pedido no es conforme a la norma, tienen que resolver negativamente, no quedando aquí, ya que se deja e impone a la Administración valorar la oportunidad, lo que conviene al interés general. No obstante, una vez que se ha dictado el acto y procede el control del acto discrecional en la fase de recurso, en sede jurisdiccional o en la vía administrativa de recurso, se hace desde la legalidad o juridicidad. Por lo que podemos concluir que en esta vía de recurso, las técnicas de control de la discrecionalidad, permitirá que podamos controlar determinados elementos reglados, como la competencia, el procedimiento, la congruencia, el fin -el interés general (la desviación de poder o la desproporcionalidad).

Trasladado al ámbito del Registrador, éste ha de ser considerado como un órgano de la Ley, que está sometido a los principios de legalidad y calificación, por lo que el acto del mismo es reglado. De tal modo que igualmente en vía de recurso administrativo, la DGRN no podrá tampoco ningún motivo de oportunidad, y ello por un doble motivo, porque resuelve un recurso, y porque es acto reglado. Por lo tanto podemos concluir que el interés general está concretado en las normas que aplica, y en su función de controlar el acceso al Registro de la Propiedad, únicamente de aquellos títulos legalmente indiscutibles.

3. Los derechos e intereses legítimos. La instrucción.

A. Significación de los derechos e intereses legítimos, en el proceso judicial frente a los del procedimiento administrativo.

La audiencia a los interesados (arts.105 C.E.; y 13, 75, 76, 2 y 83 y ss. Ley 39/2015, hace que consideremos un paralelismo entre la figura del Registrador con la del Juez frente al procedimiento administrativo donde la Administración es juez y parte., dado que en el judicial, encima de cada una partes litigantes está un juez imparcial. Por lo tanto, en el procedimiento administrativo, pueden existir interesados legitimados, para hacer alegaciones, aunque la Administración siga siendo juez, y es parte, pues contra ella hay que recurrir, y aparecerá siempre como demandada

en el subsiguiente proceso jurisdiccional. La aparición de otros, como interesados impone trámites: audiencia, hacer alegaciones siempre antes; los derechos instrumentales: a las notificaciones, al acceso al expediente, etc. (art. 13 y correlativos Ley 39/2015).

El Registrador, con relación a los derechos e intereses legítimos, como garante del interés general, identificado con la seguridad jurídica de los derechos de posibles interesados determinados, pero sin audiencia expresamente prevista, supone un cierto paralelismo entre el registrador y el juez por la independencia. En este sentido, en el procedimiento registral no está prevista intervención alguna de interesados, calificando inaudita parte, por negarse la entrada al procedimiento de interesados titulares de derechos, pese a su existencia, de tal modo que la discusión inter partes se produce sólo dentro sólo de la función jurisdiccional. Es decir, es un garante cualificado de los derechos de los según resulta de los propios asientos del Registro directa o indirectamente, cuya defensa le queda encomendada, dada su imparcialidad.

B. Por otro lado debemos abordar, que los hechos, respecto de ellos, la instrucción del procedimiento (arts. 75 y ss. de la Ley 39/2015, en sede judicial está limitada a este aspecto fáctico. Partiendo del concepto de instrucción, significa enseñar al órgano que ha de acabar decidiendo, para que su resolución sea la acertada. La instrucción tiene un fuerte carácter garantizador, dado que en el Ordenamiento jurídico cuando se regula cada procedimiento se imponen trámites, (audiencia, otras alegaciones de los interesados, informes de otros órganos y/o personas). Este aspecto garantizador, supone poder suplir a través de estos actos, las limitaciones de los órganos de la Administración que carecen de ciertas capacidades para resolver que se suple con tal instrucción. Así se establece la posibilidad de ampliar la instrucción para trámites no preceptivos, cuando no vienen impuestos en la regulación del procedimiento. Es decir, la Administración puede recabar de oficio más trámites para la *"para la determinación, conocimiento y comprobación de los hechos en virtud de los cuales deba pronunciarse la resolución, se realizarán de oficio y a través de medios electrónicos, por el órgano que tramite el procedimiento, sin perjuicio del derecho de los interesados a proponer actuaciones que requieran su intervención o constituyan trámites legal o reglamentariamente establecidos"* (art. 75 Ley 39/2015). Esto permite al órgano administrativo además de la práctica de pruebas respecto de los hechos, la obtención de informes técnicos y jurídicos.

Distinto es la valoración en sede jurisdiccional, pues en virtud del principio *iura novit curia*, existe limitación de los actos de instrucción, de tal modo que únicamente, se permite la instrucción respecto a elementos fácticos, pues no cabe de oficio recabar de otros órganos informes jurídicos para resolver el pleito.

En cuanto al ámbito registral, cumple mencionar que el peculiar limitado ámbito de la calificación, se limita a la validez por lo que resulte de los títulos y del Registro (18 LH, 98 RH; 6 y 58.2 RRM, etc.). De tal modo que en este ámbito de la instrucción, la posición del registrador es paralela a la del juez, pues como órgano del Derecho, resuelve en solitario según el principio *iura novit*, sin poder acudir a informes que le instruyan en su decisión calificadora. A diferencia del juez, y también de la Administración, respecto a los actos de instrucción, la calificación versa sólo de lo que resulte de los títulos y documentos presentados y de los asientos del Registro.

Así en cuanto a la calificación se realiza sobre los títulos que expide un notario, un fedatario funcionario de la Administración, incluida la de Justicia), así como también respecto las que expiden otros particulares con tal función y responsabilidad, como son los órganos societarios con facultad certificante (según el RRM, arts. 97 y ss., y 109 y ss.). Estamos por tanto ante un sistema coherente, ya que la base documental exigida como título formal para inscribir cumple esa función en el ámbito de los Hechos. De este modo, la calificación se extiende a la legalidad de las formas extrínsecas de dichos títulos, a la capacidad, a la legitimación de los que los otorguen o suscriban. Por otro lado, los requisitos del título formal, consiste en determinar su eficacia probatoria de los hechos que contienen, sobre los que ha de basarse la calificación, pero también, inexcusablemente sobre la omisión o contradicción de los hechos sobre los que ha de basarse la calificación en dichos títulos, que permite e impone una posible la calificación negativa y que no se inscriba hasta que esos datos fácticos se le acrediten al Registrador (arts. 98.2 RH; 58.2 y 112. 2 RRM).

Respecto a los asientos del Registro, la contradicción entre los datos o los elementos de juicio proporcionados por los documentos presentados y el Registro tiene solución por la aplicación de los principios hipotecarios.

4. La motivación (art. 19 bis LH; arts. 34, 35 y 88.5 y 48.2 Ley 39/2015. LEC)

En general, tanto en el ámbito del acto administrativo y la resolución judicial, su fundamento, se encuentra en la propia configuración del Estado de Derecho, exige que la motivación además de ser jurídica, debe ser reconocible como aplicación del ordenamiento jurídico, pues permite adhesión social del destinatario, así como facilita el control judicial, al quedar explícitos los motivos y la finalidad de la actuación, pues cabe desde ésta juzgarla.

Es demás, un requisito de forma de exteriorización, y en cuanto tal sólo es relevante jurídicamente en cuanto cause indefensión (48.2 Ley 39/2015). Su distinto alcance, depende del carácter reglado o discrecional del acto. No obstante, como requisito de forma, dado el principio antiformalista, sólo invalida cuando cause indefensión, lo cual sólo ocurre en los actos discrecionales, pues en los reglados es difícil, dada la estructura a que responden.

En cuanto a su aplicación en sede registral, cumple reproducir el tenor del art.19 bis de la LH, que establece que *“si la calificación es positiva, el Registrador inscribirá y expresará en la nota de despacho, al pie del título, los datos identificadores del asiento, así como las afecciones o derechos cancelados con ocasión de su práctica. Si el estado registral de titularidad o cargas fuere discordante con el reflejado en el título, librárá nota simple informativa.*

La calificación negativa, incluso cuando se trate de inscripción parcial en virtud de solicitud del interesado, deberá ser firmada por el Registrador, y en ella habrán de constar las causas impositivas, suspensivas o denegatorias y la motivación jurídica de las mismas, ordenada en hechos y fundamentos de Derecho, con expresa indicación de los medios de impugnación, órgano ante el que debe recurrirse y plazo para interponerlo, sin perjuicio de que el interesado ejercite, en su caso, cualquier otro que entienda procedente. Si el registrador califica negativamente el título,

sea total o parcialmente, dentro o fuera del plazo a que se refiere el artículo 18 de la Ley, el interesado podrá recurrir ante la DGRN o bien instar la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en el artículo 275 bis de la Ley”.

De todo lo anterior, cabe concluir que una calificación positiva, supondrá que la motivación se plantee como tema relevante respecto de los interesados, ya que serán los afectados o interesados por la práctica del asiento, y estando la motivación en el acta de inscripción. En una calificación negativa, la relevancia será para el interesado que pretenda la práctica de la inscripción y que no lo consiga. De este modo, la nota de calificación negativa no tendrá porqué ser sucinta, aunque lo puede ser, dado que los hechos son los que constan en los asientos del Registro y los documentos presentados. Por otro lado, los fundamentos de Derecho, al ser un acto estrictamente reglado, bastará con la cita de las normas aplicadas. De este modo, el acto estará motivado cuando sea reconocible la aplicación del Derecho y permita al interesado conocer el defecto o defectos para poder subsanarlos. No obstante lo anterior, la omisión de otros defectos no impide utilizarlos con posterioridad para otra nota de calificación negativa, una vez subsanados los otros o estimado el recurso contra los mismos (art. 127 RH).

5. La notificación (art. 322 L.H.; arts. 42 y ss. Ley 39/2015).

La notificación como derecho de todos los interesados (art. 40.1 de la Ley 39/2015, es una de las diferencias de los actos administrativos respecto de los reglamentos. En este sentido, la notificación se trata de un derecho instrumental para todos los interesados, titulares de derechos subjetivos y los que ostenten un mero derecho o interés legítimo (art. 4 Ley 39/2015) y éstos incluso aunque no hayan comparecido en el procedimiento, si son identificables (art. 9 y ss. Ley 39/2015). El derecho a la notificación significa recibir el contenido íntegro del acto notificado. La publicación sustitutiva de la notificación, a posteriori o a priori, se establece en aquel caso en la que es inviable la notificación (arts. 42, 43 y 45 Ley 39/2015), es decir, a veces tiene lugar ciertas publicaciones de los actos administrativos cuando la notificación a su destinatario resulta a posteriori o a priori imposible de practicar, si bien pese a no ser individual, los efectos son en esos caso el mismo que el de las notificaciones.

A. Efectos de las notificaciones, y la falta de notificación en forma.

A diferencia de la norma, dado que cuando ésta no es publicada, ésta no existe, el acto de comunicación, la notificación, es instrumental, y si bien no es requisito para la validez del acto notificado, ni es requisito de su eficacia, sin notificación el acto existe, de tal modo que no puede dictarse otro contradictorio, sin su revisión.

En el ámbito registral, cuando existe una calificación positiva, la nota de despacho es la notificación al interesado presentante. Respecto de terceros, la publicidad del registro lo es sobre el contenido de la inscripción de la que es parte el acta de inscripción. Además, en determinados supuestos, se procede a publicaciones de edictos y, en lo mercantil, sistemáticamente, en el Boletín Oficial. Por otro lado, la calificación negativa, se notifica en los mismos términos que en la Ley 39/2015.

En este sentido el art. 322.2 L.H.

B. Las notificaciones y resoluciones tardías.

El plazo es de 10 días para notificar las resoluciones (art. 40 Ley 39/2015), y si la nota de calificación negativa se notifica fuera de dicho plazo, no altera la validez ni la eficacia tanto del acto notificado, como del de notificación mismo. Los efectos serían en su caso de una posible responsabilidad (patrimonial, disciplinaria) del registrador.

Si lo que se produce de forma tardía es la resolución, el registrador transcurridos los 15 días que tiene para calificar e inscribir, si de excede dicho plazo, en virtud del art. 18. 3 LH, tiene el interesado una doble posibilidad, o bien acudir al cuadro de sustituciones o bien de instar al Registrador que inscriba en el improrrogable plazo de tres días. Por otro lado, mientras no se opte por acudir al Registrador sustituto, la calificación y la inscripción del originariamente competente territorial puede perfectamente producirse. Los efectos en ese caso posible responsabilidad disciplinaria y patrimonial; aunque ésta se concreta directamente como un reducción de honorarios (en concreto del 30%, según el art. 18.4 LH)

La conclusión, es que se trata de un breve plazo para resolver, y que la inactividad no produce un acto de silencio, pues, se requiere la decisión del registrador para que su función se realice, de tal modo que el acceso al registro, requiere siempre intervención del registrador competente, aunque sea el sustituto del cuadro.

IV. EN EL PROCEDIMIENTO DE RECURSO

1. Las resoluciones tardías del recurso administrativo gubernativo.

En los recursos administrativos, la regla general es que transcurrido el plazo para resolver el recurso administrativo se produce la desestimación presunta (art. 24.2 párrafo 1º Ley 39/2015). La excepción es que cuando el acto administrativo originario recurrido se hubiera producido por silencio administrativo, en ese caso el segundo silencio da sentido positivo, ante el incumplimiento del plazo para resolver el recurso (art. 24.2 párrafo 2º Ley 39/2015). De este modo, la resolución expresa tardía, se habrá producido cuando se había ya desestimado el recurso por silencio. Se permiten tales resoluciones tardías pues aunque son desestimatorias no agravan la posición del recurrente, de tal manera que el silencio negativo es una ficción procesal creada en beneficio del recurrente que le permite acudir a la jurisdicción en sentido potestativo, dado que se establece que lo "*podrá entender desestimado*", es decir, puede seguir esperando la debida resolución expresa. Sólo cuando se notifique en forma se abrirá el correspondiente plazo para recurrirla. Si la resolución expresa se dicta pasado el plazo para recurrir el silencio se reabre de nuevo plazo para recurrir la resolución expresa de tal modo que en caso de resolución tardía, no se puede negar el acceso a la jurisdicción a quienes no hayan conseguido que la Administración les resolviera expresamente. El motivo es que no puede tratársele a la Administración mejor, cuando ésta no ha cumplido su obligación legal de resolver expresamente.

En los recursos gubernativos, la solución anterior se ha de poner en relación con los terceros interesados que no son el recurrente, pues ello provoca inseguridad, de tal modo que sea distinta la solución, dado que es inapropiado extender consecuencias que el Derecho administrativo da para un supuesto en que la Administración está en ejercicio de la autotutela. Por tanto, si en el régimen general, se produce el silencio en el recurso administrativo, ante el silencio gubernativo de la DGRN se dispone que "*se entenderá desestimado*" (art. 327 p.9 LH), es decir, no cabrá dictar resolución expresa tardía.

La conclusión, es que ello se motiva en la finalidad de encontrar una rápida resolución y solución judicial al conflicto de intereses jurídico privados. Muestra de ello es que si aún cuando la DGRN tiene 3 meses para resolver, éstos se cuentan desde la entrada del recurso en el Registro recurrido, y no cuando accede al Ministerio y, sobre todo, en el plazo del año para recurrir, que se ha limitado a menos de la mitad de lo que anteriormente se recogía, a 5 meses y un día (art. 328 p.2 LH).

2. Las alegaciones en vía de recurso (118.2 y 4 y 9 y ss. Ley 39/2015; y el derecho a ser notificados los interesados no recurrentes.

En general, el concepto de interesado en el procedimiento administrativo de recurso lo son los titulares de derechos que resulten afectados, así como otros interesados con intereses distintos de quienes pretenden que el recurso se estime. A estos otros "*interesados se les dará, en todo caso, traslado del recurso*" (art. 118.2 Ley 39/2015). Es decir, en aquellos casos en los que se produzca la estimación de un recurso sin su audiencia, estaríamos ante un claro supuesto de anulabilidad por indefensión.

Su aplicación en sede registral, es que es paradójico afirmar la administrativización del procedimiento registral y negar la aplicación al mismo del régimen administrativo, más aún cuando en la vía de recurso el órgano resolutorio, pues es una Dirección General de un Ministerio, es órgano administrativo. Las conclusiones a la vista de la valoración de tales argumentos es que en el previo procedimiento registral se inscribe inaudita parte, lo cual se explica en la peculiaridad del procedimiento y que la calificación registral justifica el diferente régimen del derecho de audiencia según la calificación resultante.

El sistema merece pues una crítica final al sistema de recurso gubernativo, y es que a nuestro parecer no existen motivos para no tener por interesados a esos titulares inscritos, para poder hacer valer la existencia de lesión de sus derechos, así como también por considerar que se han vulnerado las garantías impuestas por el ordenamiento jurídico. El motivo, de la crítica es que con ello se puede invertir su posición procesal, es decir ser ellos los que tengan que demandar y conseguir la nulidad del título e inscripción ya practicada, en virtud exclusivamente de una resolución administrativa de la DGRN estimatoria del recurso gubernativo.

Bibliografía: Cuadernos del Seminario Carlos Hernández Crespo. Núm. 18. Comentarios Jesús González Salinas

**A PROPÓSITO DE LA SENTENCIA DEL TRIBUNAL
SUPREMO 368/2016, DE 3 DE JUNIO**
por la redacción

Una Sentencia del Tribunal Supremo, 368/2016, de 3 de junio trata diversos temas que merecen nuestra atención. Se trata de un supuesto en el que un acreedor hipotecario, el segundo en el tiempo, no pudo lograr la inscripción de su derecho, pues un fallo en la Notaría al enviar la escritura a un Registro incompetente, motivó que al presentarse correctamente, hubiera tenido lugar ya la presentación de la escritura de hipoteca otorgada con anterioridad, y que pese a haberse presentado en tiempo se dejó caducar el asiento.

El acreedor perjudicado, insta una reclamación por negligente actuación de la Notaría y exige indemnización de daños y perjuicios.

El fallo del Tribunal de Instancia, de la Audiencia y del Tribunal Supremo es desestimar esta propuesta, por falta de un requisito imprescindible para tener apoyo jurídico: la buena fe.

En efecto, el segundo acreedor al tiempo de otorgar su escritura, conocía la existencia de una escritura previa de hipoteca sobre la misma finca. La sentencia del Tribunal Supremo en sus apreciaciones hace valoraciones, que es lo que nos interesa, sobre el valor de la hipoteca aún no inscrita, la protección exigible para tener la condición de perjudicado, el carácter constitutivo de la inscripción en el caso de la hipoteca, la posibilidad de efectos adversos o no queridos por el ordenamiento jurídico, la evidente analogía del caso de la doble venta del art. 1473 y este supuesto de doble constitución de contrato de hipoteca, que afecta y produce efectos respecto de los que conocían esta realidad, pese a la no inscripción de la hipoteca.

Hemos solicitado un comentario al Notario de Alcalá de Guadaíra, don Francisco Rosales de Salamanca. Igualmente se incluyen unas notas de la redacción y el comentario del Abogado José M^a Espinosa Vizcaíno.

SOBRE EL VALOR DE LA INSCRIPCIÓN DE LA HIPOTECA EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

trata la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de Junio de 2016.

por Francisco Rosales de Salamanca Rodríguez

Notario de Alcalá de Guadaíra

Los hechos que motivan la demanda son simplemente que cómo consecuencia de la remisión de una escritura de préstamo con garantía hipotecaria por telefax (creo que en España sólo Notarios y Registradores seguimos usando ese artefacto –espero que no venga algún nostálgico y reclame los disquetes de 3,5"–) y de su remisión a un registro incompetente, al final **una segunda hipoteca acaba ganando prioridad frente a otra que se había firmado con anterioridad** con la misma entidad (aunque en garantía de obligaciones diferentes –como es obvio–)

La primera hipoteca la constituía una sociedad en garantía de obligaciones contraídas por otra con un banco, y la segunda en garantía de unos pagarés que la segunda sociedad había emitido a favor de una tercera sociedad, y que esta última sociedad iba a descontar en el mismo banco.

Los hechos que motivan la demanda, son un cúmulo de despropósitos derivados de la presentación de escrituras por fax o telemáticamente, y los problemas (no resueltos) derivados de la división de registros, y posible presentación en un registro incompetente por haberse dividido o por tener nombres similares las poblaciones servidas.

Vaya por delante que sigo sin entender cómo es posible que remitida telemáticamente una escritura a un Registro, en vez de contestar si es o no competente, no remita éste automáticamente al registro competente (pues ni cuesta trabajo, ni la solución adoptada actualmente es coherente con una prioridad para el trabajo del notarios y registradores, y que no es otra que el servicio público y la seguridad jurídica

Nada tiene que ver con la sentencia, no obstante la inexistente aplicación de las leyes 24/2001 o 24/2015, cuando regulan la consulta de los libros registrales, alguna reflexión adicional supongo que hay que hacer.

A mi juicio y desde el punto de vista civil **la sentencia aborda cuatro cuestiones muy interesantes:**

1. ¿Qué valor tiene el rango hipotecario?
2. ¿Qué valor tiene el contrato de hipoteca y si verdaderamente su inscripción es constitutiva?
3. ¿Se puede extender la teoría de la doble venta a otros casos?
4. ¿Qué juego tiene la buena fe en el derecho hipotecario?

En todo caso, estamos ante una sentencia que **frente al barroco culteranismo de una DGRN** preocupada por abstractos principios hipotecarios, **retoma la senda de una prosa jurídica clara**

sobre los más elementales principios de derecho civil (igual que hacen las sentencias del mismo tribunal de 12 de noviembre de 2013 y de 21 de Enero de 2014 en las que nuevamente se aborda el tema de la buena fe y de la realidad extrarregistral).

¿Qué valor tiene el rango hipotecario?

Creo necesario empezar distinguiendo la importancia del rango hipotecario del su valor.

Negar la importancia del rango es tanto como negar la utilidad del registro de la propiedad y del principio *prior in tēmpore potior in iure*, cosa que obviamente nadie que esté en su sano juicio haría.

Pero una **cosa distinta es el valor o coste del rango**.

La sentencia me lleva a un problema fiscal muy habitual, que es el considerar que en caso de posposición o permuta del rango, la base imponible es la del valor de la carga que se pospone, o el de las hipotecas cuyos rangos se permutan.

Siempre me ha escandalizado esa afirmación, pues una cosa es el valor de un derecho, y otra el valor de las consecuencias de dicho derecho.

El rango hipotecario evidentemente tiene un valor, más es un valor indeterminado, y bajo ningún concepto el valor de la garantía con cuyo rango se negocia.

Amén de este repaso a nuestra "querida Hacienda" en la sentencia, se recuerda a quien se considera perjudicado (luego se verá si lo es o no) y reclama una indemnización de daños y perjuicios, que tales daños no son iguales a la suma de la obligación garantizada por la hipoteca, más gastos e intereses.

Con buen criterio el Tribunal Supremo, pone de manifiesto que para reclamar daños es necesario acreditar dichos daños, y que ello supone:

- a) De un lado cuantificarlos debidamente.
- b) Pero sobre todo probar su propia existencia (pues el impago de los pagarés garantizados se hubiera producido independientemente del rango, el deudor ni ha cesado en su actividad, ni ha sido liquidado ni declarado en concurso, ni se ha demandado la responsabilidad personal de los administradores)

En definitiva, no consta que la parte actora haya agotado todos los medios con los que cuenta la parte actora para cobrar los pagarés, tanto con cargo al bien hipotecado, como con el resto de los bienes de la entidad firmante o en su caso de los administradores, de manera que apareciendo razonablemente como incobrables pueda considerarse su importe, los gastos, e intereses como daño real.

La llamada de atención judicial me parece especialmente importante para Registradores y Notarios, pues no niega nuestra función, pero si pone de manifiesto que estamos muy lejos de ser el eje del ordenamiento jurídico, y simplemente somos una pieza más del mismo.

El comentario viene a cuenta de la aburrida reiteración de la DGRG que habla siempre de que el procedimiento de ejecución regulado por la Ley Hipotecaria tiene lugar conforme al título inscrito.

Y no es que sea más que habitual verle omitir la palabra título (pues la palabra escritura produce sarpullidos en esa institución, que incluso la ha llegado a omitir cuando copia y pega al Tribunal Constitucional), es que simplemente desconoce de la existencia de otros procesos, como el ejecutivo ordinario.

¿Qué valor tiene el contrato de hipoteca y si verdaderamente su inscripción es constitutiva?

A mi juicio estamos ante una nueva cura de humildad que educadamente nos ofrece el Tribunal Supremo a Notarios y Registradores, y nos recuerda que el hecho de escribir cientos de tratados, y de elaborar sofisticados argumentos jurídicos, puede acabar sirviendo sólo para publicar libros que sólo nosotros compramos y contribuir a la deforestación del planeta.

Surgen en mi mente dos frases de dos Juristas:

- Peña y Bernardo de Quirós, cuando hablaba del contenido obligacional de todo derecho real.
- José Luis del Moral Barilari cuando dice que “aquél que hable de derechos reales debería de ser condenado a conversar con una piedra, hasta que ésta le responda”. Abordar la distinción entre derechos reales y obligaciones, es meterse en un jardín sin flores jurídico, y es fácil olvidar principios muy básicos.
- La teoría del título y del modo, hace imposible desvincular el derecho real del título, pues el título determina el contenido del derecho real (máxime en un sistema como el nuestro, en el que ni la inscripción es constitutiva, ni existe el negocio abstracto como en Alemania)
- Las personas no se relacionan con cosas, sino con otras personas, y de las facultades que implica el dominio y los derechos reales, la de excluir es quizá de las más importantes, pues no podemos olvidar el carácter romano de nuestro ordenamiento, y por tanto la importancia que en la conformación del mismo tienen las acciones romanas (que siempre se ejercitaban contra alguien)
- Si el Código Civil regula la hipoteca en sede contractual, es porque la hipoteca es un contrato, y simplemente de dicho título, se deriva un derecho real que da un ius distrahiendi sobre un bien, siendo que la falta de desplazamiento posesorio hace precisa la publicidad que ofrece el Registro de la Propiedad, pues no cabe otra forma de tradición real (ojo que si cabe la instrumental, pero generaría inseguridades -no tantas con las nuevas tecnologías-).
- Distinguir derechos reales y contratos es absurdo, y la finalidad es meramente académica, pues sólo hay relaciones jurídicas, y todas están interconectadas.

Claro es el Tribunal Supremo siguiendo la doctrina mayoritaria que entiende que la inscripción de la hipoteca es constitutiva, no obstante la misma claridad tiene al recordarnos que ya el 18 de Octubre de 2007 el mismo tribunal afirmaba la existencia del contrato de hipoteca aunque no haya inscripción, y que ese contrato puede perjudicar a terceros.

Obviamente no entra el Tribunal en mayores profundidades, pues aborda la similitud entre la doble venta y la doble hipoteca, así como analiza la buena fe (con lo que resuelve el problema planteado) aunque si deja preguntas importantes lanzadas al aire.

La primera es la afirmación obvia, si un contrato de hipoteca no inscrito puede surtir efectos frente a terceros, con mayor motivo los produce inter partes.

Esta afirmación que parece de perogrullo, me lleva a una pregunta que lanzo al aire, pues ¿qué pasaría si ese contrato se formalizara en los actualmente conocidos como smart contracts? (sería necesario, no uno, sino varios trabajos jurídicos para abordar este tema).

La segunda, existiendo el contrato, y constando en escritura pública (que recordemos es un título ejecutivo según el artículo 517 LEC) ¿queda privado el acreedor cuyo crédito está garantizado con hipoteca del derecho a ejecutar?, entiendo que la respuesta es obviamente negativa (otra cosa es los efectos de dicha ejecución y el principio de prioridad)

La tercera es si el contrato afecta a terceros ¿cómo les afecta? la respuesta la ofrece el propio tribunal y la veremos posteriormente, pero básicamente parte de un principio general del derecho, que no sé si deliberadamente, muchos ilustres tratadistas tratan de evitar estudiar: es el principio de buena fe (y sinceramente la importancia que se da al debate entre monistas y dualistas, y el poco estudio que hacen muchos hipotecaristas sobre la buena fe, me parece puro barroquismo intelectual).

Más en todo caso no sé si deliberadamente o por error en el recurrente, citando, como cita la sentencia de 18 de Octubre de 2017, omite otra previa de 26 de enero de 2000, que precisamente abordaba un problema de prioridad en el rango similar, y que resuelve con criterios distintos, ajustándose al formalismo “prior in tēpore potior in iure”.

Lo cierto es que leyendo los fundamentos de ambas sentencias, sólo encuentro un hecho diferencial importante, y es la buena o mala fe del segundo acreedor (otra cosa es que hubiera sido deseable que el tribunal profundizara más en ello).

¿Se puede extender la teoría de la doble venta a otros casos?

Brillante me parece la solución del Tribunal Supremo de equiparar la doble venta y la doble hipoteca en el caso que nos ocupa.

Entiendo que algunos considerarán que la sentencia ataca frontalmente el principio clásico “prior in tēpore, potior in iure”, más lo cierto es que lo único que hace es recordarnos que todo el derecho hipotecario está al servicio del derecho en general y del derecho civil en particular.

Carece de sentido el ver la teoría del título y del modo como una suma de dos conceptos, cuando en realidad es un único concepto con dos elementos que pueden y deben estudiarse por separado, pero que forman una unidad.

Esa unidad la impone el artículo 609 del Código Civil, y dice que el dominio y derechos reales se pueden adquirir como consecuencia de ciertos contratos mediante la tradición, y obviamente el único caso de doble contrato que está regulado es la doble venta en el artículo 1473, por lo que, cualquier otro doble contrato (sea doble arrendamiento, o doble hipoteca, o doble depósito se ha de someter a las mismas normas).

Deliberadamente he hablado de doble depósito, pues ello nos lleva a otro dogmatismo clásico ya atacado por Jordano Barea, y es el de los contratos reales, categoría absurda, pues los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento.

Ello nos lleva a tres principios que nunca ha de olvidar un jurista, y que rezuman en la sentencia:

1. Las personas (no los bienes) son el eje central del derecho.
2. La teoría general del consentimiento hay que estudiarla con más profundidad,
3. Es absurdo obcecarse en un tercero que puede o no existir (sea o no hipotecario) y olvidarse de las partes.

¿Qué juego tiene la buena fe en el derecho hipotecario?

Absolutamente toda, y claro es en ese sentido el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, o el artículo 1473 del Código Civil.

Recuerda que en la venta de muebles, aunque el segundo comprador tenga la posesión, si no tiene buena fe, el artículo 1473 prefiere al primero.

Igual sucede en la venta de inmuebles, haya o no inscripción.

En definitiva recuerda que un principio general del derecho es el que consagra el artículo 6, y que cómo señala Martínez Aguirre en realidad la buena fe es un principio general del derecho, del que la teoría del abuso del derecho, la de los actos propios, o la del fraude de ley, no son sino meros ejemplos.

Lo que si pone de manifiesto la sentencia es que el segundo acreedor, era perfectamente consciente de la existencia de la primera hipoteca, hasta el punto que rechaza el argumento de la audiencia cuando esta afirmaba que ese acreedor hubiera hecho bien en intentar que su hipoteca quedara inscrita antes que la primera, y ello porque ninguna protección ofrece nuestro ordenamiento a quien actúa de mala fe.

Obviamente no se plantea y por eso sólo tenemos este interesante orbite dictum, pero ya anticipa el Tribunal Supremo, en cierta medida, que solución ofrecerá cuando un rango hipotecario se obtenga de mala fe.

Ello no implica, a mi juicio, ataque alguno a la función registral, pues supondría entender que el Registrador ha de atender a las intenciones de las partes, cosa que compete a los tribunales de justicia, y para la que carece de elementos de juicio en su calificación.

Tampoco quita valor al rango hipotecario, ni utilidad al Registro de la Propiedad, pues la buena fe se presume, y por tanto se impone la obligación de probar la mala fe (y obviamente la prueba de algo subjetivo es siempre difícil).

Lo que si hace es recordarnos a Notarios y Registradores, es algo, que tendemos a olvidar, y es que estamos al servicio de la sociedad, y que no nos justificamos por nosotros mismos; somos parte del sistema, más no el sistema en sí.



COMENTARIO DE LA STS 368/2016, DE 3 DE JUNIO

por José Mª Espinosa Vizcaíno

Licenciado en Derecho

Recientemente, la Sentencia nº368/2016 del Tribunal Supremo de 3 de Junio de 2016, señala que:

Es doctrina firme de esta Sala, sobre la “doble venta” de inmueble que contempla el párrafo segundo del artículo 1.473 CC, que la adquisición de la propiedad por el segundo comprador que haya inscrito primero su título en el Registro requiere buena fe por su parte; buena fe, que es incompatible con el conocimiento, incluso si no acabado, por el segundo comprador de la primera venta (STS 392/2012, DE27 DE Junio (RC 1884/2009) y las en ella citadas).

“No hay razón para no aplicar la misma doctrina al supuesto de “doble contrato de constitución de hipoteca.”

Comentarios:

Para una mayor comprensión de la decisión de nuestro Tribunal Supremo debemos repasar el concepto de doble venta y la evolución de la jurisprudencia sobre el tema.

1.- Concepto:

La expresión doble venta o venta múltiple se refiere a que una misma cosa ha sido vendida varias veces por su dueño a diferentes compradores. Por tanto, existe doble venta siempre que se hayan consumado dos contratos de compraventa, en virtud de los que se transmite una misma cosa, a favor de diferentes adquirentes.

Nuestro Código regula la doble venta en el artículo 1.473 cuando dice:

“Si una misma cosa mueble se hubiese vendido a diferentes compradores, la propiedad se transferirá a la persona que primero haya tomado posesión de ella con buena fe. Si fuere inmueble, la propiedad pertenecerá al adquirente que antes la haya inscrito en el Registro. Cuando no haya inscripción, pertenecerá la propiedad a quien de buena fe sea primero en la

posesión; y, faltando ésta, a quien presente título de fecha más antigua, siempre que haya buena fe.”

Este artículo sin entrar a analizar si ha habido o no adquisición del dominio, da la solución al conflicto que se plantea en la doble venta. Y así cabe diferenciar según se trate de venta de cosa mueble o venta de cosa inmueble:

En el primer caso, venta de cosa mueble, se señala que si una misma cosa se hubiese vendido a diferentes compradores, la propiedad se transferirá a la **persona que primero haya tomado posesión de ella con buena fe**. Se protege al adquirente que primero haya tomado la posesión y se exige buena fe que debe entenderse como que ignoraba que la cosa muebles ya había sido vendida. En este caso el comprador no precisará reclamar la entrega de la cosa, ya la tiene. Si no hay posesión: pertenecerá la propiedad a quien presente **título de fecha más antigua**, siempre que haya buena fe.

En el segundo caso, venta de cosa inmueble; el criterio de preferencia es triple: En primer lugar, deviene propietario quien inscriba primero. En segundo lugar, quien tenga la posesión; y por último y en defecto de los dos casos anteriores, quien tenga título anterior. Sin embargo, tratándose de bienes inmuebles debe hacerse alguna precisión: para aplicar el primer criterio, como se habla de **inscripción** debe haber habido tradición y resulta que la escritura cumple los efectos de la tradición; entonces, en realidad, sólo estaremos ante una doble venta cuando ha habido dos o más ventas y una de ellas se formaliza en escritura pública que se inscribe y es la que triunfa en su adquisición; ahora bien, si se han otorgado dos o más ventas en escritura, el dominio se habrá transmitido en la primera, pero si accede al Registro otra venta escriturada posterior, entrará en juego el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, y quedará protegido el adquirente que primero inscribe y reúna las condiciones que el precepto exige; es decir, si por haber habido ya entrega el primer comprador adquirió el dominio al no haber inscrito primero verá resuelto su derecho, ya que la propiedad pertenecerá (en los términos del CC) a quien primero inscribió, pero en este **caso se exige buena fe**.

2.- Evolución jurisprudencial.

El artículo 1.473 del Código Civil ha dado lugar a una variada y rica jurisprudencia, distinguiéndose tres fases en la evolución jurisprudencial sobre este artículo:

Primera fase:

1.- Posición clásica en la interpretación del pº 2 del art. 1.473.

En esta primera fase, destacando entre todas la STS de 4 de marzo de 1988, **nuestro Tribunal Supremo** en un supuesto de doble venta, de la existencia de buena fe en el segundo comprador,

señala que: “*Si no hubiera habido inscripción, el favorecido es el primero en la posesión*, porque con ella ha anudado su título dominical con la tradición, requisito imprescindible para adquirirlo (modo), pero habiendo inscripción y dando por supuesta *la posesión del no inscrito (primer comprador)*, *no cuenta* para nada tal elemento efectivo de adquirir, por sobreponerse a ello el juego más importante y útil jurídicamente hablando, en provecho de la Sociedad, y de la seguridad jurídica, de la fe pública registral, contando *obviamente* con la *buena fe* del comprador inscrito.”

En igual sentido se pronuncia la STS de 12 de Junio de 1996, cuando determina que: “En caso de *doble venta* de un inmueble urbano, en la que el *comprador más antiguo en el tiempo* –prioridad sustantiva civil– *no inscribe* en el Registro de la Propiedad y el posterior sí realiza la inscripción a su nombre, confiere a este último la propiedad, siempre que medie buena fe, que en materia de derechos reales no es un estado de conducta, como ocurre en las obligaciones y contratos, sino de conocimiento –SS. 16-febrero-1981 y 23-enero-1989–.

Y quizás en posición más clara aún aparecen, las S.T.S. de 27-septiembre-1996 (RJ 1996, 6645), 25-noviembre-1996 (RJ 1996, 8559) y 1-junio-2000 (RJ 2000, 4398), al decir:

“El art. 1.473-2 CC, regula la preferencia en el caso de doble venta de bienes inmuebles, disponiendo que la propiedad pertenecerá al que antes haya inscrito en el Registro de la Propiedad, con lo que viene a consagrar el principio de prioridad registral; y si bien el precepto no hace mención a la existencia de buena fe, a diferencia de los otros dos párrafos del mismo art. 1.473, *la necesidad de que concurra* este requisito es señalada tanto por la doctrina como por reiterada jurisprudencia de esta Sala (Sentencias 31-enero-1985, 30-junio-1986, 4-marzo-1988, 23-enero-1989 y las en éstas citadas, 20-julio-1990 y 10-abril-1991) entendiéndose, dice la Sentencia 23-enero-1989 con cita de las de 16-febrero y 16-marzo-1981, que la *buena fe* en el campo de los derechos reales, en la perspectiva que aquí tiene lugar, no es un estado de conducta como ocurre en las obligaciones y contratos (arts. 1.269 y concordantes del C.C.), sino de conocimiento según se evidencia con las dicciones de los arts. 433 y 1.950 de nuestro Código Sustantivo que nada tiene que ver con las maquinaciones y el engaño, sino pura y simplemente con el *crear o ignorar si la situación registral era o no exacta*, respecto de la titularidad dominical que proclama, según establece a los efectos registrales el art. 34 L.H. “. En igual sentido véanse la S.T.S. 12-julio-1996 (RJ 1996, 5581).

Segunda Fase:

2.- Posición de la llamada “coetaneidad cronológica”.

En esta época se está refiriendo el Tribunal Supremo al criterio que en ella se impone de excluir del ámbito del art. 1.473-2, la denominada “*venta de cosa ajena*”, entendiéndose por tal, la segunda venta de una misma cosa por quien, habiendo sido su propietario, ya se la ha vendido y entregado anteriormente a otro. *En suma, para poder aplicar el art. 1.473 C.C. empieza a exigirse el requisito*

de una cierta coetaneidad cronológica entre las dos ventas: si concurre, se dará un caso de doble venta, a resolver aplicando dicho precepto; si no, se dará un caso de venta de cosa ajena, excluido de su ámbito de aplicación.”

Este criterio de “**coetaneidad cronológica**” **también aparece recogido en otras STS, como** la Sentencia de 25-marzo-1994 (RJ 1994, 2535), cuando indica: “*Según ha declarado reiteradamente esta Sala (SS. 7-abril-1971, 30-junio-1986, 11-abril y 17-noviembre-1992, 8-marzo-1993 y otras), la tipificación de la doble venta, que contempla el art. 1.473 C.C. requiere para su existencia que cuando se perfeccione la segunda venta la primera no haya sido consumada todavía , lo que implica una cierta coetaneidad cronológica entre ellas, pues si la primeramente concertada ya había quedado totalmente consumada por pago íntegro del precio por el comprador y entrega de la cosa por el vendedor, ya no existe un verdadero supuesto de doble venta sino una venta de cosa ajena o inexistencia de la segunda enajenación por falta de objeto.”*

Con esta tesis lo que claramente buscó el Tribunal Supremo, fue sacar la doble venta del art. 1.473-2, en el sentido de que si ya se hubiera entregado al primer comprador la posesión de la cosa antes de realizarse la segunda venta, estaríamos ante un caso de venta de cosa ajena que sería nula o inexistente por falta de objeto o por falta de poder de disposición (en este sentido véanse las S.T.S. 16-junio-2003 y 25-mayo-2006). Lo que acabamos de exponer nos lleva, al ser acto nulo, a la aplicación del art. 33 L.H. que sienta el criterio de que la inscripción no convalida los actos y contratos que sean nulos con arreglo a las leyes lo que nos remite a la consecuencia de que la doble o segunda venta, aunque hubiera buena fe en el posterior comprador, seguiría siendo nula a pesar de su inscripción, y ello (como ya hemos expuesto anteriormente) porque el Registro no tiene (ni puede tener) la virtud taumatúrgica de transformar, mediante la inscripción, lo nulo en válido.

Por ello, aunque el segundo comprador cumpla con todos los requisitos del art. 34, incluido, por supuesto el de buena fe, inscribiera su adquisición, este asiento no le protegerá *por ser parte*, no tercero, en el negocio nulo. Así, ejercitada la acción de nulidad, por ejemplo, por el primer comprador y estimada la demanda, el asiento registral del segundo adquirente de buena fe, podría ser cancelado en virtud de sentencia firme. Esta solución a la que se llega aplicando la tesis de la cierta coetaneidad, fue criticada por la doctrina, también por notarios y Registradores, en cuanto que afectaba gravemente tanto a la eficacia de los asientos del Registro como al principio de fe pública registral y dañaba al interés general de la seguridad jurídica preventiva.

Tercera fase:

3.- Posición actual: en esta fase la doctrina de nuestro TS fortalece extraordinariamente la posición del titular registral y permite que el Registro de la Propiedad cumpla en toda su plenitud la función para la que fue creado.

El Tribunal Supremo ha variado de rumbo fijando **una doctrina legal uniforme** sobre los requisitos necesarios para la aplicación del art. 1.473, en relación con los arts. 32 y 34 L.H. y para ello en el año 2007 se reunió dos veces el Pleno de la Sala 1ª por entender precisa la formación de doctrina sobre las cuestiones planteadas en los motivos de casación relacionados con los arts. 1.473 C.C. y 34 L.H.: la Primera reunión concluyó con la Sentencia de 5-marzo-2007, cuya solución fue aplicada en Sentencias de 16 y 20 de marzo de 2007; y la **Segunda** terminó con la Sentencia de 7 de septiembre de 2007, que sienta la siguiente doctrina: “**A partir de la Sentencia del Pleno de esta Sala de 5 de marzo de 2007, dictada con propósito unificador de la jurisprudencia sobre el art. 34 L.H.** no cabe ya sostener (en el supuesto de la doble venta) que la segunda venta sea nula o inexistente por falta de objeto o de poder de disposición del transmitente, pues lo que dicho precepto (art. 34 L.H.) purifica o subsana es precisamente esa falta de poder de disposición, teniendo en cuenta que la finca o cosa existe y que además, la segunda venta de esa finca ha tenido objeto, que es precisamente la propia finca que se vende.”

La S.T.S. de 20 de marzo de 2007 en su Fundamento de Derecho Segundo, en relación al concepto de **venta de cosa ajena**, se expresa de la siguiente manera: “**En el concepto de venta de cosa ajena conviene comenzar destacando que el caso de una persona, en general, que vende cosa que antes ha transmitido a otro es venta de cosa ajena que la jurisprudencia y la doctrina han aceptado su validez, en el sentido de que el vendedor puede adquirirla posteriormente y dejar como definitiva la transmisión, o puede darse la obligación de saneamiento por evicción, o puede dar lugar a la adquisición a non domino por el juego de los artículos mencionados. Lo que no tiene sentido es la afirmación que hacen las Sentencias de Instancia de que en tal caso la compraventa es nula o inexistente por falta de objeto. El objeto del contrato de compraventa, es la cosa y el precio (es decir, las obligaciones recíprocas de entregar la cosa y el precio) que no comprende el que la cosa sea ajena; ésta, pues, es válida y puede llegar a ser eficaz, tal como se ha dicho y esta doctrina es la proclamada claramente por la Sentencia del Pleno de esta Sala, de 5-marzo-2007 seguida por la de 16 del mismo mes y año.**”

Continúa la Sentencia de 7 de septiembre de 2007 (RJ 2007, 5303) diciendo que “en la citada Sentencia de 5 de marzo de 2007, se declara que el art. 34, ampara las adquisiciones a non domino, y por tanto el art. 33 de la misma Ley sólo podrá impedir la aplicación del art. 34 si lo nulo es el acto o contrato adquisitivo de quien inscribe, por ejemplo por falta de consentimiento, pero no si el problema consiste en que ha adquirido de quien ya había vendido y entregado anteriormente la finca a otro que no inscribió su adquisición. En definitiva, la nulidad a que se refiere el art. 33 L.H. no tiene que ver con el poder de disposición del transmitente ni desde luego con el más o menos íntegro pago del precio de la primera compraventa, como ya señaló la Sentencia de 11 de octubre de 2006, sino con los requisitos propios del título o, en su caso, del procedimiento de apremio que hubiera culminado con la adquisición inscrita. Además, la Sentencia de 20 de marzo de 2007 que aplica ya expresamente la doctrina de la de 5 de marzo sobre el art. 34 L.H., declara que los autores y la jurisprudencia han admitido la validez de la venta de cosa ajena, en el sentido de que el vendedor puede adquirirla posteriormente y dejar como definitiva la transmisión, o puede

darse la obligación de saneamiento por evicción, o puede dar lugar a la adquisición a non domino por el juego de los arts. 34 L.H. y 464 C.C.”

De lo antedicho se desprende que no hay ya una verdadera razón de peso para excluir del ámbito de aplicación del art. 1.473 C.C. las dos o más ventas de un mismo inmueble **separadas por un considerable período de tiempo**; dicho de otra forma, procede fijar la doctrina de esta Sala en el sentido de que la aplicación del art. 1.473 C.C. **no exige necesariamente el requisito de una cierta coetaneidad cronológica entre las dos o más ventas en conflicto**. De un lado, porque el propio precepto ya prevé que el primer comprador haya tomado posesión de la cosa antes que el segundo, consumándose por tanto la primera venta, desde la perspectiva de las obligaciones del vendedor, mediante la tradición material (art. 1.462-1 C.C.), y sin embargo la propiedad acabe perteneciendo a quien compró luego la misma cosa mediante un contrato intrínsecamente válido, plasmado en escritura pública (tradición instrumental, art. 1.462-2 C.C.), e inscribió su adquisición en el Registro. De otro, porque así se logra la concordancia del art. 1.473 C.C. tanto con los arts. 606 del propio Código como con la Ley Hipotecaria: con su art. 34, si la finca estaba inscrita a nombre del doble vendedor y el primer comprador no ha inscrito su adquisición; y con su art. 32, si la finca no estaba inscrita, el primer comprador no inscribe su adquisición, el segundo sí lo hace y, finalmente, acaba transcurriendo el plazo establecido en el art. 207 L.H., según se desprende de la Sentencia de esta Sala de 6 de diciembre de 1962 anteriormente citada. Y por último, porque de esta forma se acomoda también la interpretación del art. 1.473 C.C. al antecedente legislativo representado por la L.H. de 1861 y su art. 23, cuyo contenido se corresponde con el art. 32 del vigente texto refundido de 1946. Se comprende mejor, así, la Exposición de Motivos de la Ley Hipotecaria de 1861 cuando indicaba que *“el comprador que no inscribiera la venta, aunque obtenga la posesión, será dueño con relación al vendedor, pero no respecto a otros adquirentes que hayan cumplido con el requisito de la inscripción, pues no se trataba de negar la oponibilidad frente a todos de un derecho real como es el de propiedad, sino de que prevaleciera la seguridad jurídica fomentando la inscripción.”*

Esta línea de interpretación jurisprudencial, por unificación de doctrina del Tribunal Supremo está total e íntegramente ratificada, **por la sentencia de 5 de Mayo 2008**, en la que es curioso que la Sentencia se refiera en primer lugar a declarar la validez de la venta de cosa ajena. En efecto, dice así este fallo judicial, en este punto concreto: *“La venta de cosa ajena es válida, en ningún caso se puede tildar de inexistente por falta de objeto; el objeto existe, es el piso; distinto es la falta del poder de disposición sobre el objeto, que puede dar lugar a la adquisición a non domino en virtud del art. 34 L.H., en relación a los inmuebles...”* y cabe añadir, según la doctrina más autorizada que, *“este efecto protector del que inscribe se produce (art. 38, pº1, L.H.) por ese poder extraordinario de disposición que otorga el principio de legitimación a favor del titular registral (doble vendedor en este caso) que es el que aparece reflejado e inscrito en los asientos del Registro, como titular del bien inmueble doblemente vendido, y todo ello, por el mero hecho de estar, como se acaba de decir, el bien inscrito a su favor, sin contradicción alguna, en el momento de consumir la segunda compraventa.”*

Una vez hecha esta afirmación previa, totalmente esclarecedora de la validez de la venta de cosa ajena, acaba exponiendo el Tribunal Supremo, en relación al supuesto hecho que resolvió, unas afirmaciones que tienen gran transcendencia para el derecho registral, en el sentido de que "si se produce una primera venta, que no se inscribe en el Registro de la Propiedad y más tarde, por el mismo titular registral que ya no es propietario, otorga una segunda transmisión (por venta o embargo) que sí se inscribe (venta de cosa ajena), existiendo buena fe en este segundo comprador, se da lugar a una adquisición a non domino por este posterior adquirente y una pérdida de la propiedad por el primero. Puede parecer una injusticia, pero se mantiene en el Derecho en aras a la **seguridad jurídica** y a la confianza que debe tenerse en el Registro de la Propiedad por la presunción de exactitud registral, que en este caso es el principio de fe pública registral que proclama el artículo 34 de la Ley Hipotecaria."

Esto lleva consigo una adquisición a non domino por el tercero hipotecario, en aras, como se ha dicho del principio de fe pública registral (art. 34 L.H.), y representa *la llamada eficacia ofensiva de la adquisición*, en beneficio del tercero, *que es llamado tercero hipotecario*, al que protege decisivamente al adquirir un derecho real confiado en el contenido del Registro de la Propiedad e ignorante de lo no inscrito. Da una *absoluta seguridad* al que realiza la adquisición inmobiliaria y elimina la contingencia de que pueda resultar ineficaz por no existir el derecho del disponente, entre otros casos. Si transmite el titular registral queda protegido plenamente el adquirente que confió en tal titularidad.

Todo lo dicho implica que en la doble venta se da un conflicto de intereses entre el que fue en su día propietario (primer comprador), pero no titular registral porque no inscribió, y el adquirente del mismo vendedor o titular registral (segundo comprador), pero que sí inscribió teniendo buena fe, es decir ignorando la existencia de la primera venta no inscrita. En esta hipótesis el derecho protege al adquirente (segundo comprador) que inscribió en aras de la seguridad jurídica, dando primacía a su interés jurídico sobre aquel (primer adquirente) que, pudiendo inscribir no inscribió, es decir, premiando a la diligencia y derrotando a la clandestinidad.

Debe también tenerse **muy en cuenta la S.T.S. de 23-abril-2010**, en la que se estudia la situación en que queda el que fue primer propietario pero que no inscribió, indicando que la consolidación de la adquisición del tercero que ha confiado en Registro de la Propiedad y además ha inscrito con buena fe su título, cumpliendo con los requisitos exigidos en el art. 34 L.H., queda amparado en su adquisición. Este precepto ampara las adquisiciones a *non domino* porque salva el defecto de titularidad o de poder de disposición del transmitente que, según el Registro, aparezca con facultades para transmitir la finca tal y como ya ha mantenido el Tribunal Supremo en sentencias de 20 de marzo, 7 y 10 de octubre de 2007, 5 y 8 de octubre de 2008 y 6 de marzo de 2009.

Esta total protección al tercero del art. 34 determina la pérdida del derecho del propietario anterior que no llevó su título al Registro, por lo que, como dice esta Sentencia de 2010, **queda pendiente la cuestión de los efectos secundarios a la pérdida del dominio que esta segunda**

adquisición produce frente al primer adquirente. La solución debe buscarse por el camino del art. 37-4 L.H. que establece que en el caso de que la acción resolutoria, revocatoria o rescisoria no se pueda dirigir contra tercero, conforme a lo dispuesto en el párrafo primero de este artículo, se podrán ejercitar entre las partes las acciones personales que correspondan, que aunque se refiere a casos en que exista un contrato que deba rescindirse se ha considerado plenamente aplicable a los casos de adquisiciones realizadas de acuerdo con lo dispuesto en el art. 34 L.H.. Esta regla permite al primer propietario que no inscribió efectuar dicha reclamación por los perjuicios derivados de la aplicación del art. 34 L.H. frente a quien vendió doblemente de forma indebida. De modo semejante, la S.T.S. de 3 de julio de 1981, en un supuesto de venta de cosa ajena, condena a indemnizar los perjuicios a quien ha vendido, haciendo irrecuperable la finca por su verdadero titular por aplicar el principio de enriquecimiento sin causa: lo que ...conduce a la consiguiente declaración indemnizatoria a que la resolución recurrida llega con indudable acierto, al imponerle el principio general de derecho de que nadie puede enriquecerse indebidamente a costa de otro, ya que ciertamente el doble vendedor se vio enriquecido en su patrimonio con el precio doblemente obtenido de tales dos ventas realizadas sobre cosa que correspondía al primer adquirente, que no inscribió.

La aplicación del art. 34 L.H. al caso resuelto por esta Sentencia de 23 de abril de 2010, produce como consecuencia que no pueda condenarse a indemnizar al adquirente de buena fe, *cuya posición es inatacable en todos los aspectos* porque se realiza en virtud de la concurrencia de los requisitos exigidos en el art. 34 L.H. consolidando su adquisición a *non domino*.

En relación a esta doctrina unificadora del Tribunal Supremo, que es una constante alusión, protección y amparo al art. 34 L.H., se puede decir, que es el respaldo y reconocimiento más explícito y profundo que se ha hecho de la institución del Registro de la Propiedad, pues apuntala los efectos que se derivan de los asientos registrales de una manera total dando a las transmisiones inmobiliarias que acceden a él (sin inscripción no hay protección) un amparo y una seguridad jurídica por encima de cualquier contingencia, llegando incluso a hablar de que el Registro da una absoluta seguridad al que realiza la adquisición inmobiliaria. Ello es así porque si transmite el titular registral y el adquirente que confió en tal titularidad tabular inscribe su título en el Registro, queda plenamente protegido si además adquiere de buena fe.

La Sentencia nº 392/2012, de TS de 27 de Junio de 2012, vuelve a confirmar este criterio de protección al titular registral, indicando además: *"la exigencia de la buena fe en el caso de doble venta de inmuebles se deduce de los principios generales del derecho -ejercicio de los mismos de buena fe- y de relacionar esta norma con el artículo 34 de la Ley Hipotecaria lo cual ha sido mantenido por constante jurisprudencia."*

Más recientemente, **la Sentencia nº 368/2016 del TS de 3 de Junio de 2016,** vuelve a reconocer que *"la adquisición de la propiedad por el segundo comprador que haya inscrito primero su título en el Registro requiere buena fe por su parte; **buena fe que es incompatible con el***

conocimiento, incluso si no acabado, por el segundo comprador de la primera venta.”

Ahora bien, cuando no hay escritura, no hay inscripción y es entonces cuando los otros supuestos del precepto tienen plena aplicación, dándose preferencia a quien tenga la posesión y en su defecto al primer titular, exigiendo en **ambos casos la buena fe.**“

3.- La sentencia que comentamos señala que “No hay razón para no aplicar la misma doctrina al supuesto de “doble contrato de constitución de hipoteca. “No obstante, esta afirmación debe ser matizada cuando se trata de un conflicto de derechos reales compatibles que acceden al registro en diferente momento, lo que nos lleva a diferenciar entre prioridad registral y rango.

Hay que comenzar señalando que no cabe confundir el rango con la prioridad.

Así en cuanto **al principio de prioridad**, es clásica la definición que hizo Roca Sastre, señalando que el principio de prioridad es “aquel principio hipotecario por virtud del cual el acto registrable que primero ingresa en el Registro de la Propiedad se antepone con preferencia excluyente o superioridad de rango a cualquier otro acto registrable que, siéndole incompatible o perjudicial, no hubiese sido presentado al Registro de la Propiedad o lo hubiera sido con posterioridad, aunque dicho acto fuese de fecha anterior”.

El principio de prioridad aparece contemplado en los artículos 17, 24 y 25 de la Ley Hipotecaria.

Sin embargo, este planteamiento ha sido revisado por la doctrina moderna considerando que, **una vez practicada la inscripción**, no puede hablarse ya de prioridad. Un derecho inscrito no goza de prioridad respecto de otro, se haya inscrito o no ese otro, ya se haya constituido ese otro derecho antes o después del inscrito. Lo que ese derecho inscrito produce respecto de cualquier otro derecho es **oponibilidad**. Una vez que el derecho ha accedido a la publicidad registral, el momento de la aportación del título ha perdido relevancia y lo decisivo es que producirá efectos frente a todos sin excepción. El derecho real inscrito es oponible a cualquier otro derecho real. Desde este punto de vista, el principio de prioridad se define como el principio de la preferencia a la inscripción que corresponde a un título, entre dos o más que están presentados en el Registro, y que se refieren al mismo inmueble, bien por haberse presentado antes, o bien porque lo determine así la calificación conjunta de todos los títulos presentados. Mientras que el principio de oponibilidad de lo inscrito soluciona, en casos de colisión, los problemas de prelación de derechos reales, el principio de prioridad soluciona la preferencia a la inscripción entre varios títulos presentados y relativos al mismo inmueble, es decir, soluciona el conflicto entre varios títulos presentados.

Por su parte, el rango registral es la ordenación jerárquica de los derechos inscritos. Es aquella cualidad del derecho real que determina su prelación en caso de colisión con otros derechos

compatibles sobre el mismo inmueble. El rango solo es predicable de los derechos reales. Las características esenciales de los derechos reales son la inmediatividad, ya que conceden un poder inmediato y directo sobre la cosa, y la absolutividad o eficacia *erga omnes*. Pero junto a estas dos notas, como pone de relieve la doctrina más autorizada, existe otra característica fundamental del derecho real e inherente a su naturaleza que es la “exclusión”, que distingue el derecho real del derecho de obligación. El derecho real, al conceder un poder inmediato y directo sobre la cosa plantea el problema de la compatibilidad o incompatibilidad con otros derechos que recaigan sobre la misma cosa, produciendo como efectos, en caso de incompatibilidad entre ellos la necesidad de exclusión de los incompatibles y, en caso de compatibilidad, la necesidad de establecer un orden de prelación entre los mismos.

Por el ello, el rango no puede en ningún caso confundirse con la preferencia de créditos, esto es, con el mejor derecho al cobro de uno u otro de éstos. La distinción entre el rango y la preferencia de crédito ha sido abordada por la DGRN entre otras, en las Resoluciones de 3 de Abril de 1998 y 7 de Mayo de 1999.

Por tanto el principio de prioridad tiene dos facetas:

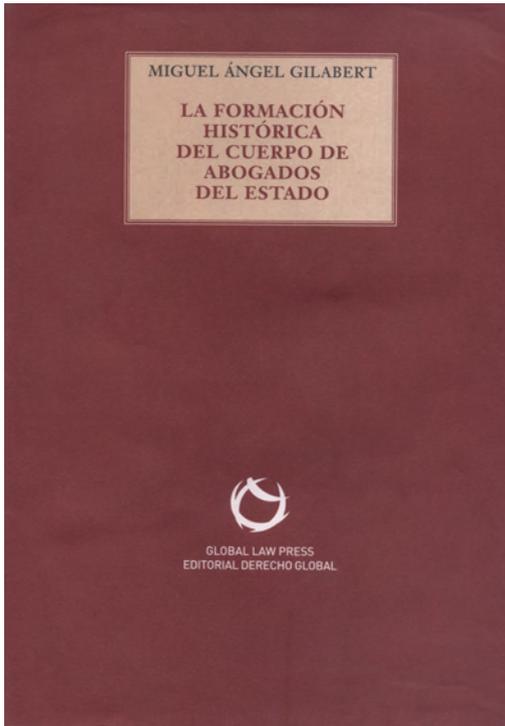
1. La faceta “excluyente” de la prioridad, o eficacia excluyente, que opera cuando se trate de **derechos incompatibles entre sí** (por ejemplo varios derechos de propiedad plena sobre un finca a excepción de los casos de comunidad). En este caso la prioridad provoca el efecto de cierre del Registro debiendo el Registrador vetar el acceso del derecho que llega después y ello, aunque se hubiera constituido antes, y la oponibilidad que el derecho inscrito prevalece sobre el no inscrito.

2. La faceta de mejor rango de la prioridad o eficacia “preferente” que opera cuando se trata de derechos compatibles entre sí (**por ejemplo, varios derechos de hipoteca sobre una misma finca.**) En este caso la prioridad determina el orden de despacho, y la oponibilidad determina el rango, jerarquía o prelación registral entre los derechos inscritos. El derecho que primero accede al Registro tiene **mejor rango registral** que el derecho que accede en segundo lugar salvo negociación entre las partes. Dicho rango vendrá definido por la fecha del asiento de presentación de los títulos en el Registro con independencia de la fecha del título en que fueron creados.

De todo lo expuesto se desprende que el rango no es un derecho, ni afecta a la estructura del derecho, cuya naturaleza y caracteres continúan siendo los mismos, sea cual sea el puesto que ocupe en el Registro. Al contrario, el rango centra su influjo en la dinámica del derecho real, regulando las condiciones de su ejercicio y su posible resolución cuando entra en colisión con otros derechos reales. No obstante, tiene una gran importancia económica y jurídica, incluso la doctrina habla de la “sustantización del rango”, considerándolo como un valor patrimonial susceptible de tráfico jurídico.

LA FORMACIÓN HISTÓRICA DEL CUERPO DE ABOGADOS DEL ESTADO. RECENSIÓN.

por la redacción



De todas las profesiones jurídicas destaca por su prestigio, la calidad de sus miembros, el nivel de exigencia para su acceso, la multiplicidad de funciones consultivas, de asesoramiento, etc. etc., el cuerpo de Abogados del Estado.

El conocimiento de su influencia en la vida jurídica española, su constitución, las diversas denominaciones que han tenido, las funciones que se les han atribuido, los intentos de fusión, absorción, su presión (que de todo hubo) lo podemos obtener de la lectura del magnífico estudio que ha realizado Miguel Ángel Gilabert Cervera.

La idea primigenia de lo que se entiende por función del Abogado del Estado parte de la necesidad de tener la Hacienda pública española asesoría y defensa judicial. Para estos efectos se creó la Dirección General de lo Contencioso del

Ministerio de Hacienda.

Fue suprimida 5 años después. Se crea entonces la Asesoría General del Ministerio de Hacienda. Suprimida a su vez en 1869 y reestablecida en 1874 es ya Dirección General de lo Contencioso del Estado. Cuenta con personal propio y un cuerpo de Letrados, nombrados previa oposición.

El Real Decreto de 10 de marzo de 1881 reorganiza la Dirección General de lo Contencioso del Estado y crea el cuerpo facultativo de Abogados del Estado. El Decreto, firmado por Alfonso XII, está refrendado por el Ministro de Justicia Juan Francisco Camacho. Llevaba una amplia e interesante Exposición de Motivos.

Otro decreto de 16 de marzo de 1886 reorganiza el servicio que prestan los Abogados del Estado. Es prolija la enumeración de funciones que precisaban de este servicio:

- El derecho preferente de la Hacienda con otros acreedores.
- La brevedad en la prescripción y caducidad de los créditos contra el Estado.
- La necesidad de previa resolución administrativa antes de plantear acciones judiciales contra Hacienda.
- Procedimiento, sumario y rápido, utilizando la vía de apremio para el reintegro de los alcances, y otras razones.

El eje fundamental del trabajo del autor ha consistido en analizar casuísticamente todas las oposiciones de ingreso al cuerpo, convocatorias, programas, composición de los tribunales, el desarrollo de cada oposición, los resultados, las peripecias de los no aptos, etc., etc.

También desarrolla, extensa y brillantemente, las diversas funciones que les han sido atribuidas. El iter, más o menos, es así. El decreto, mencionado de 1881, crea el cuerpo de Abogados del Estado, integrándose en la Dirección General de lo Contencioso del Estado, denominación que sustituye a la antigua Asesoría General del Ministerio de Hacienda. Este antiguo órgano era servido, de forma habitual, por Magistrados o Fiscales.

El Real Decreto de 8 de diciembre de 1849 crea la antigua Dirección General de lo Contencioso, ocupando el Ministerio de Hacienda el frexnense Juan Bravo Murillo. Sus funciones primordiales eran:

- Emitir dictámenes en todos los negocios de la administración central del Ministerio de Hacienda.
- Dictaminar en casos de acciones ante los tribunales de justicia o administrativos a nombre o en contra del Estado.
- Vigilar los intereses de la Hacienda en los negocios de toda clase ante los tribunales.
- Promover los recursos de casación que procedan en interés de la ley en los negocios referentes a la Hacienda Pública.
- Alentar las mejoras susceptibles en la legislación y promover, igualmente, el juicio de responsabilidad contra Magistrados y Jueces que hubieren fallado en causas contra la Hacienda Pública.

El Real Decreto de 9 de diciembre de 1854 suprime la Dirección de lo Contencioso y crea la Asesoría General de Hacienda. Las funciones de ambos organismos son sustancialmente idénticas. A destacar, que cuando antes se enumeraban las funciones atribuidas a la Asesoría (igual que a la Dirección de lo Contencioso), cual es las mejoras susceptibles en la legislación, así se hizo y se elaboró un proyecto de ley reformando las disposiciones orgánicas del fuero especial

de Hacienda. Este proyecto puede constituir el primer intento de crear un cuerpo de abogados para el asesoramiento jurídico y la representación y defensa de la Hacienda.

Llama la atención el autor de esta monografía sobre el Decreto de la Regencia de 10 de septiembre de 1869, que establece el cuerpo de Oficiales Letrados, en el que se incorporan tanto a los Oficiales Letrados de Hacienda ingresados por oposición como a los funcionarios licenciados en derecho que desempeñaban funciones jurídicas en el Ministerio de Hacienda, para cuyos cargos fueron designados sin superar la oposición correspondiente. El principal obstáculo para la creación de este cuerpo era, como no, económico.

Para lograr su rentabilidad se centró el interés en el impuesto de traslaciones de dominio, vulgo “hipotecas” y se sustituye a los liquidadores en la gestión de este impuesto por estos nuevos funcionarios. Se consiguió, de inmediato, un ahorro de costes. El paso siguiente consistió en ampliar las funciones de estos Letrados, superando las de la liquidación del impuesto de traslaciones, a las “jurídicas” de asesoramiento en la administración. El nuevo cuerpo se consolidó mediante la celebración de una segunda oposición de ingreso, dando continuidad y estabilidad. Este nuevo cuerpo de letrados se adscribió a la Asesoría General de Hacienda.

Una ley de 1877 atribuye a la Asesoría la Dirección de los asuntos Contenciosos, reguló el régimen de consultas y cambió el rótulo de su denominación, de Asesoría General de Hacienda a Asesoría General de Hacienda –Dirección General de lo Contencioso.

La primera oposición de ingreso al nuevo cuerpo de Abogados del Estado fue en 1881, el mismo año de creación de este cuerpo de funcionarios, por Decreto de 10 de marzo de 1881. Se trata del ingreso en un nuevo cuerpo con nuevas atribuciones: asesoría, representación y defensa en juicio. Se alejan, por tanto de la anterior función de gestores y liquidadores del impuesto de traslaciones de dominio. Este nuevo cuerpo debía superar las dificultades del Ministerio fiscal para garantizar la unidad de doctrina en la defensa de los intereses de la Hacienda, debido a sus múltiples funciones y ocupaciones. Mas la razón fundamental era la incompatibilidad de la doble dependencia de los fiscales de la Dirección General de lo Contencioso y del Fiscal del Tribunal Supremo.

La consecuencia se tradujo en un despliegue de los Abogados del Estado en las capitales de provincia, en cantidad suficiente para, de modo general, asumir la representación en juicio del Estado. Las nuevas funciones de este cuerpo aconsejaban su alejamiento del Ministerio de Hacienda y, transcendente, dejar de ser los liquidadores del impuesto de derechos reales.

El incremento de tareas de estos funcionarios es continuo:

- Están encargados de la liquidación del impuesto de derechos reales.
- Asesoría jurídica a las administraciones provinciales.
- Representación del Estado en juicio.

– Fiscalía de los Tribunales Provinciales de lo Contencioso-administrativo.

El transcurso del tiempo nos lleva hasta la ley de Reforma de la Administración Pública, que trae la consecuencia de crear el cuerpo superior de Letrados del Estado y la incardinación de la Dirección General de lo Contencioso, previo cambio de denominación por la de Dirección General del Servicio jurídico del Estado, en el Ministerio de Justicia. En este cuerpo superior se integrarían los Abogados del Estado, Letrados del Ministerio de Justicia, de la DGRN y del Consejo de Estado. La integración no fue tal y el TC en sentencia de 1 de junio de 1987 declara la inconstitucionalidad de la integración en este Cuerpo de los Letrados del Consejo de Estado. Tampoco se integraron, nunca, los letrados de la DGRN.

El fracaso de esta integración permite que la ley de 28 de julio de 1988 disponga en su art 1 “el Cuerpo Superior de los Letrados del Estado pasa a denominarse cuerpo de Abogados del Estado”.

La ubicación de estos funcionarios y de su Dirección General no era tema nuevo, pues si sus funciones abarcaban todos los ramos de la Administración y no eran liquidadores de impuestos, su adscripción natural sería la Presidencia del Consejo de Ministros.

La actualización normativa del cuerpo sigue, y al estructurarse el Ministerio de Justicia en el año 2000 se suprime la Dirección General del Servicio Jurídico del Estado, que se sustituye por la Abogacía del Estado –Dirección del Servicio Jurídico del Estado.

Y así hasta hoy el autor de este magnífico trabajo es Miguel Ángel Gilabert Cervera, Abogado del Estado desde 1991 y que ejerce actualmente en Sevilla.

Hemos conocido, de su brillante investigación, todo sobre la constitución y desarrollo del cuerpo de Abogados del Estado y, fundamentalmente, la valía del método de oposiciones como sistema de ingreso en este cuerpo jurídico de élite.

Enhorabuena al autor.

Concluimos, la recensión nos ha resultado muy larga, pero este brillante estudio, seguro, tendrá continuación.

Y ya que estamos en una revista del cuerpo de Registradores de la Propiedad, a la vez que liquidadores de distrito hipotecario de los impuestos de TP, OS y AJD, Sucesiones y Donaciones, por qué no conocer la gestación de estas oficinas y su conexión con la Abogacía del Estado. Seguro que Miguel Ángel ya tiene pensado acometer la tarea.



DISPOSICIONES GENERALES

FEBRERO 2017

CORTES GENERALES

- **Medidas urgentes.** Resolución de 31 de enero de 2017, del Congreso de los Diputados, por la que se ordena la publicación del Acuerdo de convalidación del Real Decreto-ley 1/2017, de 20 de enero, de medidas urgentes de protección de consumidores en materia de cláusulas suelo. (BOE núm. 32 de 7-2017).
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/02/07/pdfs/BOE-A-2017-1203.pdf>

MINISTERIO DE JUSTICIA

- **Situaciones.** Resolución de 30 de enero de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se jubila al notario de Utrera don Francisco José Maroto Ruiz. (BOE núm. 31 de 6-2017).
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/02/06/pdfs/BOE-A-2017-1174.pdf>
- **Notarios.** Orden JUS/113/2017, de 31 de enero, por la que se modifica la composición del Tribunal calificador de la oposición libre para obtener el título de Notario, convocada por Orden JUS/1410/2016, de 10 de agosto. (BOE núm. 37 de 13-2017).
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/02/13/pdfs/BOE-A-2017-1419.pdf>
- **Notarías.** Resolución de 10 de febrero de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convoca concurso para la provisión de notarías vacantes. (BOE núm. 43 de 43-2017).
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/02/20/pdfs/BOE-A-2017-1722.pdf>

MINISTERIO DEL INTERIOR

- **Procedimientos administrativos.** Gestión informatizada. Resolución de 3 de febrero de 2017, de la Subsecretaría, por la que se establece el procedimiento para el pago por vía telemática de tasas correspondientes a la expedición del Documento Nacional de Identidad, Pasaporte y

Reconocimientos, Autorizaciones y Concursos. (BOE núm. 32 de 7-2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/02/07/pdfs/BOE-A-2017-1206.pdf>

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

- **Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.** Orden HFP/105/2017, de 6 de febrero, por la que se aprueba el modelo 121 "Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. Deducciones por familia numerosa o por personas con discapacidad a cargo. Comunicación de la cesión del derecho a la deducción por contribuyentes no obligados a presentar declaración", y el modelo 122 "Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. Deducciones por familia numerosa, por personas con discapacidad a cargo o por ascendiente con dos hijos separado legalmente o sin vínculo matrimonial. Regularización del derecho a la deducción por contribuyentes no obligados a presentar declaración", se establece el lugar, forma y plazo para su presentación y se modifica otra normativa tributaria. (BOE núm. 35 de 10-2017).
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/02/10/pdfs/BOE-A-2017-1334.pdf>
- **Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.** Corrección de errores de la Orden HFP/105/2017, de 6 de febrero, por la que se aprueba el modelo 121. (BOE núm. 44 de 21-2017).
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/02/21/pdfs/BOE-A-2017-1748.pdf>
- **Valores negociados en mercados organizados.** Orden HFP/145/2017, de 20 de febrero, por la que se aprueba la relación de valores negociados en mercados organizados, con su valor de negociación medio correspondiente al cuarto trimestre de 2016, a efectos de la declaración del Impuesto sobre el Patrimonio del año 2016 y de la declaración informativa anual acerca de valores, seguros y rentas. (BOE núm. 47 de 24-2017).
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/02/24/pdfs/BOE-A-2017-1929.pdf>

MINISTERIO DE ECONOMÍA, INDUSTRIA Y COMPETITIVIDAD

- **Protección de deudores hipotecarios.** Resolución de 3 de febrero de 2017, de la Secretaría de Estado de Economía y Apoyo a la Empresa, por la que se publica la lista de entidades que han comunicado su adhesión al Código de Buenas Prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual, actualizada al cuarto trimestre de 2016. (BOE núm. 50 de 28-2017).
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/02/28/pdfs/BOE-A-2017-2106.pdf>

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA Y PARA LAS ADMINISTRACIONES TERRITORIALES

- **Medidas económicas.** Real Decreto 55/2017, de 3 de febrero, por el que se desarrolla la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española. (BOE núm. 30, de 4-2-2017).
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/02/04/pdfs/BOE-A-2017-1150.pdf>
- **Seguridad Social. Pensiones.** Corrección de errores del 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. 40 de 16-2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/02/16/pdfs/BOE-A-2017-1573.pdf>

- **Horario legal.** Orden PRA/157/2017, de 24 de febrero, por la que se publica el calendario del período de la hora de verano correspondiente a los años 2017 a 2021. (BOE núm. 50 de 28-2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/02/28/pdfs/BOE-A-2017-2065.pdf>

MINISTERIO DE EMPLEO Y SEGURIDAD SOCIAL

- **Seguridad Social.** Orden ESS/106/2017, de 9 de febrero, por la que se desarrollan las normas legales de cotización a la Seguridad Social, desempleo, protección por cese de actividad, Fondo de Garantía Salarial y formación profesional para el ejercicio 2017. (BOE núm. 36 de 11-2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/02/11/pdfs/BOE-A-2017-1369.pdf>

MINISTERIO DE ASUNTOS EXTERIORES Y DE COOPERACIÓN

- **Acuerdos internacionales.** Organización europea de Patentes. Decisión del Consejo de Administración de 28 de junio de 2001, aprobando el nuevo texto del Convenio sobre la Patente Europea. (BOE núm. 37 de 13-2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/02/13/pdfs/BOE-A-2017-1406.pdf>

- **Acuerdos internacionales.** Reglamento de Ejecución del Convenio sobre la Patente Europea. (BOE núm. 37 de 13-2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/02/13/pdfs/BOE-A-2017-1407.pdf>

CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL

- **Juzgados de lo Mercantil.** Acuerdo de 2 de febrero de 2017, de la Comisión Permanente del Consejo General del Poder Judicial, por el que se actualiza el Acuerdo de 21 de diciembre de 2016, por el que se atribuye en exclusiva el conocimiento de los asuntos civiles que puedan surgir al amparo de la Ley 24/2015, de 24 de julio, de Patentes, de la Ley 17/2001, de 7 de diciembre, de Marcas, y de la Ley 20/2003, de 7 de julio, de Protección Jurídica del Diseño Industrial, a diversos Juzgados de lo Mercantil de Cataluña, Madrid y Comunitat Valenciana. (BOE núm. 44 de 21-2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/02/21/pdfs/BOE-A-2017-1770.pdf>

BANCO DE ESPAÑA

- **Préstamos hipotecarios. Índices.** Resolución de 1 de febrero de 2017, del Banco de España, por la que se publican los índices y tipos de referencia aplicables para el cálculo del valor de mercado en la compensación por riesgo de tipo de interés de los préstamos hipotecarios, así como para el cálculo del diferencial a aplicar para la obtención del valor de mercado de los préstamos o créditos que se cancelan anticipadamente. (BOE núm. 30, de 4-2-2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/02/04/pdfs/BOE-A-2017-1168.pdf>

- **Préstamos hipotecarios.** Índices. Resolución de 17 de febrero de 2017, del Banco de España, por la que se publican determinados tipos de referencia oficiales del mercado hipotecario. (BOE núm. 42 de 18-2017).
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/02/18/pdfs/BOE-A-2017-1696.pdf>

MARZO

JEFATURA DEL ESTADO

- **Protección de deudores hipotecarios.** Real Decreto-ley 5/2017, de 17 de marzo, por el que se modifica el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, y la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social. (BOE núm. 66, de 18-3-2017).
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/03/18/pdfs/BOE-A-2017-2985.pdf>

CORTES GENERALES

- **Senado. Reglamento.** Reforma del Reglamento del Senado por la que se modifica el artículo 49.2. (BOE núm. 63, de 15-3-2017).
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/03/15/pdfs/BOE-A-2017-2776.pdf>

MINISTERIO DE ASUNTOS EXTERIORES Y DE COOPERACIÓN

- **Acuerdos internacionales.** Entrada en vigor del Protocolo del Acuerdo de estabilización y asociación entre las Comunidades Europeas y sus Estados Miembros, por una parte, y la República de Serbia, por otra, para tener en cuenta la adhesión de la República de Croacia a la Unión Europea, hecho en Bruselas el 25 de junio de 2014. (BOE núm. 51, de 1-3-2017).
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/03/01/pdfs/BOE-A-2017-2109.pdf>
- **Acuerdos internacionales.** Entrada en vigor del Protocolo del Acuerdo de estabilización y asociación entre las Comunidades Europeas y sus Estados miembros, por una parte, y la Antigua República Yugoslava de Macedonia, por otra, para tener en cuenta la adhesión de la República de Croacia a la Unión Europea, hecho en Bruselas el 18 de julio de 2014. (BOE núm. 51, de 1-3-2017).
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/03/01/pdfs/BOE-A-2017-2110.pdf>

MINISTERIO DE JUSTICIA

- **Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles.** Real Decreto 195/2017, de 3 de marzo, por el que se modifica la demarcación de los Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles. (BOE núm. 54, de 4-3-2017).
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/03/04/pdfs/BOE-A-2017-2307.pdf>
- **Fundaciones. Legalización de libros.** Orden JUS/221/2017, de 9 de marzo, sobre legalización en formato electrónico de los libros de fundaciones de competencia estatal. (BOE

núm. 62, de 14-3-2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/03/14/pdfs/BOE-A-2017-2742.pdf>

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

- **Impuesto sobre Sociedades e Impuesto sobre la Renta de no Residentes.** Orden HFP/227/2017, de 13 de marzo, por la que se aprueba el modelo 202 para efectuar los pagos fraccionados a cuenta del Impuesto sobre Sociedades y del Impuesto sobre la Renta de no Residentes correspondiente a establecimientos permanentes y entidades en régimen de atribución de rentas constituidas en el extranjero con presencia en territorio español, y el modelo 222 para efectuar los pagos fraccionados a cuenta del Impuesto sobre Sociedades en régimen de consolidación fiscal y se establecen las condiciones generales y el procedimiento para su presentación electrónica. (BOE núm. 63, de 15-3-2017).
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/03/15/pdfs/BOE-A-2017-2776.pdf>
- **Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas e Impuesto sobre el Patrimonio.** Orden HFP/255/2017, de 21 de marzo, por la que se aprueban los modelos de declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y del Impuesto sobre el Patrimonio, ejercicio 2016, se determinan el lugar, forma y plazos de presentación de los mismos, se establecen los procedimientos de obtención, modificación, confirmación y presentación del borrador de declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. (BOE núm. 70, de 23-3-2017).
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/03/23/pdfs/BOE-A-2017-3080.pdf>

MINISTERIO DE ECONOMÍA, INDUSTRIA Y COMPETITIVIDAD

- **Procedimientos administrativos. Gestión informatizada.** Resolución de 17 de febrero de 2017, de la Secretaría General del Tesoro y Política Financiera, de adhesión al Registro Electrónico de Apoderamientos y se incorporan trámites y actuaciones al catálogo de trámites y actuaciones por medios electrónicos para los que se puede apoderar para su realización por internet. (BOE núm. 54, de 4-3-2017).
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/03/04/pdfs/BOE-A-2017-2348.pdf>
- **Protección de deudores hipotecarios.** Resolución de 21 de marzo de 2017, de la Secretaría de Estado de Economía y Apoyo a la Empresa, por la que se corrigen errores en la de 3 de febrero de 2017, por la que se publica la lista de entidades que han comunicado su adhesión al Código de Buenas Prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual, actualizada al cuarto trimestre de 2016. (BOE núm. 77, de 31-3-2017).
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/03/31/pdfs/BOE-A-2017-3532.pdf>

MINISTERIO DE EMPLEO Y SEGURIDAD SOCIAL

- **Seguridad Social.** Real Decreto 231/2017, de 10 de marzo, por el que se regula el establecimiento de un sistema de reducción de las cotizaciones por contingencias profesionales a las empresas que hayan disminuido de manera considerable la siniestralidad

laboral. (BOE núm. 71, de 24-3-2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/03/24/pdfs/BOE-A-2017-3125.pdf>

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA Y PARA LAS ADMINISTRACIONES TERRITORIALES

- **Seguridad Social. Pensiones.** Corrección de errores del 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. 57, de 8-3-2017).
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/03/08/pdfs/BOE-A-2017-2462.pdf>

BANCO DE ESPAÑA

- **Préstamos hipotecarios. Índices.** Resolución de 1 de marzo de 2017, del Banco de España, por la que se publican los Índices y tipos de referencia aplicables para el cálculo del valor de mercado en la compensación por riesgo de tipo de interés de los préstamos hipotecarios, así como para el cálculo del diferencial a aplicar para la obtención del valor de mercado de los préstamos o créditos que se cancelan anticipadamente. (BOE núm. 52, de 2-3-2017).
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/03/02/pdfs/BOE-A-2017-2226.pdf>
- **Préstamos hipotecarios. Índices.** Resolución de 1 de marzo de 2017, del Banco de España, por la que se publican determinados tipos de referencia oficiales del mercado hipotecario. (BOE núm. 52, de 2-3-2017).
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/03/02/pdfs/BOE-A-2017-2227.pdf>
- **Fundaciones bancarias. Entidades de crédito y financieras.** Resolución de 28 de marzo de 2017, del Banco de España, por la que se corrigen errores en la Circular 7/2016, de 29 de noviembre, por la que se desarrollan las especificidades contables que han de aplicar las fundaciones bancarias, y por la que se modifican la Circular 4/2004, de 22 de diciembre, a entidades de crédito, sobre normas de información financiera pública y reservada, y modelos de estados financieros, y la Circular 1/2013, de 24 de mayo, sobre la Central de Información de Riesgos. (BOE núm. 75, de 29-3-2017).
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/03/29/pdfs/BOE-A-2017-3368.pdf>

TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

- **Designaciones.** Acuerdo de 28 de marzo de 2017, del Pleno del Tribunal Constitucional, por el que se dispone la composición de las Salas y Secciones del Tribunal Constitucional. (BOE núm. 75, de 29-3-2017).
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/03/29/pdfs/BOE-A-2017-3369.pdf>

ABRIL

JEFATURA DEL ESTADO

- **Oferta de empleo público.** Real Decreto-ley 6/2017, de 31 de marzo, por el que se aprueba la

oferta de empleo público en los ámbitos de personal docente no universitario y universitario, Fuerzas Armadas, Fuerzas y Cuerpos de Seguridad del Estado y Cuerpos de Policía dependientes de las Comunidades Autónomas para 2017. (BOE núm. 78, de 1-4-2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/04/01/pdfs/BOE-A-2017-3546.pdf>

- **Empleo.** Real Decreto-ley 7/2017, de 28 de abril, por el que se prorroga y modifica el Programa de Activación para el Empleo. (BOE núm. 102, de 29-4-2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/04/29/pdfs/BOE-A-2017-4678.pdf>

MINISTERIO DE JUSTICIA

- **Encomienda de gestión.** Resolución de 14 de marzo de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se publica la encomienda de gestión al Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España, para la tramitación de expedientes de nacionalidad por residencia. (BOE núm. 90, de 15-4-2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/04/15/pdfs/BOE-A-2017-4177.pdf>

- **Notarios.** Orden JUS/344/2017, de 7 de abril, por la que se modifica la composición del Tribunal calificador de la oposición libre para obtener el título de Notario, convocada por Orden JUS/1410/2016, de 10 de agosto. (BOE núm. 91, de 17-4-2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/04/17/pdfs/BOE-A-2017-4203.pdf>

- **Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles.** Resolución de 6 de abril de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se aprueba el cuadro de sustituciones de los Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles para el desempeño de las interinidades por los registradores titulares respectivos. (BOE núm. 91, de 17-4-2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/04/17/pdfs/BOE-A-2017-4211.pdf>

- **Convenios.** Resolución de 19 de abril de 2017, de la Secretaría de Estado de Justicia, por la que se publica el Convenio de colaboración con el Ilustre Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España, en materia de acceso a la información registral por parte de la Oficina de Recuperación y Gestión de Activos. (BOE núm. 101, de 28-4-2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/04/28/pdfs/BOE-A-2017-4655.pdf>

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

- **Organización.** Real Decreto 362/2017, de 8 de abril, por el que se desarrolla la estructura orgánica básica del Ministerio de Fomento, y se modifica el Real Decreto 424/2016, de 11 de noviembre, por el que se establece la estructura orgánica básica de los departamentos ministeriales. (BOE núm. 86, de 11-4-2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/04/11/pdfs/BOE-A-2017-3948.pdf>

- **Subastas judiciales y notariales. Gestión informatizada.** Resolución de 28 de marzo de 2017, conjunta de la Dirección General de la Agencia Estatal de Administración Tributaria y de la Secretaría General del Tesoro y Política Financiera, por la que se modifica la de 13 de octubre de 2016, por la que se establecen el procedimiento y las condiciones para la participación por vía telemática en procedimientos de enajenación de bienes a través del portal

de subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado. (BOE núm. 93, de 19-4-2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/04/19/pdfs/BOE-A-2017-4259.pdf>

- **Impuesto sobre Sociedades y del Impuesto sobre la Renta de no Residentes.** Corrección de errores de la Orden HFP/227/2017, de 13 de marzo, por la que se aprueba el modelo 202 para efectuar los pagos fraccionados a cuenta del Impuesto sobre Sociedades y del Impuesto sobre la Renta de no Residentes correspondiente a establecimientos permanentes y entidades en régimen de atribución de rentas constituidas en el extranjero con presencia en territorio español, y el modelo 222 para efectuar los pagos fraccionados a cuenta del Impuesto sobre Sociedades en régimen de consolidación fiscal y se establecen las condiciones generales y el procedimiento para su presentación electrónica. (BOE núm. 94, de 20-4-2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/04/20/pdfs/BOE-A-2017-4294.pdf>

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA Y PARA LAS ADMINISTRACIONES TERRITORIALES

- **Patentes.** Real Decreto 316/2017, de 31 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 24/2015, de 24 de julio, de Patentes. (BOE núm. 78, de 1-4-2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/04/01/pdfs/BOE-A-2017-3550.pdf>

MINISTERIO DE EMPLEO Y SEGURIDAD SOCIAL

- **Fondo de Garantía Salarial.** Resolución de 7 de abril de 2017, de la Secretaría General del Fondo de Garantía Salarial, por la que se aprueba el modelo de solicitud de prestaciones, establecidas en el artículo 33 del Texto Refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores. (BOE núm. 95, de 21-4-2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/04/21/pdfs/BOE-A-2017-4375.pdf>

MINISTERIO DE AGRICULTURA Y PESCA, ALIMENTACIÓN Y MEDIO AMBIENTE

- **Espacio marítimo.** Real Decreto 363/2017, de 8 de abril, por el que se establece un marco para la ordenación del espacio marítimo. (BOE núm. 86, de 11-4-2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/04/11/pdfs/BOE-A-2017-3950.pdf>

BANCO DE ESPAÑA

- **Préstamos hipotecarios. Índices.** Resolución de 3 de abril de 2017, del Banco de España, por la que se publican los índices y tipos de referencia aplicables para el cálculo del valor de mercado en la compensación por riesgo de tipo de interés de los préstamos hipotecarios, así como para el cálculo del diferencial a aplicar para la obtención del valor de mercado de los préstamos o créditos que se cancelan anticipadamente. (BOE núm. 83, de 7-4-2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/04/07/pdfs/BOE-A-2017-3867.pdf>

- **Préstamos hipotecarios. Índices.** Resolución de 19 de abril de 2017, del Banco de España, por la que se publican determinados tipos de referencia oficiales del mercado hipotecario. (BOE núm. 94, de 20-4-2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/04/20/pdfs/BOE-A-2017-4335.pdf>

FEBRERO

CONSEJERÍA DE JUSTICIA E INTERIOR

- Resolución de 30 de enero de 2017, de la Secretaría General para la Justicia, por la que se nombran Registradores y Registradoras de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles, para ocupar plaza en el territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía. (BOJA núm. 30 de 14-2-2017).

http://www.juntadeandalucia.es/boja/2017/30/BOJA17-030-00002-2390-01_00107757.pdf

CONSEJERÍA DE HACIENDA Y ADMINISTRACIÓN PÚBLICA

- Resolución de 17 de febrero de 2017, de la Agencia Tributaria de Andalucía, por la que se da publicidad de la Adenda al Convenio de Colaboración suscrito entre la Consejería de Economía y Hacienda y los Registradores de la Propiedad de Andalucía para establecer las condiciones en que las Oficinas Liquidadoras de Distrito Hipotecario, a cargo de los Registradores de la Propiedad del ámbito territorial de la Junta de Andalucía, ejercerán las funciones atribuidas por Decreto 106/1999, de 4 de mayo.

http://www.juntadeandalucia.es/boja/2017/36/BOJA17-036-00002-3011-01_00108348.pdf



RESOLUCIONES DE LA DGRN

FEBRERO

REGISTRO DE LA PROPIEDAD

- Resolución de 16 de enero de 2017. Agrupación. Agregación: es posible la representación gráfica alternativa, si reúne los requisitos establecidos. (BOE núm. 32, de 7-2-2017).

- <http://www.boe.es/boe/dias/2017/02/07/pdfs/BOE-A-2017-1219.pdf>
- Resolución de 16 de enero de 2017. División. Segregación: Licencia: cabe la inscripción cuando ha prescrito la posibilidad de restablecimiento de la legalidad urbanística.- Rectificación del Registro: exige consentimiento de aquellos a quienes el asiento conceda algún derecho. (BOE núm. 32, de 7-2-2017).
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/02/07/pdfs/BOE-A-2017-1220.pdf>
 - Resolución de 17 de enero de 2017. Obra nueva. Libro del edificio: es obligatorio para la declaración de obra nueva, salvo que la normativa autonómica exonere de su depósito. (BOE núm. 32, de 7-2-2017).
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/02/07/pdfs/BOE-A-2017-1222.pdf>
 - Resolución de 18 de enero de 2017. Obra nueva. Libro del edificio: en parecidos términos que la anterior. (BOE núm. 32, de 7-2-2017).
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/02/07/pdfs/BOE-A-2017-1223.pdf>
 - Resolución de 18 de enero de 2017. Documentos judiciales: Solo cabe anotación, no inscripción, para la sentencia dictada en rebeldía, sin que su notificación personal excluya la acción de rescisión del rebelde. (BOE núm. 32, de 7-2-2017).
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/02/07/pdfs/BOE-A-2017-1224.pdf>
 - Resolución de 19 de enero de 2017. Herencia. Contador partidior: puede rectificar la descripción de las fincas antes de la aceptación de los herederos. (BOE núm. 32, de 7-2-2017).
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/02/07/pdfs/BOE-A-2017-1226.pdf>
 - Resolución de 19 de enero de 2017. Concurso de acreedores: El juez concursal recupera su competencia sobre la ejecución hipotecaria cuando se incumple el convenio. (BOE núm. 32, de 7-2-2017).
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/02/07/pdfs/BOE-A-2017-1227.pdf>
 - Resolución de 20 de enero de 2017. Herencia. Sustitución vulgar: renuncia en favor de los herederos ab intestato interpretada como aceptación tácita. (BOE núm. 32, de 7-2-2017).
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/02/07/pdfs/BOE-A-2017-1229.pdf>
 - Resolución de 23 de enero de 2017. Recurso gubernativo: Sólo procede contra la nota de suspensión o denegación, no cuando se practica el asiento. Calificación registral: al Registrador no le vinculan sus calificaciones anteriores o de otros. (BOE núm. 35, de 10-2-2017).
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/02/10/pdfs/BOE-A-2017-1352.pdf>
 - Resolución de 23 de enero de 2017. Recurso gubernativo: ámbito. (BOE núm. 35, de 10-2-2017).
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/02/10/pdfs/BOE-A-2017-1353.pdf>
 - Resolución de 23 de enero de 2017. Recurso gubernativo: no cabe cuando el Registrador rectifica su calificación en el trámite de reforma e inscribe. (BOE núm. 35, de 10-2-2017).
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/02/10/pdfs/BOE-A-2017-1354.pdf>
 - Resolución de 24 de enero de 2017. Inmatriculación: No cabe cuando existen dudas fundadas del Registrador sobre la identidad de la finca, las cuales no pueden ser resueltas al amparo de los Arts. 305 y 306 RH. (BOE núm. 35, de 10-2-2017).
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/02/10/pdfs/BOE-A-2017-1355.pdf>
 - Resolución de 24 de enero de 2017. Herencia: Necesidad de liquidación previa de los

gananciales para adjudicar bienes. (BOE núm. 35, de 10-2-2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/02/10/pdfs/BOE-A-2017-1356.pdf>

- Resolución de 24 de enero de 2017. Propiedad horizontal. Desafectación: la de un elemento común y su agrupación a otro privativo no exige unidad de acto. (BOE núm. 35, de 10-2-2017).
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/02/10/pdfs/BOE-A-2017-1357.pdf>
- Resolución de 25 de enero de 2017. Inmatriculación: no puede suspenderse el expediente de dominio por dudas registrales en la identidad de la finca, no expresadas en la certificación Casos excepcionales de suspensión. Necesidad de coincidencia exacta de la descripción de la certificación catastral con la del título. (BOE núm. 38, de 14-2-2017).
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/02/14/pdfs/BOE-A-2017-1492.pdf>
- Resoluciones de 25, 30(2), 31(3) de enero y 7 de febrero de 2017. Título formal: lo es el mandamiento judicial trasladado a papel por el procurador con código seguro de verificación. Son varias. (BOE núm. 38, de 14-2-2017, BOE núm. 40, de 16-2-2017 y BOE núm. 50, de 28-2-2017).
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/02/14/pdfs/BOE-A-2017-1493.pdf>
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/02/16/pdfs/BOE-A-2017-1610.pdf>
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/02/16/pdfs/BOE-A-2017-1611.pdf>
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/02/16/pdfs/BOE-A-2017-1612.pdf>
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/02/16/pdfs/BOE-A-2017-1613.pdf>
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/02/16/pdfs/BOE-A-2017-1614.pdf>
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/02/28/pdfs/BOE-A-2017-2093.pdf>
- Resolución de 25 de enero de 2017. Hipoteca. Interés de demora: Pueden garantizarse por importe inferior al pactado a efectos obligacionales. (BOE núm. 38, de 14-2-2017).
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/02/14/pdfs/BOE-A-2017-1494.pdf>
- Resolución de 26 de enero de 2017. Exceso de cabida: dudas fundadas. (BOE núm. 38, de 14-2-2017).
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/02/14/pdfs/BOE-A-2017-1495.pdf>
- Resolución de 30 de enero de 2017. Título formal: unidad del título principal con el que subsana, que se presenta a la vez, interviniendo los mismos otorgantes (o sus herederos). (BOE núm. 40, de 16-2-2017).
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/02/16/pdfs/BOE-A-2017-1608.pdf>
- Resolución de 1 de febrero de 2017. Sociedad de gananciales: exigencia del consentimiento de los cónyuges para la disolución de comunidad sobre cuotas gananciales. (BOE núm. 45, de 22-2-2017).
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/02/22/pdfs/BOE-A-2017-1806.pdf>
- Resolución de 1 de febrero de 2017. Inmatriculación: los requisitos de la Ley 13/2015 son exigibles para escrituras presentadas a partir de 1 de noviembre de 2015. No es posible para inmatricular, elaborar ad hoc una documentación al respecto. (BOE núm. 45, de 22-2-2017).
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/02/22/pdfs/BOE-A-2017-1807.pdf>
- Resolución de 1 de febrero de 2017. Hipoteca. Ejecución: Cabe expedir certificación de dominio y cargas para el procedimiento ejecutivo ordinario y también para el de ejecución directa. Para ejecutar por el procedimiento ejecutivo ordinario es exigible el previo embargo de la finca. (BOE núm. 45, de 22-2-2017).
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/02/22/pdfs/BOE-A-2017-1808.pdf>

- Resolución de 2 de febrero de 2017. Finca. Descripción: si existen diferencias de superficie entre Catastro y Registro superiores al 10%, no cabe la constancia registral de la referencia catastral. (BOE núm. 45, de 22-2-2017).
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/02/22/pdfs/BOE-A-2017-1809.pdf>
- Resolución de 2 de febrero de 2017. Sociedad de gananciales: el posible carácter privativo del precio exige acreditación por prueba documental pública. (BOE núm. 45, de 22-2-2017).
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/02/22/pdfs/BOE-A-2017-1810.pdf>
- Resolución de 2 de febrero de 2017. Herencia: necesidad del certificado de últimas voluntades de un extranjero o de su inexistencia. (BOE núm. 45, de 22-2-2017).
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/02/22/pdfs/BOE-A-2017-1811.pdf>
- Resolución de 6 de febrero de 2017. Tracto sucesivo. Su reanudación: debe constar en el expediente la persona de la que adquirió el promotor, sin necesidad de la constancia de los intermedios. Cabe el expediente cuando se ha adquirido de heredero no único del titular registral. Deben citarse a los titulares en gananciales, pero no a sus herederos. (BOE núm. 50, de 28-2-2017).
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/02/28/pdfs/BOE-A-2017-2086.pdf>
- Resolución de 6 de febrero de 2017. Obra nueva: La coincidencia con la certificación catastral no se refiere a elementos físicos interiores. Georreferenciación: no es necesaria cuando se declara de una planta sobre otra ya referenciada e inscrita. El registrador puede obtener las coordenadas directamente de la sede electrónica del Catastro. Libro del edificio: no es necesario aportarlo para una obra nueva antigua, ni en tal caso es exigible el seguro decenal.
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/02/28/pdfs/BOE-A-2017-2087.pdf>
- Resolución de 6 de febrero de 2017. Obra nueva: su declaración requiere georeferenciación previa de la finca, la cual es exigible para las que se presenten a partir de 1-11-2015. (BOE núm. 50, de 28-2-2017).
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/02/28/pdfs/BOE-A-2017-2089.pdf>
- Resolución de 6 de febrero de 2017. Obra nueva: su declaración requiere georeferenciación de la porción de suelo ocupada. Consulta del Registrador al Catastro. (BOE núm. 50, de 28-2-2017).
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/02/28/pdfs/BOE-A-2017-2090.pdf>
- Resolución de 7 de febrero de 2017. Rectificación del Registro: es necesario consentimiento del titular o resolución judicial. (BOE núm. 50, de 28-2-2017).
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/02/28/pdfs/BOE-A-2017-2091.pdf>

REGISTRO MERCANTIL

- Resolución de 17 de enero de 2017. Cuentas anuales. Traslado de domicilio: deben presentarse en el Registro de destino cuando el de origen ya ha extendido la diligencia de cierre. (BOE núm. 32, de 7-2-2017).
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/02/07/pdfs/BOE-A-2017-1221.pdf>
- Resolución de 18 de enero de 2017. Baja fiscal: el cierre impide la inscripción del cese de un administrador. (BOE núm. 32, de 7-2-2017).
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/02/07/pdfs/BOE-A-2017-1225.pdf>
- Resolución de 19 de enero de 2017. Junta general S.L. Cuentas anuales: necesidad de cumplir

con el quórum exigido estatutariamente. (BOE núm. 32, de 7-2-2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/02/07/pdfs/BOE-A-2017-1228.pdf>

- Resolución de 30 de enero de 2017. Administradores. Consejo: oposición de su presidente a ser destituido Asiento de presentación: el recurso por falta de presentación debe plantearse ante la Dirección General. (BOE núm. 40, de 16-2-2017).
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/02/16/pdfs/BOE-A-2017-1609.pdf>
- Resolución de 6 de febrero de 2017. Estatutos. Objeto social (actividad preparatoria, complementaria o derivadas...). Posibilidad. Derecho notarial: aunque no se exprese que el otorgante actúa en nombre, hay que presumirlo si se deduce del título. (BOE núm. 50, de 28-2-2017).
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/02/28/pdfs/BOE-A-2017-2088.pdf>
- Resolución de 7 de febrero de 2017. Cuentas anuales: su cierre impide depositar las posteriores. (BOE núm. 50, de 28-2-2017).
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/02/28/pdfs/BOE-A-2017-2092.pdf>

REGISTRO DE BIENES MUEBLES

- Resolución de 16 de enero de 2017. Hipoteca naval. Cancelación por caducidad. Concurso de acreedores: La inscripción o anotación no es constitutiva. (BOE núm. 32, de 7-2-2017).
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/02/07/pdfs/BOE-A-2017-1218.pdf>

MARZO

REGISTRO DE LA PROPIEDAD

- Resolución de 8 de febrero de 2017. Bienes de dominio público. Naturaleza de los bienes comunales: Falta de prueba de su carácter. Rectificación del Registro. (BOE núm. 51, de 1-3-2017).
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/03/01/pdfs/BOE-A-2017-2167.pdf>
- Resolución de 9 de febrero de 2017. Expropiación forzosa: necesidad de seguir el procedimiento contra todos los titulares registrales o sus causahabientes. Obligatoriedad de justificar el pago o consignación del justiprecio. (BOE núm. 51, de 1-3-2017).
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/03/01/pdfs/BOE-A-2017-2168.pdf>
- Resoluciones de 10(5), 14(4), 17(2), 21(3) y 28(3) de febrero de 2017. Título formal: sí lo es el mandamiento judicial con traslado a papel por el procurador con código seguro de verificación. Son varias resoluciones, algunas de distintas fechas. (BOE núm. 51, de 1-3-2017 y BOE núm. 59, de 10-3-2017).
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/03/01/pdfs/BOE-A-2017-2169.pdf>
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/03/01/pdfs/BOE-A-2017-2170.pdf>
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/03/01/pdfs/BOE-A-2017-2171.pdf>
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/03/01/pdfs/BOE-A-2017-2172.pdf>
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/03/01/pdfs/BOE-A-2017-2173.pdf>
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/03/10/pdfs/BOE-A-2017-2581.pdf>

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/03/10/pdfs/BOE-A-2017-2582.pdf>

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/03/10/pdfs/BOE-A-2017-2583.pdf>

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/03/10/pdfs/BOE-A-2017-2584.pdf>

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/03/10/pdfs/BOE-A-2017-2585.pdf>

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/03/10/pdfs/BOE-A-2017-2586.pdf>

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/03/10/pdfs/BOE-A-2017-2588.pdf>

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/03/10/pdfs/BOE-A-2017-2589.pdf>

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/03/16/pdfs/BOE-A-2017-2888.pdf>

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/03/16/pdfs/BOE-A-2017-2889.pdf>

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/03/16/pdfs/BOE-A-2017-2890.pdf>

- Resolución de 13 de febrero de 2017. Calificación registral: la presentación del título en el Registro implica la solicitud de práctica de todos los asientos que sean posibles practicar. No cabe extender ningún asiento que expresamente no querido por las personas a que se refiere el art. 6 LH. (BOE núm. 57, de 8-3-2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/03/08/pdfs/BOE-A-2017-2483.pdf>

- Resolución de 13 de febrero de 2017. División. Segregación: Licencia. Prescripción de la potestad de restablecimiento de la legalidad urbanística. (BOE núm. 57, de 8-3-2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/03/08/pdfs/BOE-A-2017-2484.pdf>

- Resolución de 13 de febrero de 2017. Rectificación del Registro: exige consentimiento del titular registral o resolución judicial. (BOE núm. 57, de 8-3-2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/03/08/pdfs/BOE-A-2017-2485.pdf>

- Resolución de 15 de febrero de 2017. Titular registral: Necesidad de que coincida el que figura en el documento oficial de identificación con la persona que otorga. (BOE núm. 57, de 8-3-2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/03/08/pdfs/BOE-A-2017-2486.pdf>

- Resolución de 16 de febrero de 2017. Sociedad de gananciales: Liquidación de gananciales. Título formal: la homologación de acuerdo extrajudicial exige escritura pública. (BOE núm. 57, de 8-3-2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/03/08/pdfs/BOE-A-2017-2487.pdf>

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/03/17/pdfs/BOE-A-2017-2937.pdf>

- Resolución de 16 de febrero de 2017. Anotación preventiva de embargo de bienes gananciales: exige la notificación al cónyuge del demandado. Naturaleza de la sociedad de gananciales. (BOE núm. 57, de 8-3-2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/03/08/pdfs/BOE-A-2017-2488.pdf>

- Resolución de 16 de febrero de 2017. Opción de compra: Plazo: puede limitarse el plazo de su ejercicio, pero sin exceder de 4 años. Cabe su concesión alternativa sobre varias fincas, a elección del optante. Es necesaria la distribución el precio entre las varias fincas, a pesar de que la obligación sea indivisible. El documento privado incorporado al título público forma parte del mismo. (BOE núm. 57, de 8-3-2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/03/08/pdfs/BOE-A-2017-2490.pdf>

- Resolución de 17 de febrero de 2017. Exceso de cabida: cabe su determinación en juicio declarativo con demanda a los colindantes. Si supera el 10% exige representación gráfica georreferenciada. Recurso gubernativo: El informe registral no puede añadir defectos nuevos. (BOE núm. 57, de 8-3-2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/03/08/pdfs/BOE-A-2017-2491.pdf>

- Resolución de 20 de febrero de 2017. Donación: Es inscribible la donación inter vivos aunque

haya de producir efectos a la muerte del donante. Diferencia con la donación mortis causa. (BOE núm. 59, de 10-3-2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/03/10/pdfs/BOE-A-2017-2587.pdf>

- Resolución de 22 de febrero de 2017. Obra nueva: no cabe equiparar el expediente de caducidad de la licencia a la propia licencia. Propiedad horizontal: subcomunidad y sus requisitos. Modificación de P.H.: se requiere el consentimiento individualizado de todos cuando afecta al dominio de cada uno de los propietarios. (BOE núm. 59, de 10-3-2017).
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/03/10/pdfs/BOE-A-2017-2591.pdf>
- Resolución de 22 de febrero de 2017. Obra nueva: se requiere georreferenciación de la porción de suelo ocupada. El Registrador puede obtener las coordenadas directamente de la sede electrónica del Catastro. División. Segregación: no tiene por qué haber parcelación urbanística por la declaración de obra nueva de dos edificaciones. (BOE núm. 59, de 10-3-2017).
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/03/10/pdfs/BOE-A-2017-2592.pdf>
- Resolución de 22 de febrero de 2017. Rectificación del Registro: Exige consentimiento del titular o resolución judicial. (BOE núm. 59, de 10-3-2017).
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/03/10/pdfs/BOE-A-2017-2593.pdf>
- Resolución de 23 de febrero de 2017. Recurso gubernativo: Recurso a efectos doctrinales transcurrido el plazo de reforma de la calificación. Régimen económico matrimonial: No tiene que acreditarse el de separación si ambos cónyuges lo afirman en la venta. (BOE núm. 59, de 10-3-2017).
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/03/10/pdfs/BOE-A-2017-2594.pdf>
- Resolución de 27 de febrero de 2017. Rectificación del Registro: Errores materiales o de concepto: necesidad de acuerdo del Registrador. (BOE núm. 64, de 16-3-2017).
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/03/16/pdfs/BOE-A-2017-2886.pdf>
- Resolución de 27 de febrero de 2017. Título formal. Transacción: no puede inscribirse el acuerdo transaccional. Exigencia de escritura. (BOE núm. 64, de 16-3-2017).
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/03/16/pdfs/BOE-A-2017-2887.pdf>
- Resolución de 2 de marzo de 2017. Obra nueva: su declaración requiere georreferenciación de la porción de suelo ocupada. Finca. Su descripción: dudas registrales razonadas en cuanto a representación gráfica catastral. Reparcelación. Caducidad de su nota: opera ipso iure» y la priva de efectos. (BOE núm. 65, de 17-3-2017).
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/03/17/pdfs/BOE-A-2017-2939.pdf>
- Resolución de 6 de marzo de 2017. Exceso de cabida: Los requisitos de la Ley 13/2015 no son exigibles para escrituras otorgadas con anterioridad. La rectificación de superficie no permite encubrir una inmatriculación. Exigencia de inexistencia de dudas sobre la identidad de la finca. Finca procedente de segregación: cautela. (BOE núm. 70, de 23-3-2017).
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/03/23/pdfs/BOE-A-2017-3100.pdf>
- Resolución de 6 de marzo de 2017. Principio de rogación: desistimiento del asiento de presentación. (BOE núm. 70, de 23-3-2017).
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/03/23/pdfs/BOE-A-2017-3101.pdf>
- Resolución de 6 de marzo de 2017. Asiento de presentación: desistimiento. ¿Quién puede desistir? (BOE núm. 70, de 23-3-2017).
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/03/23/pdfs/BOE-A-2017-3102.pdf>
- Resolución de 7 de marzo de 2017. Documentos judiciales: Anotación, y no inscripción, de la sentencia dictada en rebeldía. (BOE núm. 70, de 23-3-2017).
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/03/23/pdfs/BOE-A-2017-3103.pdf>

- Resolución de 8 de marzo de 2017. Tracto sucesivo. Su reanudación: no procede el expediente cuando no hay ruptura del tracto y se trae causa del titular registral. (BOE núm. 70, de 23-3-2017).
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/03/23/pdfs/BOE-A-2017-3104.pdf>
- Resolución de 9 de marzo de 2017. Herencia: Legado: debe entregarse por todos los herederos. Representación: El juicio notarial de suficiencia debe comprender también la referencia a la autocontratación. Calificación registral: el registrador no está vinculado por sus calificaciones anteriores o de otros. (BOE núm. 70, de 23-3-2017).
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/03/23/pdfs/BOE-A-2017-3105.pdf>
- Resolución de 9 de marzo de 2017. Hipoteca: Ejecución. Depósito del sobrante: sólo es exigible si hay terceros posteriores comprendidos en la certificación de cargas. (BOE núm. 70, de 23-3-2017).
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/03/23/pdfs/BOE-A-2017-3106.pdf>
- Resoluciones de 10(2) de marzo de 2017. Disolución de S.L.: Después de la cancelación subsiste la personalidad para obligaciones residuales. Concurso de acreedores: venta de bienes para pago al acreedor hipotecario después de finalizado el concurso por falta de masa. (BOE núm. 70, de 23-3-2017).
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/03/23/pdfs/BOE-A-2017-3107.pdf>
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/03/23/pdfs/BOE-A-2017-3108.pdf>

REGISTRO MERCANTIL

- Resolución de 8 de febrero de 2017. Administración en S.A. Cooptación cuando se ha reunido la junta después de la vacante. «Debe rechazarse la autointegración del consejo por cooptación si la junta general no ha tenido la oportunidad de tratar la cuestión relativa al nombramiento de administradores por no figurar en el orden del día» (como ocurre en el caso concreto). (BOE núm. 51, de 1-3-2017).
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/03/01/pdfs/BOE-A-2017-2166.pdf>
- Resolución de 16 de febrero de 2017. Transformación de sociedad civil en S.L. Publicación en los periódicos. Apreciación de la "difusión del mismo". El anuncio del acuerdo de Sociedad civil no puede ser anterior al acuerdo mismo. (BOE núm. 57, de 8-3-2017).
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/03/08/pdfs/BOE-A-2017-2489.pdf>
- Resolución de 1 de marzo de 2017. Publicidad formal: Solicitud de certificación de cargos de personas determinadas. (BOE núm. 65, de 17-3-2017).
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/03/17/pdfs/BOE-A-2017-2936.pdf>
- Resolución de 2 de marzo de 2017. Sociedad profesional: Cierre registral y disolución de pleno derecho por falta de adaptación. (BOE núm. 65, de 17-3-2017).
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/03/17/pdfs/BOE-A-2017-2938.pdf>

ABRIL

REGISTRO DE LA PROPIEDAD

- Resolución de 13 de marzo de 2017. Anotación preventiva de embargo: Tracto sucesivo. Posibilidad. Fincas inscritas a nombre de sociedades mercantiles cuando el procedimiento se ha dirigido contra el socio único y administrador de las mismas. R. 13-3-2017 (Diseños Armeñime, S.L., contra Registro de la Propiedad de Adeje). (BOE núm. 80, de 4-4-2017).

- <http://www.boe.es/boe/dias/2017/04/04/pdfs/BOE-A-2017-3708.pdf>
- Resolución de 15 de marzo de 2017. Bienes gananciales. Rectificación a privativos. Exigencia de prueba documental pública. Régimen económico matrimonial: ley aplicable a los matrimonios mixtos según su fecha. (BOE núm. 80, de 4-4-2017).
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/04/04/pdfs/BOE-A-2017-3710.pdf>
 - Resolución de 16 de marzo de 2017. Herencia: Legados: La adjudicación del legado por el prelegatario exige aceptación de la herencia. Recurso gubernativo "mixto" (derecho común y catalán): competencia de la DGRN. (BOE núm. 80, de 4-4-2017).
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/04/04/pdfs/BOE-A-2017-3711.pdf>
 - Resolución de 17 de marzo de 2017. La anotación preventiva de derecho hereditario requiere justificar la cualidad de heredero. (BOE núm. 80, de 4-4-2017).
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/04/04/pdfs/BOE-A-2017-3713.pdf>
 - Resolución de 17 de marzo de 2017. Actos inscribibles. Adjudicaciones "en vacío". Tracto sucesivo: no es meramente formal y no cabe transmisión de una mera 'titularidad registral'; cuando de la escritura de partición resulta que los bienes ya no eran propiedad del causante, por lo que sus herederos carecen del poder de disposición que ya no tenía aquél. (BOE núm. 80, de 4-4-2017).
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/04/04/pdfs/BOE-A-2017-3714.pdf>
 - Resolución de 17 de marzo de 2017. Urbanismo: No cabe inscripción separada del aprovechamiento destinado a la misma finca.- Su inscripción exige concretar las unidades de cada finca afectada y arrastrar las cargas de la finca. Necesidad de autorización administrativa para la transmisión del aprovechamiento. Opción de compra. Prohibición de disponer: la constitución de la opción exige aplazamiento hasta que venza. (BOE núm. 80, de 4-4-2017).
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/04/04/pdfs/BOE-A-2017-3715.pdf>
 - Resolución de 21 de marzo de 2017. Hipoteca: Interés ordinario: cabe garantizarlo por importe inferior al pactado a efectos obligacionales. Interés de demora: El límite del 2% sobre el ordinario solo es a efectos obligacionales. (BOE núm. 82, de 6-4-2017).
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/04/06/pdfs/BOE-A-2017-3805.pdf>
 - Resolución de 22 de marzo de 2017. Concurso de acreedores: Plan de liquidación: interpretación de sus reglas. Debe hacerse en el sentido más adecuado para que produzca efecto. (BOE núm. 82, de 6-4-2017).
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/04/06/pdfs/BOE-A-2017-3806.pdf>
 - Resolución de 22 de marzo de 2017. Obra nueva "antigua": Georreferenciación previa de la porción de suelo ocupada. (BOE núm. 82, de 6-4-2017).
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/04/06/pdfs/BOE-A-2017-3807.pdf>
 - Resoluciones de 23(2) de marzo de 2017. Documento judicial: mandamiento en formato electrónico. (BOE núm. 83, de 7-4-2017).
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/04/07/pdfs/BOE-A-2017-3844.pdf>
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/04/07/pdfs/BOE-A-2017-3845.pdf>
 - Resolución de 24 de marzo de 2017. Hipoteca: Ejecución: Extinción del arrendamiento urbano no inscrito y del derecho de adquisición. (BOE núm. 83, de 7-4-2017).
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/04/07/pdfs/BOE-A-2017-3846.pdf>
 - Resolución de 24 de marzo de 2017. Herencia: Documentos judiciales. Posibilidad de procedimiento contra desconocidos herederos del titular registral. Necesidad de un administrador judicial de la herencia yacente o de la intervención en el procedimiento de alguno de los interesados en la herencia cuando hay un llamamiento genérico a los herederos. (BOE núm. 83, de 7-4-2017).

- <http://www.boe.es/boe/dias/2017/04/07/pdfs/BOE-A-2017-3847.pdf>
- <http://www.boe.es/boe/dias/2017/04/07/pdfs/BOE-A-2017-3850.pdf>
- Resolución de 24 de marzo de 2017. Rectificación del Registro: exige consentimiento de aquellos a quienes el asiento conceda algún derecho. Documentos judiciales. Tracto sucesivo. Anotación preventiva por defecto subsanable: No cabe cuando el defecto es insubsanable. (BOE núm. 83, de 7-4-2017).
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/04/07/pdfs/BOE-A-2017-3848.pdf>
 - Resolución de 27 de marzo de 2017. Herencia: Reserva viudal y desheredación de los reservatorios. (BOE núm. 83, de 7-4-2017).
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/04/07/pdfs/BOE-A-2017-3851.pdf>
 - Resolución de 29 de marzo de 2017. Propiedad horizontal: La modificación que afecta al dominio de cada propietario requiere consentimiento individualizado de todos. (BOE núm. 83, de 7-4-2017).
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/04/07/pdfs/BOE-A-2017-3854.pdf>
 - Resolución de 29 de marzo de 2017. Obra nueva. Comunidad de bienes: no puede declararse por uno solo de los copropietarios. Georreferenciación de la finca total solo es necesaria en caso de duda en la ubicación de la obra. (BOE núm. 83, de 7-4-2017).
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/04/07/pdfs/BOE-A-2017-3855.pdf>
 - Resolución de 30 de marzo de 2017. Hipoteca. Interés de demora. Vivienda habitual. Interés variable: su máximo de responsabilidad debe ser frente a terceros y entre partes. (BOE núm. 89, de 14-4-2017).
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/04/14/pdfs/BOE-A-2017-4145.pdf>
 - Resolución de 24 de marzo de 2017. Herencia: Posibilidad de procedimiento contra desconocidos herederos del titular registral. Documentos judiciales: Es anotable, no inscribible, la sentencia dictada en rebeldía. Titular registral: exigencia de sus circunstancias. Finca: su descripción a efectos identificatorios. (BOE núm. 93, de 19-4-2017).
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/04/19/pdfs/BOE-A-2017-4277.pdf>
 - Resolución de 3 de abril de 2017. Usucapión: no es necesario demandar a todos los titulares intermedios- Herencia: posibilidad de procedimiento contra desconocidos herederos del titular registral. (BOE núm. 93, de 19-4-2017).
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/04/19/pdfs/BOE-A-2017-4278.pdf>
 - Resolución de 4 de abril de 2017. Herencia: Legítima. Contador partidario: no tiene facultades para conmutar el usufructo viudal. (BOE núm. 93, de 19-4-2017).
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/04/19/pdfs/BOE-A-2017-4280.pdf>
 - Resolución de 4 de abril de 2017. Calificación registral desfavorable: notificación por fax. Finca: descripción: el procedimiento del art. 199 L.H. no tiene limitación por razón de la extensión de la finca. Exceso de cabida: mismas normas para la reducción de superficie. (BOE núm. 93, de 19-4-2017).
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/04/19/pdfs/BOE-A-2017-4281.pdf>
 - Resolución de 5 de abril de 2017. Título formal. Transacción: no puede inscribirse el acuerdo transaccional. (BOE núm. 93, de 19-4-2017).
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/04/19/pdfs/BOE-A-2017-4283.pdf>
 - Resolución de 6 de abril de 2017. Título formal. Transacción. Acuerdo privado de los cónyuges separados judicialmente. Necesidad de escritura pública, pues su contenido no es propio de un convenio regulador. (BOE núm. 94, de 20-4-2017).
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/04/20/pdfs/BOE-A-2017-4321.pdf>
 - Resolución de 6 de abril de 2017. Rectificación de superficie. Representación gráfica

alternativa. (BOE núm. 94, de 20-4-2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/04/20/pdfs/BOE-A-2017-4322.pdf>

- Resolución de 6 de abril de 2017. Anotación preventiva de derecho hereditario por deudas del heredero. Necesidad de aportar el título sucesorio acreditativo de su condición de heredero. (BOE núm. 94, de 20-4-2017).
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/04/20/pdfs/BOE-A-2017-4323.pdf>
- Resolución de 7 de abril de 2017. Propiedad horizontal. Modificación. (BOE núm. 94, de 20-4-2017).
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/04/20/pdfs/BOE-A-2017-4324.pdf>
- Resolución de 7 de abril de 2017. Inmatriculación por título público. Finca: necesidad de identidad entre el título y la certificación catastral. Consulta del Registrador a la Sede Electrónica del Catastro. (BOE núm. 94, de 20-4-2017).
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/04/20/pdfs/BOE-A-2017-4325.pdf>
- Resolución de 10 de abril de 2017. Extranjeros: Regla general de residencia para la herencia en el Reglamento: Unidad de la sucesión en el Reglamento (U.E.) 650/4-7-2012. Extranjeros: Elección de la ley nacional para la sucesión en el Reglamento (U.E.) 650/4-7-2012. No es necesario el certificado de últimas voluntades extranjero si se aplica la ley española a la sucesión. Derecho notarial: Precauciones notariales ante el Reglamento (U.E.) 650/4-7-2012. Herencia: La legítima es «pars bonorum» y el legitimario debe intervenir en la partición. (BOE núm. 99, de 26-4-2017).
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/04/26/pdfs/BOE-A-2017-4556.pdf>
- Resolución de 10 de abril de 2017. Rectificación del Registro: Requiere consentimiento de aquellos a quienes el asiento conceda algún derecho. Prioridad. El asiento de presentación caducado no surte efecto alguno. (BOE núm. 99, de 26-4-2017).
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/04/26/pdfs/BOE-A-2017-4557.pdf>
- Resolución de 17 de abril de 2017. Rectificación del Registro: exige consentimiento de aquellos a quienes el asiento conceda algún derecho. Prioridad. Asiento de presentación: no pueden presentarse documentos por correo electrónico. (BOE núm. 101, de 28-4-2017).
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/04/28/pdfs/BOE-A-2017-4656.pdf>
- Resolución de 17 de abril de 2017. Arrendamiento rústico: No cabe su inscripción sobre una finca urbana como sujeto a la L.A.R. Tanteo y retracto: principio de especialidad al respecto. (BOE núm. 101, de 28-4-2017).
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/04/28/pdfs/BOE-A-2017-4657.pdf>
- Resolución de 17 de abril de 2017. Extranjeros. Poder: para otorgar documento público español debe ser equivalente al documento público. El juicio notarial de suficiencia de un poder extranjero hace fe por sí solo. (BOE núm. 101, de 28-4-2017).
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/04/28/pdfs/BOE-A-2017-4658.pdf>
- Resolución de 18 de abril de 2017. Propiedad horizontal: Transformación de locales en viviendas. Cambio en gastos y servicios comunes. (BOE núm. 101, de 28-4-2017).
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/04/28/pdfs/BOE-A-2017-4660.pdf>
- Resolución de 18 de abril de 2017. Costas: dominio público marítimo terrestre. Su invasión. (BOE núm. 101, de 28-4-2017).
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/04/28/pdfs/BOE-A-2017-4661.pdf>

REGISTRO MERCANTIL

- Resolución de 16 de marzo de 2017. Calificación registral: no vinculan las calificaciones

anteriores. Administradores: poder a la persona que en cada momento ostente la presidencia del consejo de administración: requiere advertencia de la necesidad de justificar el nombramiento. (BOE núm. 80, de 4-4-2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/04/04/pdfs/BOE-A-2017-3712.pdf>

- Resolución de 21 de marzo de 2017. Representación: Sustitución: no cabe delegación en el apoderamiento mercantil si no ha facultades sustitutorias. (BOE núm. 82, de 6-4-2017).
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/04/06/pdfs/BOE-A-2017-3804.pdf>
- Resolución de 22 de marzo de 2017. Anotación preventiva de demanda: exige mandamiento judicial y no una mera solicitud. (BOE núm. 82, de 6-4-2017).
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/04/06/pdfs/BOE-A-2017-3808.pdf>
- Resolución de 23 de marzo de 2017. Representación: interpretación sobre la duración del poder. (BOE núm. 83, de 7-4-2017).
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/04/07/pdfs/BOE-A-2017-3843.pdf>
- Resolución de 24 de marzo de 2017. Cuentas anuales: no pueden depositarse sin informe del auditor pedido por la minoría. (BOE núm. 83, de 7-4-2017).
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/04/07/pdfs/BOE-A-2017-3849.pdf>
- Resolución de 27 de marzo de 2017. Baja fiscal. El cierre no permite inscribir el acuerdo de disolución. (BOE núm. 83, de 7-4-2017).
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/04/07/pdfs/BOE-A-2017-3852.pdf>
- Resolución de 28 de marzo de 2017. Recurso gubernativo: Posibilidad de acumulación de recursos del mismo recurrente con igualdad de casos. Prenda sin desplazamiento: licencia de farmacia sujeta a la condición de autorización autonómica. Cabe. (BOE núm. 83, de 7-4-2017).
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/04/07/pdfs/BOE-A-2017-3853.pdf>
- Resolución de 29 de marzo de 2017. Junta general: exigencia de un tercio de los votos correspondientes a las participaciones para aprobar las cuentas anuales. Insuficiencia al respecto del quorum de constitución. (BOE núm. 83, de 7-4-2017).
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/04/07/pdfs/BOE-A-2017-3856.pdf>
- Resolución de 30 de marzo de 2017. Cuentas anuales. Su depósito: auditor que expresa opinión desfavorable con información relevante. (BOE núm. 89, de 14-4-2017).
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/04/14/pdfs/BOE-A-2017-4146.pdf>
- Resolución de 31 de marzo de 2017. Recurso gubernativo: Sólo cabe contra la nota de suspensión o denegación, no cuando se practica el asiento. (BOE núm. 89, de 14-4-2017).
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/04/14/pdfs/BOE-A-2017-4147.pdf>
- Resolución de 3 de abril de 2017. Junta general. Acta notarial de junta. Presidente. Le corresponde apreciar la constitución de la junta. (BOE núm. 93, de 19-4-2017).
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/04/19/pdfs/BOE-A-2017-4279.pdf>
- Resolución de 5 de abril de 2017. Sociedades profesionales: Procedencia del cierre registral y disolución de pleno derecho por falta de adaptación. (BOE núm. 93, de 19-4-2017).
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/04/19/pdfs/BOE-A-2017-4282.pdf>
- Resolución de 17 de abril de 2017. Cuentas anuales: el cierre por falta de depósito de cuentas no se enerva por acuerdo de revocación del de aprobación. (BOE núm. 101, de 28-4-2017).
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/04/28/pdfs/BOE-A-2017-4659.pdf>
- Resolución de 18 de abril de 2017. Aportaciones sociales: no cabe rectificar la valoración de una aportación y reducir en consecuencia el capital. (BOE núm. 101, de 28-4-2017).
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/04/28/pdfs/BOE-A-2017-4662.pdf>

CONGRESO INTERNACIONAL SOBRE LA ATRIBUCIÓN DEL USO DE LA VIVIENDA FAMILIAR EN SITUACIONES DE CRISIS MATRIMONIAL

Por Juan José Pretel Serrano

Decano Territorial de Andalucía Occidental



Durante los días 10, 11 y 12 de mayo se ha celebrado en Sevilla un Congreso Internacional sobre la atribución del uso de la vivienda familiar en situaciones de crisis matrimonial, en el cual ha sido co-organizador nuestro Decanato Territorial y, además, la sesión de clausura del Congreso se ha celebrado en el salón de actos de nuestra sede.

La participación ha sido muy nutrida y las intervenciones de un alto nivel, estando prevista la aparición de un libro para el otoño próximo.

Por lo que hace referencia al Derecho español ha de tenerse en cuenta que el artículo 96 del C. Civil en la actualidad se muestra insuficiente para hacer frente a la nueva realidad de la regulación sobre el matrimonio y la custodia compartida. Es el Tribunal Supremo el que está haciendo una constante interpretación de la norma posibilitando su adaptación a esta nueva realidad social y legislativa.

En esta nueva realidad jurídica (divorcio “exprés”, custodia compartida, regulación de las parejas de hecho, etc.), se manifiesta en la nueva Jurisprudencia sobre todo en los casos en los que no existan hijos comunes menores de edad. Así, frente al intento de





ligar el derecho de alimentos de los hijos mayores al uso de la vivienda, el TS es tajante; desde una Sentencia de 5 de Septiembre de 2011 dejó claramente establecido que ningún alimentista mayor de edad tiene derecho a que los alimentos se satisfagan precisamente a cargo de la que ha sido vivienda familia.

Pero esta idea no es sino manifestación del principio de que en tal caso (cuando no hay hijos menores) los cónyuges se encuentran en situación de igualdad, enfrentándose uno y otro a una nueva situación que tiene necesariamente en cuenta, no el derecho preferente que resulta de la medida complementaria de guarda y custodia, sino la necesidad de protección, que a partir de entonces justifiquen, y por un tiempo determinado. Tan es así que incluso en el supuesto en el que existan hijos discapacitados mayores de edad se llega a afirmar en Sentencia de 8 de marzo de 2017 que “una cosa es que se trate de proteger al más débil o vulnerable y otra distinta que en todo caso haya que imponer limitaciones al uso de la vivienda familiar”.

En lo que a nosotros interesa, esta nueva perspectiva acerca de las situaciones que justifican la imposición de limitaciones al derecho de propiedad sobre la vivienda familiar, seguro que harán también evolucionar la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en especial en lo relativo a la necesidad de establecer unos plazos más concretos y determinados.





ENTREVISTA A RAFAEL CASTIÑEIRA FERNÁNDEZ-MEDINA

por Andrés Castiñeira Cuenca

Andrés Castiñeira: ¿Por qué decidiste preparar registros?

Rafael Castiñeira: Aunque en la familia no hay antecedentes, mi padre quiso preparar notarías. En casa se conservaban los temas de la oposición editados por Aranzadi. Pero la muerte de su padre, el hecho de licenciarse con solo 18 años y el tener que ayudar económicamente a su madre y hermanos, le obligaron a empezar a trabajar de inmediato y desistir de la oposición. Desde que empecé la carrera tuve intención de preparar abogacía del Estado, notarías o registros. Al acabar el tercer curso me incliné por el derecho privado y, después de acabar y hacer la "mili", comencé a opositar.

AC: ¿Quién fue tu preparador?

RC: Preparé en Córdoba con Francisco Manuel Galán Ortega, Manolo Galán para los amigos, mi maestro y el de tantos registradores y notarios cordobeses. En los casos prácticos también me ayudaron Emilio Gosálvez y Antonio Manzano.

AC: ¿Cómo recuerdas tu época de opositor?

RC: Mi preparador era una persona dedicada en cuerpo y alma al opositor. Dábamos temas tres veces por semana, sin excepción, y llevábamos un ritmo muy fuerte: 2 temas diarios. Empecé a preparar en abril del 78, con Vicente Merino y Luis Nevado, también alumnos de Manolo Galán, y aprobamos los tres en el año 80. En cuanto al desarrollo de los exámenes, en aquella época no existían los teléfonos móviles, ni las convocatorias eran tan precisas, de modo que "hacer pasillo" durante varios días era habitual y agobiante, se hacía interminable y la sala de espera estaba repleta de opositores, preparadores y familiares. Nada que ver con lo que he vivido contigo, en eso, gracias a las nuevas tecnologías, la organización ha mejorado mucho. Sin embargo, las oposiciones a registros están ahora a un nivel altísimo, de máxima exigencia para el opositor, con tiempos de preparación de más de cinco años. Sin duda mucho más difíciles que cuando yo aprobé.

AC: Tu primer destino fue Huéscar. ¿Qué me puedes contar de tus primeros días después de tomar posesión?



RC: Huéscar es un pueblo granadino que está lejos de todo y es muy frío. Su circunscripción es de las pocas que lindan con cuatro provincias: Almería, Jaén, Murcia y Albacete. Yo lo pedí exclusivamente por razones económicas y lo cierto es que cumplió las expectativas. El registro estaba instalado en un caserón viejo y la calefacción era un chubesqui alimentado con cáscara de almendra, de la que había una enorme habitación llena hasta el techo. Luego me enteré que "el proveedor" era el sustituto, de su propia cosecha. No había despacho para el registrador y tuve que instalarlo; era tan frío que puse una mesa camilla. Eran solo dos empleados que no se hablaban, así que tuve que contratar a un tercero que hacía las veces de interlocutor.

AC: ¿Que otros registros has servido?

RC: Justamente al año de ingresar me fui a Priego de Córdoba, donde estuve hasta principios de 1986. Los cinco empleados eran de la misma familia: padre, tres hijos y un hermano del primero, la familia Serrano, una dinastía de oficiales, pues tres hermanos más del padre y otro hijo eran empleados de distintos registros. Después me trasladé a Lucena, donde permanecí ocho años. Era un registro con mayor volumen, donde el urbanismo llegó casi a la par que a Córdoba capital. Los lucentinos hacen gala de su pasado judío y son muy emprendedores, es una de las localidades donde más florecía el cooperativismo. Desde mediados de 1994 estoy en Córdoba capital, primero en el registro número 4, que comprende, entre otras zonas, el casco histórico. Por ello tuve que inmatricular muchos templos católicos, entre ellos la Mezquita-Catedral que ha hecho correr ríos de tinta. Desde abril de 2011 estoy en el registro número 2. De los registros que he servido guardo un magnífico recuerdo.

AC: ¿Aunque hace muchos años que no eres liquidador, te gustaba la Oficina liquidadora?

RC: En los dos primeros registros no me impliqué demasiado en la liquidadora, pero a los tres meses de llegar a Lucena me extrañó haber inscrito muy pocas herencias y al preguntar la causa me dijo el oficial que ellos no sabían liquidar sucesiones y donaciones, que lo hacía el registrador, así que no tuve más remedio que ponerme al día y desde ese momento hasta mi traslado a Córdoba liquidé todos los expedientes, al principio por obligación, pero poco tiempo después, he de reconocerlo, con cierta afición.

AC: Y entrando en materia ¿Qué opinas sobre la evolución en el modo de llevar el registro?



RC: Soy un firme partidario de la evolución en todos los ámbitos de la vida, pero nunca he sido un revolucionario. La llevanza del registro, como cualquier institución viva, ha cambiado mucho desde 1980, primero con la aparición de las máquinas de escribir electrónicas con pantalla de una o dos líneas y más tarde con los ordenadores y los programas de tratamiento de textos. Ahora se habla de "registro electrónico sin papel", todo puramente telemático y digitalizado, pero creo que la adopción de este sistema sería precipitada mientras no existan garantías absolutas en materia de seguridad, y todos los días leemos en los periódicos noticias sobre fallos del sistema incluso en grandes empresas o servicios de inteligencia estatales.

AC: ¿Y de la coordinación catastro-registro?

RC: Es un "desideratum". El catastro es un registro puramente fiscal susceptible de ser alterado con documentación privada, que utiliza el redondeo en las mediciones, con cartografía plagada de giros o desplazamientos y con una mecánica de funcionamiento que hasta ahora ha sido incapaz de cualquier coordinación. La ley 13/2015 está llena de buenas intenciones, pero mi opinión personal es que la deseada coordinación está aún muy lejos de producirse.

AC: ¿Como han sido tus relaciones con el notariado? ¿Eres partidario de la fusión de ambos cuerpos?

RC: Han sido siempre todo lo buenas que los notarios han permitido. Desde luego, por la mayor cercanía y el menor número de notarios, mucho más fluidas en los registros de pueblo; y mucho más satisfactorias antes de la fusión con los corredores de comercio que desde entonces. Antes las consideraciones jurídicas primaban sobre las económicas, ahora... El notariado que yo conocí hace veinte años me gustaba más, quizás sea cuestión de edad. Y, por supuesto, soy radicalmente contrario a cualquier tipo de fusión, como creo que lo son la mayor parte de los registradores. La fusión llevaría consigo una pérdida de calidad jurídica y sería la "defunción" del registro y del notariado. Así es como pienso.

AC: ¿Qué consejos me das para ser un buen registrador?

RC: Mucho estudio, absoluta honradez y plena dedicación. Ese es el camino para conseguir ser no solo un buen registrador, sino lo que es más importante, una buena persona.

ENTREGA DE LA MEDALLA DE SAN RAIMUNDO DE PEÑAFORT A PABLO DE ANGULO RODRÍGUEZ

por la redacción



La Real Audiencia y Chancillería de Granada fue el marco solemne donde se desarrolló el acto de entrega de la Cruz Distinguida de primera clase al Ilmo. Sr. D. Pablo de Angulo Rodríguez, nuestro compañero que desempeña en la actualidad el Registro de Motril nº 1.

Este impresionante edificio fue un órgano judicial establecido por Isabel I en 1505. La Real Audiencia, como tal, desapareció en 1834 y sus funciones fueron asumidas por la Audiencia Territorial de Granada y actualmente es utilizado como sede del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía y de su Fiscalía superior.

Merecida recompensa la otorgada a Pablo, como resaltó en su intervención la actual Decana Territorial Rosario Jiménez, titular del Registro de la Propiedad de Baza.

Destacó en su *laudatio* los méritos personales y profesionales del homenajeado, el orgullo de ser la sucesora en su actual responsabilidad, recibiendo los frutos de la labor de Pablo de Angulo Rodríguez en sus años de Decano. Es fácil su tarea, “hagamos lo que tengamos que hacer”.

El excelentísimo Sr. Presidente del TSJA, que presidió el acto, concedió el uso de la palabra al Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo, que incidió en aspectos profesionales de la trayectoria de Pablo, reconoció el mérito y acierto de acercar y colaborar en la Universidad de los Registradores de Andalucía Oriental, gracias sin duda a la actividad desarrollada por Pablo de Angulo Rodríguez.

A continuación intervino el Decano-
Presidente de los Registradores
españoles, Gonzalo Aguilera Anegón.
Reconoció el trabajo realizado por
este Decanato, que calificó como
“puntero” y recordó diversos aspectos
de la categoría humana y profesional
de Pablo, en los cuatro años que
trabajaron juntos.



El Excmo. Sr. Presidente del TSJA
habló de la relación de la
Administración de Justicia con el cuerpo de Registradores de la propiedad, desde el inicio de
nuestra andadura cuando los Registros coincidían con el partido judicial, o de múltiples
coincidencias en el quehacer diario, como por ejemplo el recurso gubernativo, hoy felizmente
desaparecido, las certificaciones semestrales, etc. etc.

Puso a nuestra disposición esta magnífica sede, como siempre, para todos los actos que
desarrollemos.

Destacó que si bien las personas se prestigian con los premios y honores, hay distinciones y
premios que se prestigian, como es este caso, con las personas que los reciben.



Reitero los méritos personales y
jurídicos de Pablo de Angulo
Rodríguez y al final de su
intervención, certera y amable, le
impuso con la solemnidad que
merece la cruz distinguida de
primera clase de la Orden de San
Raimundo de Peñafort. Esta
distinción se creó para premiar el
mérito a la justicia y se concede por
el Ministerio de Justicia para
premiar los servicios extraordinarios

prestados por miembros de profesiones directamente relacionadas con la Justicia y cuantos hayan contribuido al desarrollo del derecho. Personas como el hoy homenajeado han contribuido a dotar a nuestro país de una inquebrantable base jurídica y una prestigiosa estructura legal.



Cerró el capítulo de intervenciones Pablo de Angulo Rodríguez, que recordó a sus padres y familia actual y admitió que esta distinción, por hacer lo que había que hacer, era un reconocimiento a una labor de un equipo, y no un mero reconocimiento personal, hizo un emotivo trayecto de sus varios destinos y resaltó los avances tecnológicos que facilitan nuestro trabajo diario y la

incardinación de nuestro cuerpo en la Universidad, en la Administración de Justicia y en la sociedad. Magnífico parlamento el de Pablo.

La asistencia fue nutrida y acompañaron al homenajeado, además, todos los miembros de su junta, representantes de la vida jurídica y social granadina, el cuerpo de Notarios, Abogados, Abogados del Estado, Procuradores, Profesores de la Universidad, la Academia de Jurisprudencia y Legislación, etc., etc.

Impecable la organización del acto, que se prolongó con un ágape en el Carmen de los Mártires. Enhorabuena Pablo.

PD. Solo una omisión tuvo Pablo de Angulo Rodríguez, no mencionó los seis meses de co-interino (con Reyes Muñoz Grijalvo y María Serrano Gotarredona) en el Registro de la Propiedad de la Palma del Condado.



ENTREVISTA A MARÍA NÚÑEZ NÚÑEZ, PRESIDENTA DEL CONSEJO DIRECTIVO DE LA APR

*por José Carlos Islán Perea
Registrador de Cazalla de la Sierra*

María Núñez Núñez es la compañera que se acaba de convertir en la nueva presidenta del consejo directivo de la Asociación Profesional de Registradores después de la victoria en las elecciones celebradas el pasado mes de diciembre.

María es natural de Villafranca del Bierzo, en la provincia de León, y actualmente desempeña su profesión en el Registro de la Propiedad nº 2 Mercantil y Bienes Muebles de Lugo. Desde esta redacción le damos la bienvenida a nuestra revista y le agradecemos que nos atienda unas cuantas inquietudes a los efectos de dar a conocer su perfil a todos los compañeros lectores de esta publicación.

María, ¿nos puedes contar tus inicios en la profesión? ¿A qué promoción perteneces? ¿cuál fue tu Registro de entrada?

María Núñez: Soy de la promoción de 1.998 y mi primer destino fue el Registro de A Estrada (Pontevedra). Tuve mucha suerte ya que, a diferencia de la mayoría de los compañeros de las promociones de los años noventa, estuve en mi primer destino seis años. En aquella época no había apenas registros para los aspirantes y a los recién aprobados nos tocaba interinar los registros que quedaban vacantes en los concursos ordinarios.

Posteriormente, en el año 2.005, concursé al Registro en el que estoy actualmente y ya llevo doce años. También tuve suerte: estar en un registro mixto, te obliga a mantenerte al día tanto en Propiedad como en Mercantil y Bienes Muebles, y aunque a veces es agobiante en estos tiempos de tanta velocidad tanto legislativa como tecnológica, creo que puedo sentirme afortunada. Como ves, mi trayectoria profesional ha sido algo inusual: En diecisiete años sólo he estado en dos registros.

Nos consta que antes de aspirar a este nuevo cargo has desempeñado otros, tanto en la APR como a nivel autonómico, ¿Puedes contarnos qué cargos has desempeñado y la experiencia?

He estado en la Junta Territorial del decanato de Galicia casi desde que entré en esta profesión.

Estuve algunos años como delegada en la provincia en Lugo, y llevando la tesorería ininterrumpidamente desde 2.001; este último cargo aun desempeño, aunque espero dejar de hacerlo en la próxima junta territorial, ya que entiendo que por un lado toca dar paso a nuevas generaciones y por otro, porque la presidencia de la Asociación me exige mucho más tiempo. También formé parte en alguna comisión del Colegio Nacional, como la comisión Floti en sus inicios, y estuve un tiempo colaborando con la Dirección General de los Registros y del Notariado en la elaboración de resoluciones. También llevo bastantes años formando parte en el Consejo Directivo de la Asociación, y desde la entrada en vigor del actual convenio soy miembro de la Comisión Paritaria.



¿Qué motivos fundamentales te han llevado a concurrir a estas elecciones?

Cuando se terminaba el mandato del último Consejo Directivo los compañeros que llevaban más tiempo dirigiendo la Asociación decidieron no presentarse de nuevo. Así que intentamos formar una candidatura en que tratamos de aunar la experiencia que algunos de nosotros teníamos en la Asociación, con la ilusión y energía que aportan los integrantes más jóvenes. Entre todos decidieron que yo era la candidata mas adecuada para presidirla ya que de los que la integrabamos era la que más experiencia tenía en la Asociación y además, por otro lado, todavía tenía bastante trayectoria profesional por delante lo que hace que siempre contribuya a mantener la ilusión, así que... aquí estoy. Tengo la suerte de compartir aventura con un Consejo muy activo y

comprometido, con muchísimas iniciativas y ganas de trabajar.

Desarrollas la profesión en Lugo, la sede de la asociación está en Madrid. ¿Implica eso mucho desplazamiento, o es viable presidir y dirigir sin demasiado desplazamiento? Y en cualquier caso, ¿Te supone mucho trastorno ese desplazamiento periódico que seguro que hay?

La parte más complicada es lo mal comunicado que está Lugo por transporte público. Venir a Madrid en tren es inviable, para coger vuelos hay que retroceder a Coruña o a Santiago y por carretera son más de quinientos kilómetros...por lo que voy alternando. Pero para mí, que llevo toda la vida profesional en Galicia, resulta muy enriquecedor el contacto con compañeros de otras partes de España. Como valoración temporal sólo puedo decir que la experiencia es positiva. Mi familia lo lleva algo peor, especialmente mi hijo que sólo tiene seis años, aunque ya se va acostumbrando. Por otro lado, hoy en día muchos asuntos cotidianos se resuelven sin necesidad de desplazarse. En esta era de la intercomunicación, es mucho más fácil trabajar desde la distancia, ya que la comunicación es instantánea; y tengo que confesar que el personal que trabaja en la Asociación es magnífico, por lo que muchos de los problemas se pueden solucionar sin necesidad de desplazarse.

En el nuevo Consejo se han integrado muchos compañeros muy jóvenes, ¿qué opinión te merece la fuerza y las ganas con que muchos jóvenes irrumpen en todos los ámbitos del cuerpo y la disponibilidad que ofrecen?

Trabajar con los compañeros de las últimas promociones está siendo fantástico. Puedo decir que para mí es la parte más positiva de esta nueva etapa. Están cargados de ilusión y energía, siempre proponiendo ideas novedosas, siempre dispuestos a colaborar en lo que haga falta. Además los componentes más jóvenes de esta candidatura tienen un humor fabuloso, son muy positivos, por lo que trabajar en equipo con ellos está siendo muy gratificante.

¿Entiendes que existen carencias importantes en la APR que hay que subsanar en esta nueva etapa?

Creo que el trabajo realizado por los Consejos anteriores fue fundamental. La Asociación funciona muy bien. La atención a los compañeros que consultan con nuestros asesores es prácticamente inmediata y, siempre que me he interesado preguntando a algún compañero asociado que tal le han atendido y como le han ayudado, casi siempre la respuesta es muy positiva. Pero siempre hay problemas nuevos que hay que abordar y cosas que son mejorables. Por ejemplo, estamos teniendo muchos problemas con los manuales para los exámenes, cuya distribución se está retrasando mucho más de lo que quisiéramos. Entiendo que la formación del personal auxiliar de los registros es fundamental para el funcionamiento de las oficinas y que es preciso que los manuales actualizados estén disponibles con mucha más antelación.

En el programa de la candidatura que encabezas se contemplan varios aspectos que dependen en gran medida de la negociación con los sindicatos. Aunque aún sea prematuro, ¿cómo ves la capacidad de negociación de la Asociación y las posibilidades de que de la

misma salga un convenio limado en sus aspectos más polémicos?

La relación con la parte sindical actualmente es buena. Al menos es la percepción que yo tengo desde la Comisión Paritaria. Hay algunas carencias del convenio en las que creo que hay acuerdo desde ambas partes, por ejemplo, el tema de los puntos por cursos, y que, por ello, espero que se puedan resolver rápidamente. Otras, lógicamente, al haber intereses contrapuestos, ya no serán tan sencillas y dependerán de nuestra capacidad negociadora, aunque también de otros factores, como la evolución de la situación económica, o la siempre pendiente reforma laboral, hoy todavía más incierta con un gobierno inestable. En cualquier caso yo soy positiva. De lo que no tengo ninguna duda es en que peharemos todo lo posible para sacar adelante el convenio más útil tanto para los registradores como para poder organizar el trabajo en los Registros. Para ello contamos por una parte con la experiencia –ya que alguno de nosotros ya estuvo en la negociación del actual convenio- y por otra parte con la energía e ilusión de los integrantes más jóvenes.

Resulta llamativo que siendo la Asociación mayoritaria, haya un número importante de compañeros que no son asociados o que siéndolo en otros tiempos han causado baja. ¿Vais a adoptar medidas para intentar acaparar a la inmensa mayoría de compañeros? Y aunque sea pronto quizá, ¿nos puedes dar alguna pincelada de alguna medida que te parezca atractiva?

Analizando los compañeros que no están asociados creo que no es especialmente llamativo el número de los que siendo asociados alguna vez, se han dado de baja. Sí que lo es, sin embargo, que en los últimos años, especialmente la última década, están sin asociar promociones casi íntegras. Ésto nos hace pensar que lo que ha ocurrido es que hemos descuidado dar a conocer la asociación a los nuevos compañeros. Ya hemos puesto “manos a la obra” y de la última promoción ya están prácticamente todos dados de alta. A principios de año se impartió desde la asociación un curso específico dirigido a ello que duró casi tres días y que fue un éxito rotundo: la asistencia fue amplísima, creemos que estaban muy satisfechos y que les iba a resultar muy útil en el comienzo de su actividad profesional como registradores. Aprovecho para desde aquí darles la bienvenida tanto a la asociación como al cuerpo de Registradores y desearles muchísima suerte en su futuro profesional.

Respecto a los compañeros de promociones anteriores que nunca estuvieron dados de alta por desconocimiento, estamos estudiando la posibilidad de favorecer su ingreso en condiciones favorables económicas, siempre sin mermar la suficiencia económica de la Asociación.

¿Cuáles crees que han sido los aspectos que han alejado a muchos compañeros de la asociación?

En parte, la respuesta ya la he dado en la pregunta anterior. Respecto a los compañeros que se han dado de baja, todavía estamos estudiando los motivos: si es porque en algún momento estuvieron descontentos por el servicio prestado, tendremos que ir analizando las causas y por supuesto ir mejorando los aspectos en los que se ha fallado desde la Asociación. Ahora bien, si los motivos son otros, más relacionados con las distintas percepciones relativas de nuestra profesión como registradores, pero ajenas a la función propia de la Asociación, desde aquí aprovecho para

invitarles a asociarse de nuevo. Creo que la Asociación presta a los asociados un servicio profesional en aspectos laborales y fiscales específicos de nuestra función de altísima calidad, y que para que sea viable económicamente depende del número de asociados; pero además realiza funciones importantísimas para todos los registradores, asociados o no, como son: la negociación del convenio colectivo y la comisión paritaria, o la llevanza de censo de los trabajadores, la realización de exámenes para acceder a las categorías del personal auxiliar, la formación de los mismos...por lo que aprovecho, como he dicho, para invitarles a reflexionar y asociarse de nuevo. En cualquier caso nosotros seguiremos trabajando en la defensa de los intereses que nos unen.

¿Crees que quizás habría que publicitar más entre los compañeros los aspectos más beneficiosos e interesantes de la pertenencia a la asociación?

Pues sí. Creo que eso es uno de los aspectos claves para favorecer las nuevas altas. Como he dicho la mayoría de los compañeros no asociados creemos que lo es por desconocimiento de las actividades que aquí se desarrollan y las ventajas de estar asociados. Afortunadamente somos un sector con muy baja conflictividad laboral y por eso no nos damos cuenta de los problemas que surgen o pueden surgir día a día en las relaciones laborales. A su vez somos un sector con características muy peculiares, causados por la dualidad de nuestra función, en parte empresarios profesionales, pero en parte prestadores de un servicio público. Todo lo que implica que haya poquísimos asesores laborales o fiscales con el alto grado de especialización que tienen nuestros profesionales.

¿Conoces a los profesionales que realizan la labor de asesoría en el seno de la asociación? Si es que sí, ¿qué opinión te merece su labor?

Sí, claro que los conozco. Los veo trabajando en el día a día. Han estado asesorándonos continuamente en la comisión paritaria o en la negociación colectiva. Pero además ahora desde la presidencia, con jefa de personal, me van transmitiendo muchos de los problemas particulares más complejos que se van suscitando. Tengo la satisfacción de poder decir que siempre que he preguntado a compañeros asociados que han necesitado de su asesoramiento, el nivel de satisfacción es muy alto.

¿Has necesitado en alguna ocasión la asesoría de la Asociación?

Como he comentado al principio de la entrevista, he estado en apenas dos oficinas además de alguna otra en interinidad, y afortunadamente no he tenido especiales problemas ni laborales ni fiscales, por lo que no he tenido que recurrir a la asesoría por ningún conflicto. Sí que he llamado muchas veces para hacer preguntas puntuales, como por ejemplo en alguna baja laboral por enfermedad, o alguna duda respecto a alguna contratación para asesorarme sobre el modelo de contrato laboral más adecuado... y siempre la respuesta ha sido inmediata.

Uno de los aspectos que llevabas en tu programa y que se comentó mucho era la posibilidad de cambiar de sede a Alcalá 540. ¿Cuáles son los motivos que os llevan a proponer el citado cambio?

Creo que la Asociación debe de estar lo más cerca posible de los asociados, y aunque eso es imposible para toda España, sí podemos y debemos estar en el edificio donde se reúne el número más grande de compañeros. Además todos conocemos las dificultades que estamos atravesando y los problemas que se han planteado con el edificio de Alcalá, y pienso que, no sólo como asociada, sino sobre todo como registradora y miembro del Colegio de Registradores es deber de todos contribuir en la medida de nuestras posibilidades a solucionarlo o al menos a paliarlo. De hecho, estamos ahora mismo en negociaciones con el Colegio de Registradores a fin de encontrar el local más adecuado para los intereses de todos.

El resultado que consiguió tu candidatura en las elecciones parece que supone un respaldo suficiente para negociar con legitimidad los intereses de los compañeros. ¿Has hablado o piensas hablar con los compañeros de la otra candidatura a los efectos de acercarlos a la asociación y poder también contar con su colaboración y con sus ideas?

Como puedes suponer, conozco personalmente a varios de los miembros de la otra candidatura; es más, he trabajado con dos de ellos ya que formaban parte del anterior consejo directivo. Doy por supuesto que el resto de ellos ya están cerca de la Asociación desde el momento en que, como nosotros, se proponían dedicar parte de su fuerza, trabajo y tiempo en dirigirla y así defender los intereses comunes que como profesionales tenemos todos los Registradores. Por eso mismo espero contar con su colaboración, pero no sólo de ellos, sino en general de cualquier compañero que quiera ofrecerla. Desde la presidencia de la Asociación recibiré con los brazos abiertos toda la ayuda y colaboración posible.



Estamos viviendo en los últimos años muchísimos cambios en todos los sectores, en nuestra profesión se han producido también ciertos cambios importantes, ¿que protagonismo ves a la APR en esta nueva etapa de relaciones laborales?

Los cambios en estos últimos años de nuestra profesión han sido grandes, y los retos importantes: En los Registros hemos sufrido los efectos devastadores que ha ocasionado la última crisis económica dadas sus connotaciones inmobiliarias tan evidentes y que por desgracia, todavía no está superada. Sin embargo, a pesar de lo profundamente que ha afectado a nuestras oficinas, la conflictividad laboral ha sido muy baja dadas las circunstancias, y creo que en ello ha tenido mucho que ver la labor de la Asociación. Desde la perspectiva laboral estamos especialmente preocupados por los retos inminentes que se nos van planteando:

La pérdida de las oficinas liquidadoras que ya se ha producido en muchas Comunidades Autónomas –yo misma la he sufrido en Galicia– y que ahora amenaza a Cataluña. Desde la asociación estamos colaborando con el Decanato de Cataluña impartiendo un curso de reciclaje para los trabajadores de dichas oficinas. Intentamos facilitar su adaptación a otras funciones registrales, ofrecerles una salida profesional y además poder aprovechar su demostrada valía en los Registros de la Propiedad que han asumido nuevas funciones como son las nuevas tareas que nos ha impuesto la Ley 13/2015...

Otro problema inmediato que ahora mismo tenemos que afrontar son los efectos provocados por la nueva demarcación. Desde la perspectiva laboral son evidentes las repercusiones que se ocasionan, especialmente las agrupaciones de oficinas, muchas de ellas deficitarias económicamente pero que hay que seguir manteniendo abiertas. Llevamos ya varios meses analizando las posibles soluciones particulares para cada situación concreta.

Las nuevas tecnologías han irrumpido también con mucha fuerza en nuestras oficinas, ¿crees que eso ofrece nuevas oportunidades a las relaciones laborales en nuestra profesión? ¿Se te ocurre alguna oportunidad interesante que puedan ofrecernos esas tecnologías en el aspecto laboral?

En ese punto también demuestran un especial interés los miembros más jóvenes de nuestra candidatura. A nadie se le escapan las nuevas posibilidades que ofrecen las nuevas tecnologías en el ámbito laboral: la posibilidad de teletrabajo desde casa o desde otros registros, la posibilidad de que empleados de oficinas con menos trabajo colaboren desarrollando funciones en otras en picos de trabajo, etc... todo ello parece favorecerse con las nuevas tecnologías. Lo que ocurre es que no tiene un encaje fácil en el marco encorsetado de la legislación laboral. Llevamos tiempo trabajando sobre ello y los asesores laborales ya tienen ultimado un informe amplio sobre las posibilidades que ofrece la legislación actual. Esperemos que sea fructífero y que sirva para ofrecer soluciones ágiles y útiles para los compañeros en breve tiempo.

¿Cómo contemplas el futuro de nuestra profesión?

Siempre he contemplado el futuro con ilusión. Creo que somos un colectivo muy muy valioso y estoy segura de que, como siempre hemos hecho, sabremos afrontar con éxito los retos que en cada etapa se nos van planteando. En el momento actual creo que es toda la nueva regulación en materia de bases gráficas la que va a suponer un gran avance en la importantísima función que presta el Registro para seguridad del tráfico jurídico inmobiliario. Por supuesto, creo que también tenemos mucho que aportar en la solución de los problemas que durante la crisis se han planteado para la protección del deudor hipotecario y su necesaria armonización con la seguridad jurídica para el acreedor, etc.

Creo que desde la presidencia de la Asociación Profesional de Registradores abordo el futuro con más ilusión todavía, ya que tengo la oportunidad de colaborar en la solución de estos nuevos retos aunque desde una perspectiva concreta como el la laboral y fiscal.



LA REFORMA DE LA VECINDAD CIVIL *por Juan José Pretel Serrano* *Decano Territorial de Andalucía Occidental*



La pluralidad normativa en España, como todos sabemos, no es fruto solamente de la Constitución Española de 1978, sino que tradicionalmente han existido diversas regulaciones principalmente en materia de derecho sucesorio y de regímenes económico-matrimoniales. Pero ha de reconocerse que en la actualidad al establecerse en

el artículo 149 de la Constitución competencias a las Comunidades Autónomas para la conservación, modificación y desarrollo de los Derechos civiles forales o especiales allí donde existan, la cuestión se ha tornado mucho más compleja.

Puede afirmarse que hoy coexiste un ámbito personal de aplicación de las normas determinado por la vecindad civil, con otro distinto que es el de la vecindad administrativa no resultando siempre clara la línea de división.

El sistema de Derecho interregional corresponde en exclusiva al Estado (artículo 149.1.8º de la Constitución); compete al Estado la normativa para resolver los conflictos de leyes. Esta idea ha sido reiteradamente sostenida por el Tribunal Constitucional (Sentencias 156/1993, de 6 de mayo; 226/1993, de 8 de julio; 93/2013, de 23 de abril) diciendo con claridad que es a las Cortes Generales a quien corresponde el establecimiento de las normas de conflicto para la resolución de



supuestos de tráfico interregional y, antes aún, la definición y regulación, en general, de los puntos de conexión conforme a los cuales han de articularse aquellas reglas. Debe el Estado regular el modo de adquisición y régimen jurídico de la vecindad civil y disponer, también, cuál sea la ley aplicable a las relaciones y actos jurídicos en

que intervengan sujetos con vecindad civil diversa. Es del todo claro, por ello, que las normas estatales de Derecho civil interregional delimitarán el ámbito de aplicación personal de los varios ordenamientos civiles que coexisten en España.

La solución que se establece en el C. Civil es la de aplicar los mismos criterios del Derecho Internacional al Derecho Interregional, sustituyendo la conexión de la nacionalidad (cfr. artículo 9.1 del C. Civil) por la de vecindad civil. Civil: *La sujeción al derecho civil común o al especial o foral se determina por la vecindad civil*".

Pero la cuestión no parece terminar nunca puesto que, aunque el Tribunal Constitucional haya dejado clara la competencia del Estado en materia de conflicto de leyes y en la regulación de la adquisición y del régimen jurídico de la vecindad civil, por parte de las Comunidades Autónomas se incide en la materia so pretexto de estar estableciendo regulaciones sustantivas de instituciones que consideran propias. Son significativos dos supuestos:

- a) Ley 10/2007, de 20 de marzo, de *Régimen Económico Matrimonial Valenciano*. En la misma se creaba la vecindad civil valenciana (la cual no existía en el momento de la entrada en vigor de la Constitución). Esta Ley fue declarada inconstitucional por STC 82/2016, de 28 de abril.
- b) Ley 5/2015, de 25 de junio, de *Derecho Civil Vasco*. La innovación más importante que se realiza, como dice expresamente la Exposición de Motivos es la de la regulación de la vecindad civil vasca que hasta ahora no existía sino solamente la vecindad de Vizcaya o del Fuero de Ayala. Se reconoce que se crea una vecindad para todos los vecinos de la Comunidad Autónoma Vasca, y que es compatible con la vecindad local diferente que pueden

ostentar para algunas instituciones los vecinos del valle de Ayala, los vizcaínos o los guipuzcoanos.



El sistema actualmente vigente en materia de vecindad civil adolece de importantes deficiencias, como sabemos, ya que en muchas ocasiones los propios interesados tendrán dudas (de hecho y de derecho) acerca de la vecindad civil que les corresponde. Pero no es fácil cambiar el sistema establecido ya que los intereses entre las

distintas Comunidades Autónomas son contrapuestos: aquellas Comunidades en las que se produce (o se ha producido en otras épocas) una corriente de inmigración preferirán que la vecindad civil dependa ante todo del hecho de cumplirse determinados plazos de residencia; en cambio, aquellas otras Comunidades en las que ha habido o hay emigración, preferirán un sistema de conservación de la vecindad originaria todo lo que sea posible, de tal forma que no se pierda la misma si no se produce una declaración expresa en dicho sentido.

Hasta el momento solamente ha habido un intento de modificación. Se trata de la Proposición de Ley publicada en el Boletín del Congreso de los Diputados (el 16 de enero de 2015, en la anterior legislatura y el 9 de septiembre de 2016 en la actual; tomada en consideración como proposición de ley el 6 de septiembre de 2016), la cual fue presentada por la Comunidad Autónoma de Aragón con la finalidad de que la vecindad civil originaria no se pierda por el solo hecho del transcurso del plazo de 10 años residiendo en otro territorio, así como para ampliar el plazo de posible opción en los casos en los que es posible. Dicha proposición persigue, según su Exposición de Motivos que el Derecho foral, como estatuto personal, persiga al aragonés allá donde se encuentre rigiendo la economía de su matrimonio, su familia, su viudedad y los derechos sucesorios.

Ello supone abordar el problema desde una perspectiva equivocada. No es posible cambiar los criterios sin ponderar todo el problema. A esta situación responde la jornada celebrada en la que se consideró que lo mejor que puede hacerse en este momento es replantear el problema desde el inicio no siguiendo adelante con la tramitación parlamentaria.



VISITA AL REAL DE LA FERIA

por José Carlos Islán Perea

Registrador de la Propiedad de Cazalla de la Sierra

Con ocasión de la feria de abril de Sevilla, nuestro Decanato llevó a cabo una recepción de carácter institucional en el Real de la Feria. La idea surgió en la Junta de Gobierno y se le dio forma solicitando la colaboración al Colegio Notarial de Andalucía, institución que cuenta con una caseta y que, tras alguna conversación, nos cedió gustosa y generosamente para que el miércoles de farolillos pudiéramos compartir unos magníficos momentos entre compañeros.



El día amaneció espléndido y a partir de las 15 horas fuimos llegando los primeros a la caseta, nuestro Decano Juan José Pretel recibió a los asistentes que con alegría nos congregamos en tan agradable reunión. Contamos con la presencia de varios compañeros Notarios que tuvieron el gusto de acompañarnos y compartir con nosotros ese día, entre ellos José Luis Lledó, su decano, señal inequívoca de la estupenda relación que nos une en el ejercicio de nuestras profesiones y de la

colaboración y disposición permanente que mostraron en la celebración del evento.

Entre los asistentes se podía observar un nutrido grupo de compañeros de las últimas promociones, siendo fundamentalmente mujeres, que perfectamente ataviadas con sus trajes de flamenca aportaron el color al momento.

A partir de las 16.30 pudimos disfrutar de un cuadro flamenco que puso el toque musical y que sirvió para animar a los muchos que allí nos congregamos.

Durante la tarde algunas de nuestras compañeras y allegadas pudieron pasear por el ferial en un coche de caballos que se puso a su disposición para la ocasión con el objeto de hacer más



agradable aún el encuentro.

La tarde se alargó hasta las 20 horas aproximadamente, hora en la cual se dio por finalizada la recepción y pudimos hacer el balance de una velada estupenda y agradable.

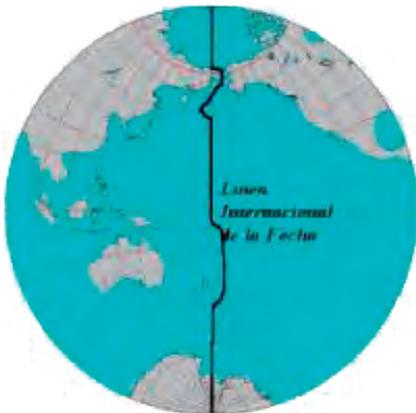
Desde aquí y en nombre de la Junta de Gobierno de nuestro Decanato quiero reiterar mi agradecimiento sincero al Colegio Notarial de Andalucía, sin cuya colaboración este acto no hubiera podido

tener lugar. Del mismo modo agradecer a todos los compañeros asistentes, que con su presencia hicieron posible el éxito de la jornada de convivencia.



EL MERIDIANO DE 180° por Alberto Casas Rodríguez

Cuando la nao *Victoria*, al mando de Juan Sebastián de Elcano, con sólo 18 tripulantes y casi completamente desarbolada atracó en Sevilla el 8 de septiembre de 1522, daba fin a la primera vuelta al mundo, de Este a Oeste, una de las empresas náuticas más grandes de todos los tiempos, en la que los marineros de Huelva tuvieron una destacada y sacrificada participación. Unos meses antes, durante el viaje de regreso, el 9 de julio del mismo año (1522), la nave hubo de realizar una arribada forzosa y necesaria en la isla de Santiago de Cabo Verde, quedando los casi cadavéricos supervivientes de la expedición sorprendidos y confusos al ser informados de que aquel día era el 10 y jueves, y no el 9 y miércoles como ellos creían, de acuerdo con las anotaciones que puntualmente habían llevado de las efemérides del periplo. Al respecto, Pedro Mártir de Anglería discutió el suceso con Gaspar Contarini, embajador de Venecia ante Carlos I, *Porque muchos llevaban sus Libros de Horas y sabían perfectamente lo que tocaba rezar cada día.*



El piloto Francisco Albo, que empezó la navegación como piloto de la *Trinidad*, deja constancia en su *Derrotero* de tan extraña anomalía:

A los 9 del dicho mes (Julio) no tomé el sol y surgimos en el puerto de Río Grande, y nos recibieron muy bien y nos dieron mantenimiento y cuanto quisimos; y este día fue miércoles y tienen ellos por jueves; y así creo que nosotros íbamos errados en un día.

Idéntica sorpresa manifiesta Pigafetta, el cronista del viaje, enrolado en la *Trinidad* como Antonio Lombardo, expresa su asombro de hecho tan singular:

Para ver si nuestros Diarios habían sido llevados con exactitud, hicimos preguntar en tierra qué día de la semana era. Se nos respondió que era jueves, lo que nos sorprendió, porque según nuestros Diarios solo estábamos en miércoles, y a mí, porque habiendo estado bien de salud para llevar mi Diario, marcaba sin interrupción los días de la semana y el mes.

La anécdota pronto se convirtió en tema del mayor interés y discusión, a la vez que de estudio por parte de cosmógrafos, astrólogos, pilotos, teólogos y filósofos, tanto de España como del resto de Europa, afanados en encontrar una explicación razonable y científica que resolviera una cuestión que se presagiaba podía ser crucial en el desarrollo de las futuras expediciones marítimas, a pesar de que Albo se empeñaba en que se trataba de una infortunada equivocación: *Se erraron un día por la cuenta, y así comieron carne en viernes y celebraron la Pascua en lunes.*

Se ha de tener en cuenta que en aquella época el meridiano 0° estaba representado en la isla de Hierro (Punta de Orchilla), la más occidental de las Canarias, que era donde lo había situado Claudio Ptolomeo (s. II d.C.) en su obra *Almagesto*, pero el enorme desarrollo de la navegación transoceánica, a raíz del descubrimiento de América, hizo que cada nación, por razones de prestigio, empezara a regirse por su propio círculo máximo, París, Londres, etc., y en España se utilizaban, indistinta y preferentemente los de Toledo y San Fernando. Esta disparidad de criterios que se reflejaban en los distintos resultados de cálculos comunes de situación, según la carta náutica del país que se utilizara, determinó la necesidad de establecer con carácter universal el trazado de un meridiano 0°, al objeto de unificar la medida del tiempo de acuerdo con las longitudes y husos horarios correspondientes a cada lugar (los 360° de la circunferencia de la tierra se dividen en 24 husos). A tal fin, el vigésimo primero Presidente de los Estados Unidos, Chester Alan Arthur, convocó una Conferencia Internacional que se celebró en Washington en 1884, recayendo la elección del *primer meridiano de longitud cero y estándar de tiempo* el que pasa por Greenwich, un suburbio de Londres (En España pasa por Denia, en la provincia de Alicante). A la Conferencia asistieron 25 países, representando a España don Juan Valera y Alcalá Galiano, don Juan Pastorín y Vacher, y don Emilio Ruiz del Árbol.



Con la elección de Greenwich, el meridiano opuesto de 180°, llamado *meridiano de cambio de fecha*, al sumarse un día al pasar del hemisferio occidental al oriental y retrasándose cuando es al contrario. Este es el artificio que utilizó Julio Verne en *La vuelta al mundo en 80 días*, haciendo que Phileas Fogg ganara la apuesta viajando hacia el este.

La resolución del problema del cambio de fecha se la atribuyen varios países europeos, sin que España reclame su parte de gloria, ya que al poco tiempo de la llegada de la nao Victoria, la Junta de Cosmógrafos de la Casa de la Contratación de Sevilla había determinado las causas del fenómeno y las normas para su aplicación en las futuras navegaciones al Pacífico, como comprobamos en las anotaciones de Pigafetta:

Después supimos que no había error en nuestros cálculos, porque navegando hacia el oeste siguiendo el curso del sol y habiendo regresado al mismo puerto, debíamos ganar veinticuatro horas sobre los que permanecían en el mismo sitio.

El padre Acosta (1540-1600) dejó científicamente zanjada la cuestión en su *Historia Natural y Moral de las Indias*, al analizar ciertas informaciones que le había proporcionado el P. Alonso Sánchez durante sus estancias en Filipinas y Macao, distantes unas 100 leguas,

y es cosa maravillosa que con haber tan poca distancia traen un día entero de diferencia en su cuenta, de suerte que en Macao es domingo al mismo tiempo que en Manila es sábado.

El P. Acosta imagina un meridiano de 180° sobre el que establece el cambio de fecha, según se navegue del este al oeste, o viceversa, aunque su descubrimiento ha pasado sin pena ni gloria, pero sin duda merece ser conocido y, sobre todo, reconocido.



**LOS FILÓSOFOS Y LA PROPIEDAD:
PIERRE JOSEPH PROUDHON**

por Luis Arroyo Bermejo



Nuestro autor vive entre 1809 y 1864. Nació en la localidad francesa de Besancon y su biografía es pareja al carácter de su siglo, rica en acontecimientos, apasionada, envuelta en contradicciones y con una honda preocupación por el problema social. La situación precaria, cuando no mísera, de los trabajadores, que el mismo padeció, y una intensa carga moral en su visión de las relaciones sociales conforman buena parte de sus escritos. Hijo de un tonelero y una cocinera, la ruina familiar le impidió proseguir

con orden y continuidad los estudios en los que había destacado con brillantez durante su adolescencia. Trabajó de tipógrafo y corrector en una imprenta e incluso llegó a adquirir una posteriormente, aunque con poco éxito. En 1838 llega a París gracias a una pensión concedida por la academia de Besancon y desarrolla una intensa actividad de formación y escritura. En 1840 publica “¿Qué es la propiedad”, obra que analizaremos en este trabajo, y que generó escándalo y preocupación en muchos sectores sociales. A consecuencia de ello, pierde la pensión. La formación intelectual de Proudhon es en buena medida autodidacta y apasionada: aprende hebreo, lee con profundidad los evangelios, a los economistas clásicos, a los socialistas de su tiempo, etc. Con todos polemiza hasta la acritud, debido en buena medida al carácter de Proudhon, uno de cuyos rasgos quedan expuestos por Henri de Lubac: «había en este hombre algo de violento, de excesivo, de irritable, un elemento de pasión al que no dominaba». Pero en honor a la verdad, este temperamento que le llevaba a producir inquietud con sus escritos no era mero gusto por el escándalo ni se identificaba con odio de clase; en una carta a Larremat, Proudhon reconoce que ha derrochado su vida en explosiones y polémicas inútiles, y lo achaca a sus carencias biográficas y a que en él el ímpetu de las pasiones y la sutileza lógica, lejos de atemperarse entre ellas, no hacen sino excitarse sin cesar y le arrastran a un *crescendo* que

adquiere una gravedad alarmante. Aún así, en su obra puede reconocerse una impronta de honradez y de sinceridad y una asunción fuertemente comprometida con el drama social de la pobreza y la desigualdad. Proudhon es ante todo un moralista cuyas divinidades son la Justicia y la Igualdad, y a cuya defensa se volcó en todos sus escritos económicos y políticos. La Justicia tiene para él un sentido parecido al religioso: «La Justicia gobierna el mundo. Es lo que hay de más primitivo en el alma humana, de más fundamental en la sociedad, de más sagrado entre las naciones». De entre las numerosas definiciones de Justicia que están diseminadas en sus obras, ésta que aparece en su obra magna “La Justicia” sirve para mostrar el calado moral del pensamiento de nuestro autor: «Es el respeto, sentido, espontáneamente y recíprocamente garantizado de la dignidad humana, en cualquier persona y en cualquier circunstancia en la que se encuentre comprometido, y sea cual sea el riesgo a que nos expone su defensa». En Proudhon esta cita no queda en el limbo del lenguaje, y la fidelidad a ella puede explicar que durante dos periodos de su vida permaneciera en la cárcel.

El uso que hace Proudhon del término “Revolución” es inseparable de esta concepción cuasi religiosa de la Justicia. Las revoluciones no son sino manifestaciones sucesivas de la Justicia en la humanidad y, participando del espíritu de progreso de su siglo, cree que todas las revoluciones sirven para crecer, es decir, para realizar la Justicia. Esta realización es histórica y es social, y Proudhon se resiste a darle un fundamento trascendente o más allá de lo humano. El ideal que permite mediar la Justicia en su plasmación social es el de la Igualdad. Con clave historicista, Proudhon entiende que distintas revoluciones han ido afianzando la igualdad entre los hombre: en primer lugar, el Evangelio inauguró la Revolución al proclamar una primera igualdad, la de los hombres delante de Dios; la segunda gran crisis opera con Descartes, que consumó la igualdad de los hombres frente a la razón; posteriormente acontece la crisis política del siglo XVIII que hace triunfar la igualdad de los hombre ante la ley; por último, en su tiempo se manifiesta una crisis social y económica, que «marcará el fin de la edad religiosa, aristocrática, monárquica o burguesa» y de la que saldrá la igualdad real entre los hombres. Como veremos, esta noción de igualdad real es la verdaderamente problemática y, a modo de obsesión, se instala en el centro del pensamiento de Proudhon y permite comprender sus ataques a la propiedad y su defensa del anarquismo.

Proudhon es autor de la frase «la propiedad es un robo», que escandalizó a su época y que descontextualizada resulta más extrema e incendiaria de lo que realmente es, aunque no deja de ser un ataque al orden establecido. La propiedad a la que se refiere es lo que denomina el «derecho de aubana», que el propietario se atribuye sobre una cosa. Tal derecho regulaba la condición de los extranjeros, y en su versión medieval, merced al sistema feudal, los extranjeros estaban sometidos, tanto en sus personas como en sus bienes, a la autoridad discrecional del señor feudal propietario de la tierra en que se establecían. Proudhon extiende el sentido de este derecho de aubana a las formas modernas de ejercicio de la propiedad como el de *arriendo*, si se trata de tierras; o el de *alquiler*, en casas y enseres; o *renta*, sobre capitales; *interés*, de dinero e incluso *beneficio* o *ganancia* si hablamos del comercio. En cualquiera de los casos anteriores, la consecuencia que obtiene es, en primer lugar, que la propiedad misma es ilegítima; y en segundo

lugar, que su institución gracias a la ley vulnera el natural derecho que por igual todos tenemos a la tierra. Las ideas de Proudhon poseen más valor y agudeza intelectual si las referimos a la propiedad de la tierra y en menor grado al comercio o la industria, lo cual se explica porque la Francia de su tiempo es todavía preindustrial y dependiente de las actividades agrícolas y ganaderas. La tierra como materia prima natural dada al hombre para su uso es incompatible con la propiedad. Afirma Proudhon que si el Creador se presentase a reclamar en persona el precio del arriendo, parecería justo pagárselo, pero si el que lo exige es el propietario, debería presentar el supuesto documento de transmisión de poderes. En el caso de la tierra solo podemos hablar con justicia de «posesión» referida al producto merced al trabajo, a la que corresponde el *ius in re*, o derecho en la cosa, «por el cual puedo reclamar la propiedad que me pertenece de cualquiera en cuyo poder la encuentre». Sin embargo, mediante el *ius ad rem*, o *derecho a la cosa*, se solicita que se le declare a uno propietario. Lo cual es injustificable para Proudhon que, con desprecio, califica de metafísico dicho derecho de propiedad y se pregunta «¿cómo, de las diferentes cualidades del terreno, puede resultar un derecho sobre el terreno?, ¿cómo puede nacer de la variedad del *humus* un principio de legislación y de política?» La tierra es gratuita y no se puede privar a nadie del igual derecho de ocupación. Para Proudhon, «el propietario que no produce por sí mismo ni por su instrumento y adquiere los productos a cambio de nada, es un parásito o un ladrón». Además, la propiedad legitimaría, en virtud del monopolio del propietario, el desperdicio de la tierra, o su improductividad o cualquiera que sea el capricho del propietario. De nuevo aparece aquí, como ya tuvimos ocasión de comprobar en John Locke, la cuestión moral de si la falta de utilidad de la propiedad menoscaba el derecho que tenemos a ella o, al menos, a ser el único soberano sobre el modo de proceder con ella, ya se trate de un par de hectáreas de terreno o de una vivienda. Lo que Proudhon no termina de concretar es que, si quedara abolida la propiedad bajo el principio de aubana, cuál sería la forma y cuál el criterio de distribución de la posesión de la tierra. En base al principio de igualdad real que tanto importa a nuestro autor habría que establecer turnos regulares bien coordinados con el ritmo de las cosechas y los ciclos de barbecho de modo que, en un largo periodo, todos los habitantes de una zona agrícola hubiesen disfrutado de la posibilidad de trabajar la tierra y poseer sus productos. Quizás se tratara de un formato parecido al de las bolsas de empleo de los ayuntamientos que, por riguroso orden, contratan por tiempos iguales a personas para tareas en la vía pública con independencia de los méritos adquiridos. En cualquier caso, la cuestión más relevante para nuestro modelo económico actual en discusión con las ideas de Proudhon es una que no se plantea en «¿Qué es la Propiedad?»: ¿bajo qué sistema de explotación es más productiva la tierra y genera más excedentes y riqueza, en un modelo de mercado basado en la propiedad privada y el interés personal o bajo la forma de intercambio de servicios de pequeños productores, en una especie de mutualismo social, como parece indicar Proudhon? Al pretender abolir la nuda propiedad como forma de parasitismo o robo, dado que el arrendador se aprovecha del trabajo del arrendatario, Proudhon evita también defender el colectivismo social o la idea de propiedad comunitaria. Ni liberalismo económico ni comunismo satisfacen la natural sociabilidad del hombre y su aspiración de justicia. Con gran agudeza y anticipación, Proudhon entiende que bajo la forma del comunismo el hombre habría de renunciar tanto a la igualdad como a la justicia, pues la comunidad de bienes es nefasta por «lo irreparable de sus injusticias, la violencia que ejerce sobre la simpatía y la

antipatía naturales, el yugo de hierro que impone a la voluntad, la tortura moral a que somete a la conciencia, la atonía en que sume a la sociedad y, en una palabra, la uniformidad mística y estúpida con que encadena la personalidad libre, activa, razonadora e independiente del hombre». El desguace del comunismo prosigue y hace notar que realmente no abole la propiedad: «los miembros de una comunidad no tienen, es cierto, nada propio; pero la comunidad es propietaria y no sólo de los bienes, sino también de las personas y de las voluntades; la vida, el talento, todas las facultades del hombre son propiedad del Estado, el cual tiene el derecho de hacer de ellas, en razón del interés general, el uso que le plazca». El modo en que Proudhon detecta que el comunismo va contra la igualdad es también sugerente: «la comunidad viola la igualdad recompensando con igualdad de bienestar el trabajo y la pereza, el talento y la necesidad, el vicio y la virtud». El humanismo de nuestro autor se rebela, en definitiva, contra una forma de organización social que coarta dramáticamente el libre ejercicio de las facultades humanas y la expresión de nuestros sentimientos más íntimos. Es comprensible que Marx repudiara a Proudhon y le dedicara comentarios despectivos.

Pero volvamos a la propiedad improductiva del rentista, del arrendador. La idea de robo acompañando a la idea de propiedad quiere expresar en Proudhon el descalabro moral de una sociedad que ampara y legitima la acumulación de propiedad, su monopolio y el parasitismo derivada de ella. Es de notar, para mostrar en toda su perspectiva el sentido de la justicia del pensador francés, que igualmente llama parásitos y ladrones a aquellos que, vagos, viciosos y sin realizar labor social alguna disfrutan como los demás, y muchas veces más que los demás, de los productos de la sociedad. Este perfil es muy familiar también en nuestro tiempo.

Aparte de las formas de robo que de común uso solemos reconocer en los actos humanos, Proudhon se refiere, además de al cobro de alquiler o arrendamiento, al robo «por el comercio, cuando el beneficio del comerciante excede el importe el importe legítimo de su servicio». Aquí salta la pregunta: ¿cómo se determina el importe legítimo del servicio? Frederic Bastiat y los economistas clásicos encuentran en el mercado y la libre competencia las formas armónicas del valor de los bienes, pero Proudhon, aún defendiendo la libertad de intercambios, considera también un robo «obtener un lucro sobre un producto, obteniendo grandes rentas». Puede que Proudhon confiara, y parece razonable suponerlo, en el sentido moral de los intervinientes en el intercambio, en la rectitud y el sentido social inscritos en nuestra naturaleza como determinantes del valor de los productos, pero no advierte la funcionalidad de la plusvalía como forma de inversión y generación de riqueza.

Todos estos malos usos de la propiedad quedan sancionados y legitimados por la ley, manifestación del poder del Estado. El Estado es, pues, la autoridad que ampara la injusticia: «la ley, en toda la extensión de la palabra, ha creado un derecho por encima de todas sus atribuciones; ha dado forma a una abstracción, a una metáfora, a una ficción...ha sancionado el egoísmo, ha amparado monstruosas pretensiones, ha accedido a torpes estímulos, como si estuviera en su poder abrir un abismo sin fondo y dar satisfacción al mal». Proudhon siente una profunda aversión a cualquier tipo de burocratización y centralización. Su ideal es el anarquismo,

en el que el poder centralizado será sustituido por libres acuerdos entre los trabajadores. Estas ideas, ciertamente, tienen resonancias liberales: tendencia a minimizar el Estado y confianza en el orden alcanzado mediante el cumplimiento recíproco de los contratos. Pero al anatemizar el interés personal y pretender abolir la propiedad como derecho, nuestro autor se desmarca de la necesaria dosis de realismo en el plano socio-económico. Este es el sentido de las palabras del académico Louis-Adolphe Blanqui en una carta que le envía tras leer “¿Qué es la propiedad?»: « Pretende suprimir el más poderoso estímulo de la inteligencia humana, ataca el sentimiento paterno en sus más dulces ilusiones, detiene, en una palabra, la formación de capitales, y en adelante, siguiendo su criterio edificaremos en arena en vez de cimentar en granito». Para sostener su ideal anarquista, Proudhon ha de recurrir, también él, a entidades místicas, sustanciadas en formas autónomas dotadas de vida. Tal es el caso del uso que hace del término “pueblo”: «el pueblo es el guardián de la ley, es el poder ejecutivo». De esta forma quiere consolidar la idea de fraternidad y unión social en cuyo marco es posible la realización efectiva de la Justicia, la Igualdad y la Libertad. La forma de organización social acorde con este ideal la denomina Proudhon “mutualismo”, cuyo fundamento es el de una recíproca solidaridad. La sociedad es el fruto de la cooperación y todas las industrias constituyen por sus mutuas relaciones un «único engranaje». Todo lo producido es a la vez medio y fin. De aquí deduce Proudhon que todas las producciones particulares sean comunes, pues la colaboración de todos ha sido necesaria: «¿Cuál sería la cosecha del campesino si otros no construyesen para él graneros, carros, arados, trajes, etc.?». Llega a defender por ello la igualdad de salarios independientemente de la capacitación y el mérito personal, así como a afirmar que «el derecho del productor a su producto se expresa por una fracción, cuyo denominador es igual al número de individuos de que se compone la sociedad».

La forma más elaborada del mutualismo se encuentra en una obra tardía, “Capacidad política de las clases obreras” en la que afirma que consiste «más bien en el cambio de buenos oficios y de productos que en la agrupación de fuerzas y la comunidad de trabajos». Esta reciprocidad de servicios es también una reciprocidad de respeto y, si hemos de hacer prevalecer la mejor versión del pensamiento de Proudhon, en el mutualismo se encarnan mejor que en otros aspectos de su obra la dimensión ética y el humanismo social como inseparables de la economía. Dice nuestro autor: «para que haya mutualidad perfecta, es preciso que cada productor, que contrae cierto compromiso frente a los otros, que por su parte se comprometen de la misma forma frente a él, conserve su plena y entera independencia de acción, toda su libertad de conducta, toda su personalidad de operación». Es decir, se trata de preservar tanto el orden social como la libertad a la vez que prevalece una corriente envolvente de fraternidad e igualdad. Una vez desterrada la forma despótica de la propiedad, el orden social parece recomponerse con un aroma de cierta espontaneidad natural tributaria del principio de justicia y comunión social: «la sociabilidad en el hombre, convirtiéndose en justicia por la reflexión, en equidad por la mutua dependencia de las capacidades, teniendo por fórmula la libertad, es el verdadero fundamento de la moral, el principio y la regla de todos nuestros actos». ¿Es que la propiedad desbarata todo este hermoso ideal? En sentido estricto no, sino, como se apresuran a defender los proudhonianos, su mal uso, el que no reporta utilidad social.

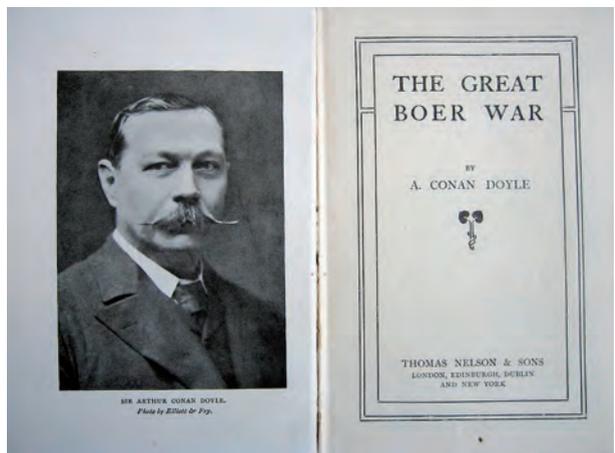


EL CORONEL WILLIAM WILLOUGHBY COLE VERNER

por Juan Jesús Ladrón de Guevara

Traductor-Intérprete de Inglés del Ministerio del Interior

Es en los períodos más tumultuosos de la Historia en forma de conflictos, desencuentros entre países o guerras mundiales cuando surgen personajes extraordinarios como el que nos ocupa. Es en la crónica de uno de estos conflictos, las Guerras de los Boers, escrita y publicada por primera vez en 1900 por uno de los soldados que participaron en ellas, el insigne Sir Arthur Conan Doyle, donde aparece por primera vez ante el gran público el nombre de William Willoughby Cole Verner.



Portada de la primera edición de Las guerras Boers

El panal de miel que era el continente africano en la Europa decimonónica de mediados de siglo resultaba demasiado atractivo para las potencias de la época, especialmente para el Imperio Británico, que al principio del período victoriano se encontraba en plena expansión y para quien el Sur del continente africano había sido siempre un hueso duro de roer.



Guerrilleros Boers

Los granjeros de origen neerlandés, boers, que vivían en la colonia de El Cabo, territorio controlado por Gran Bretaña, emigraron durante las décadas de 1830 y 1840 hacia territorios despoblados en zonas anteriormente ocupadas por la tribu zulú de los difaqane. Los dos grandes pilares de la identidad étnica de los Boers se basaban en su lengua, el afrikaans, una variedad adaptada del neerlandés, y la religión calvinista.

La Primera Guerra Boer fue el primer enfrentamiento entre el Reino Unido de Gran Bretaña e Irlanda y los Boers de Transvaal. Se desencadenó cuando Sir Theophilus Shepstone, gobernador de la colonia, anexionó Transvaal (la Unión Sudafricana) al Reino Unido en 1877. Los británicos consolidaron su poder sobre la mayoría de las colonias de Sudáfrica en 1879, tras la Guerra Zulú. Los boers protestaron ante el hecho consumado y en diciembre de 1880 estalló una revuelta en la que participaron todas las granjas y plantaciones del territorio enviando a sus hombres armados a atacar cada fortín británico cercano donde se ensañaron con cada militar de la guarnición. Según cuenta Sir Arthur Conan Doyle en su crónica, los médicos afirmaban que los soldados que causaban baja sufrieron una media de cinco heridas cada uno, lo que da idea de la crueldad de los ataques.



El coronel Willoughby Verner en uniforme de fusilero de la Rifle Brigade

En la crónica de Sir Arthur Conan Doyle. El teniente coronel Verner aparece citado por primera vez durante el asedio al fuerte de Ladysmith (2 Noviembre 1899 – 27 Febrero 1900) concretamente en la supervisión a las tropas a caballo dispuestas para la defensa contra los boers cuyo ataque tendría lugar el 23 de Noviembre. El resultado de dicho asedio fue desastroso para los británicos y el coronel Verner fue el encargado de la reestructuración de otro regimiento de caballería en la retaguardia. La suerte no estaba del lado de Willoughby Verner y cuando volvía de esta misión, en un traspies de su caballo, tuvo la mala suerte de caer lesionado gravemente, aunque le serviría de consuelo que el citado regimiento, a la postre, a duras penas venció a los Boers.

Desde muy temprana edad, Willoughby mostró un gran interés en el estudio de fósiles de animales extinguidos. A los 15 años, en 1867, ya tenía su diario donde anotaba todo lo que le parecía de interés sobre su colección de huevos de aves y su afición a la caza. En 1874 se alistó en el ejército de Su Majestad en la Rifle Brigade y fue destinado a Gibraltar, aunque las



Una de las ilustraciones de su obra "Bocetos de Sudán".

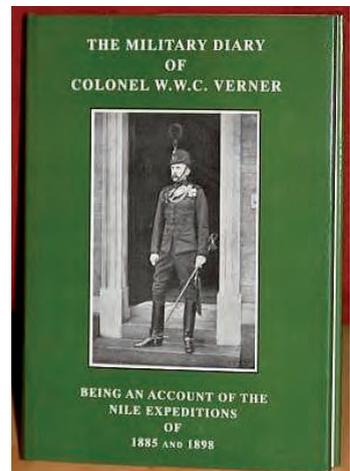


vacaciones las solía pasar en la isla escocesa de Tiree junto a su gran amigo naturalista Howard Irby. Allí ambos disfrutaban del estudio, caza y sustento que les proporcionaba la fauna local. A continuación, en 1885, estuvo destinado en Sudán, donde pudo satisfacer su interés por la Ornitología y la vida salvaje realizando una gran cantidad de ilustraciones en sus cuadernos de campo. Continuaría con sus diarios hasta 1890. Más tarde, durante un corto periodo de tiempo, fue profesor de Topografía en la Real Academia Militar de Sandhurst.

Como militar y estudioso de la naturaleza, Willoughby Verner registró varias patentes destacando dos inventos: la

tabla de dibujo para caballería, un artilugio que servía para hacer bocetos y dibujos mientras se montaba a caballo, y la brújula con lente, muy útil para calcular distancias en terrenos accidentados, que llevaría su nombre. Ambos se utilizaron profusamente por el ejército británico durante la Primera Guerra Mundial y la brújula, con mejoras, fue producida por dos empresas diferentes, habiéndose fabricado la última versión en 1942.

Verner se convirtió en el cronista oficial de la Rifle Brigade y publicó la correspondencia familiar de uno de sus comandantes en su obra *A British Rifle Man: Los diarios y la correspondencia del comandante George Simmons, de la Rifle Brigade*, durante la Guerra de la Independencia Española y la Campaña de Waterloo. También fue el autor de *La Vida Militar de Su Alteza Real, el Príncipe Jorge, duque de Cambridge* basado en la faceta militar de este miembro de la realeza.



Fue el autor de *Bocetos de Sudán en 1885* *Notas de Campo y Reconocimiento de Puestos Avanzados para Fusileros* y *Los primeros regimientos de fusileros británicos* en 1889; *Un relato histórico de la Brigada de Fusileros y de los Fusileros del Rey* en 1890; *Notas sobre Topografía Militar* en 1891; *Lectura de Mapas y los Elementos de las Notas de Campo* en 1893. En 1894, su amigo Leonard Howard Irby le publicó *Ornitología del Estrecho de Gibraltar* y en 1909, cuando ya vivía retirado en Algeciras, escribió *Mi Vida entre Aves Salvajes en España con Ilustraciones*. En 1912 escribiría *Historia y Campañas del Regimiento de Fusileros*.



"El Águila", residencia de la familia Verner en Algeciras

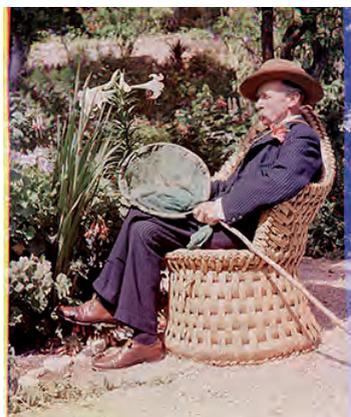


Entrada a la desaparecida residencia de los Verner en Algeciras

En 1911, Verner tuvo conocimiento de la existencia de la Cueva de la Pileta, en Benaoján, Málaga, y junto a Abbe Breuil también descubrió la cueva de Devil's Tower en Gibraltar. Breuil había venido a España a instancias de Verner quien le habría enviado informes sobre el descubrimiento de la cueva que había hecho un campesino español llamado José Bullón en 1905 mientras recolectaba guano de murciélago. Bullón había encontrado restos humanos y dibujos en las paredes de la cueva, pero asumió que eran obra de los árabes. Verner investigó bajando a la cueva y redactó un informe con sus hallazgos que se publicó en la revista londinense *Saturday Review*.

Verner escribió una serie de artículos semanales para la revista en los que describía la cueva incluyendo los dibujos de animales extinguidos que aparecían en sus paredes y los huesos fosilizados que se encontraban allí. Fueron estos artículos los que trajeron a esta zona de España a Breuil, Hugo Obermaier, Paul Wernert y al español Juan Cabré Aquilo. Breuil permanecería en España durante dos meses estudiando las pinturas rupestres de la cueva estando subvencionado por el Príncipe de Mónaco. Verner, Breuil y Obermaier serían los co-autores de un informe científico sobre la Cueva de la Pileta.

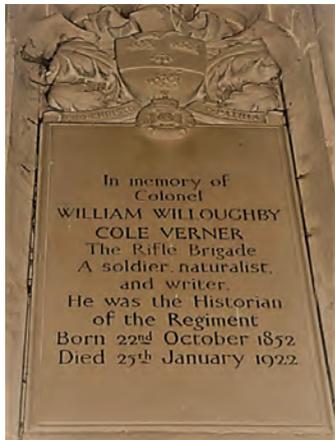
En 1917, Breuil volvería y junto a Verner seguirían investigando en la cueva de Devil's Tower de Gibraltar a pesar de la prohibición por parte de la policía gibraltareña. En esta cueva encontraron varios vestigios y herramientas neardentales. La última vez que la visitaron fue en 1919. Estaban convencidos de



El coronel Verner retratado por Sarah Acland en 1903 en una foto experimental en color en los jardines de la residencia del gobernador de Gibraltar.

que sirvió de morada al hombre prehistórico al igual que la cueva de la Pileta y la cueva de Forbes' Quarry, también en Gibraltar, que había sido descubierta cincuenta años antes. Su convencimiento fue ratificado cuando se produjo otro descubrimiento, el llamado Gibraltar 2, en una cueva cercana a principio de la década de los 20 por Dorothy Garrod que había venido a investigar a requerimiento de Breuil.

Tras haber perdido a su hijo combatiendo en la Primera Guerra Mundial, El 25 de Enero de 1922, fallecía en su casa de Algeciras, donde residía desde su jubilación en 1904, a la que no pudo dar un nombre más acorde con su afición ornitológica: *El Águila*. Dejaba viuda a su esposa Elizabeth, y huérfana a su hija Dorothy.



Tumba del coronel Willoughby Verner en la catedral de Gibraltar



**EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD COMO FUENTE DE LA HISTORIA.
DEHESA LA COBICA. SU PROCESO DESAMORTIZADOR.**

por Enrique Agudo Fernández

Oficial del Registro de la Propiedad de Huelva 1, 2 y 3

Cuando los ávidos lectores de esta revista se percaten de este artículo, que versa sobre un período concreto de la historia contemporánea de una pequeña localidad del Andévalo onubense, El Cerro de Andévalo, pensarán que tiene que ver este asunto con el mundo registral en el que cotidiana y profesionalmente discurrimos. Pues bien, lo trataré de explicar brevemente: es el fruto de la unión de mi formación académica –Licenciatura en Historia– y de mi experiencia profesional –oficial de los Registros de la Propiedad de Huelva–.

Hasta Julio de 1992, mi experiencia académica y profesional se desarrolló en el mundo de la archivística y más concretamente a través del Plan de Organización de Archivos Municipales, desarrollado por el Área de Archivos de la Excm. Diputación Provincial de Huelva, bajo la tutela de doña Remedios Rey de las Peñas, archivera en esos momentos de esa institución, por cierto, hija y hermana de notarios. En un período de cinco años desarrollé mi labor profesional archivística en la comarca de la Sierra de Huelva, donde tuve ocasión de organizar los archivos de bastantes localidades serranas, sacando a la luz documentación que hasta entonces estaba abandonada y arrinconada en almacenes y locales poco propicios para conservación: privilegios Reales, Libros de Actas Capitulares, pleitos, planos, deslindes, ordenanzas municipales... un amplio bagaje documental que enriqueció el acervo cultural con sus posteriores análisis y estudios historiográficos. Durante esos años publiqué numerosos estudios y artículos sobre diferentes aspectos de la vida social y económica de varios municipios onubenses, algunos de ellos sobre Cortegana –Ordenanzas Municipales de los años 1532 y 1589– o Los Marines –Privilegio de Villa–.

A partir de Julio de 1992, mi discurrir profesional sufrió un giro inesperado. Por diferentes circunstancias y avatares, entre a formar parte del mundo de los Registros de la Propiedad: don Miguel Díaz del Moral Navarro, don Luis Fernando Chacón de la Mata y don Manuel Lavado Molina, Registradores de la Propiedad de Huelva-1, Huelva-2 y Huelva-3, fueron los primeros Registradores y por cierto durante bastantes años, con los que empecé a desarrollar mi nueva experiencia profesional. Con el discurrir de los años supe aunar mis dos experiencias

profesionales, Historia y Registro.

Ávido de conocer nuevas informaciones, durante aquellos sábados en los que los Registros se abrían al público por la mañana y con el consentimiento del Registrador de Valverde del Camino de esos momentos y contando con la inestimable ayuda de un oficial y gran amigo de ese Registro, Pepe Castilla, tuve la oportunidad de estudiar y analizar todo el proceso desamortizador iniciado en el siglo XIX en el municipio de El Cerro de Andévalo, localidad onubense de la comarca del Andévalo, al que sentimentalmente estoy muy unido. Y todo ello tomando como inicio las inscripciones de las diferentes fincas registrales de dicha localidad. Analizaba, estudiaba y exprimía toda la información que extraía de las diferentes fincas registrales, tanto urbanas como rústicas. A partir de esa información remitía solicitudes de información al Archivo Histórico-Nacional-, al –Archivo Histórico Provincial de Huelva-, y a los Archivo de Protocolos Notariales de Valverde del Camino y de Huelva-, para que me remitiesen copias de las escrituras que se inscribieron en el Registro. A través de esa dinámica pude recomponer gran parte del proceso desamortizador en esa localidad onubense, y en especial de sus enormes y extensas Dehesas, tanto de propios como comunales: Campo de San Benito –donde actualmente está enclavada la ermita con el mismo nombre, y que servía a partir del siglo XV, como punto de encuentro y reunión entre el antiguo Cabildo de Sevilla y las tierras del Condado de Niebla-, La Cobica, Valdelamusa, Malogoncillo, Alquería del Pozo, Las Medianas, etc.

Por Real Cédula expedida por el Rey don Felipe III, el 18 de Octubre de 1.595, fue cedida al pueblo del Cerro de Andévalo, la Dehesa La Cobica, “para ocurrir a las necesidades de la población, respectivas a la crianza y pasto de las yeguas, cuya dehesa era de naturaleza enciniega, componiéndose además de tierras calmas para sementeras, siendo de cabida setecientos ochenta y seis hectáreas, o sea, mil doscientas veintitrés fanegas del marco de Castilla, con trece mil doscientas setenta y cuatro encinas y chaparros, estando situada al Oeste del Cerro y a distancia de tres leguas de la población”.

En la referida Real Cédula se reflejaban, de forma ambigua y poco precisa, los linderos que demarcaban dicha Dehesa a finales del siglo XVI: “De lo alto de la Cabeza de la Butrera, la Cumbre del Vrasial adelante hasta el Camino de las Barrancas y de allí a las Encinas Gordas del Camino del Carrascoso, y de allí a lo alto del Monte Lacie, y de allí lindando con término del Duque de Medina a cerrar con la dicha tierra todo a sus vertientes”. No será hasta mediados de siglo XIX, y más concretamente hasta 1864, cuando conozcamos de una forma más precisa y exacta su delimitación, con la descripción que salió a pública subasta tras el proceso desamortizador de mediados del siglo XIX, en especial con la Ley 1 de Mayo de 1.855, –Desamortización de Madoz–: “Dehesa nombrada de La Covica, sita en el término de El Cerro, al sitio llamado también de La Cobica. Linda : por el Norte, con las Cumbres de las Camorras, desde el Puerto Felipe hasta el del Rayo, por el Este con Campo de San Benito por el Camino que conduce desde Cabezas Rubias a Villanueva de los Castillejos, por el Sur, con la mojonera que divide el término de El Cerro con el del Alonso, y por el Oeste, con las mojoneras de los términos

de El Cerro y Puebla de Guzmán. Tiene de cabida setecientas ochenta y seis hectáreas, o sea, mil doscientas veintitrés fanegas del marco de Castilla. Contiene trece mil doscientas setenta y cuatro encinas y chaparros”.

Por las Leyes Desamortizadoras de primero de Mayo de 1.855 y 11 de Julio de 1.856, se declararon en estado de venta todos los predios, rústicos y urbanos, censos y foros, pertenecientes al Estado, al Clero, a las Ordenes Militares, las Cofradías, propios y comunes de los municipios y Corporaciones civiles de la misma, Beneficencia, Instrucción Pública y todos aquellos bienes que estuviesen sujeto a “manos muertas”. En los inventarios mandados formar por los artículos 32, 33 y 35 de la Instrucción de 31 de Mayo de 1.855, para llevar a meritada Ley de primero de mismo mes y año, se comprendió bajo el número 1.108, la Dehesa nombrada La Cobica, en término de El Cerro de Andévalo.

Con fecha 9 de Octubre de 1.865, se libra una certificación administrativa, expedida por parte de don Silverio Arias, Administrador principal de Propiedades y Derechos del Estado en la Provincia de Huelva, –acreditando la posesión de la Dehesa, desde su concesión realenga, por parte del Ayuntamiento de El Cerro, siendo por tanto éste “su legítimo administrador”– dirigida al Registrador de la Propiedad de Valverde del Camino, para su posterior inscripción en dicho Registro a favor del mencionado Ayuntamiento, originando su inscripción correspondiente con fecha 19 de Octubre siguiente.

Por lo tanto ya estaban asentadas las dos bases jurídicas fundamentales para su posterior enajenación por parte del Estado: por un lado las Leyes Desamortizadoras -con su desarrollo a través de Instrucciones-, y por otro, la acreditación jurídica de la posesión de la Dehesa por parte del Ayuntamiento de El Cerro a través de su inscripción en el Registro de la Propiedad de Valverde del Camino.

Conforme a lo dispuesto en las expresadas Leyes e Instrucciones, se formó el correspondiente expediente en los Juzgados de Valverde del Camino, Huelva y “Villa y Corte de Madrid,” resultando del anuncio de la pública enajenación que “la misma se encuentra libre de todo censo y carga, siendo capitalizada en la cantidad de treinta y seis mil doscientos setenta y seis Escudos y setecientas cincuenta milésimas, o sea, trescientos sesenta y dos mil setecientos sesenta y siete reales y cincuenta céntimos, por la renta de dieciséis mil ciento veintitrés reales y tasada por los Peritos nombrados al efecto en la cantidad de treinta y dos mil seiscientos sesenta y tres Escudos, o sea trescientos veintiséis mil seiscientos treinta reales, siendo sacada a subasta por dicha capitalización”.

El remate de la Dehesa La Cobica tuvo lugar el día 5 de Julio de 1.864, “siendo las doce de la mañana, reunidos en las Casas Capitulares de esta villa –Valverde del Camino–”, estando al frente de la misma, el Juez de Primera Instancia de dicho Partido Judicial, junto el Comisionado Subastero de Ventas, “presentándose varios licitadores, siendo el último don Julián Bravo Navas,

vecino de El Cerro, que ofreció la cantidad de ciento siete mil Escudos, o sea, un millón setenta mil reales, satisfechos en la forma prevenida en la Instrucción, cuya proposición fue admitida, no presentándose otra persona a mejorarla, y siendo pasada bastante exceso la una del día, hora señalada para el remate se dio la buena pro a favor del relacionado licitador”. La cantidad ofrecida por don Julián Bravo fue también superior a las diferentes proposiciones hechas en los Juzgados de Huelva y Madrid, por lo que dicho remate fue aprobado definitivamente por la Junta Superior de Ventas de Bienes Nacionales, en sesión celebrada el día 25 de Agosto de 1.864, con su pertinente comunicación al Señor Gobernador de la Provincia de Huelva.

Del precio estipulado en la subasta, el comprador debía satisfacer el diez por ciento del importe del remate al contado, y la cantidad restante en nueve plazos anuales, en las fechas de sus respectivos vencimientos.

La escritura de compraventa del Estado a favor del referido adjudicatario fue otorgada el 29 de Mayo de 1.866, ante el Notario de Valverde del Camino, don Julián Ramírez Cruzado, compareciendo don Antonio Barragán y Zapata, Secretario Honorario de su Majestad Isabel II, y Juez de Primera Instancia del Partido Judicial de Valverde, y de otra parte don Julián Bravo Navas, “vecino de El Cerro, propietario”, en la que entre otros aspectos reflejados en la misma –deslinde de la Dehesa, precio...–, se estipularon las condiciones generales pertinentes para todos los bienes desamortizados. De las grandes Dehesas que poseía el Ayuntamiento, en especial Campo de San Benito, Malagoncillo y Alquería del Pozo– fue la última en salir a subasta y por tanto escriturarse a favor de terceras personas en la década de los años 60. Posteriormente en la década de los 70 saldrían a subasta nuevas Dehesas –Las Medianas, Las Viciosas, La Cabeza, Marquillo, etc.–.

Los problemas empiezan a surgir una vez que el adjudicatario toma posesión de la finca, y debe de practicar los repartos entre todos los vecinos partícipes en su compra, tal como sucedió a su vez en las adquisiciones realizadas por parte de don Alonso Vázquez Labrador –Dehesa del Malagoncillo– y don Bartolomé Márquez Vázquez –Dehesa Alquería del Pozo-. Los vecinos les acusan de “haberse dispuesto de ellas a su uso y voluntad, excluyendo de la participación que les corresponde a los diferentes consocios, cosa que perjudicándoles quieren corregir”. Para intentar solucionar los problemas surgidos en el reparto de las tierras desamortizadas, el resto de socios participantes en la adquisición de la Dehesa “concedieron su poder cumplido, amplio, bastante y necesario, a don Alonso Gento Díaz, –a la sazón Secretario del Ayuntamiento–, también socio y de este municipio, para que en nombre de los otorgantes y representados, propios, personas y derechos, solicite y requiera, judicial o extrajudicialmente, al precitado rematante, para que cumpla por su parte en lo convenido, dando a cada uno de los otorgantes su parte en la Dehesa”.

Para facilitar la cesión y el traspaso de la Dehesa entre los vecinos que se asociaron originariamente con el adjudicatario de la misma, y que no pudieron adquirirla para sí, se dividió la tierra en cien suertes o participaciones, iguales en valor, esto es, mil setenta Escudos cada una,

siendo repartida entre diecinueve cerreños, quienes consiguieron de la Administración del Estado, reformar los pagarés realizados a nombre de don Julián Bravo, por otros nuevos, o lo que es lo mismo cinco plazos, individualizados a nombre de cada uno de los cesionarios de las lotes de tierra, conforme a las suertes adquiridas, de forma que desde entonces fueron reconocidas como tales deudas, entendiéndose directamente cada propietario con el Tesoro Público.

No será hasta bien entrado 1.869, cuando empiecen a escriturarse los lotes entre los nuevos adjudicatarios, ante el don Pedro González Toruño, notario de El Cerro de Andévalo –cuadro número 1–, donde se reflejan los nuevos propietarios que irán inscribiendo sus fincas en el Registro de la Propiedad de Valverde del Camino. Del análisis del mismo, se desprende que el reparto no fue equitativo entre los distintos propietarios, existiendo una gran polaridad entre las adquisiciones realizadas entre Don Bartolomé Vázquez González –13 participaciones con un total de más de ciento dos hectáreas– y don Pedro Nicomedes González Toruño –12 participaciones con algo más de noventa y tres hectáreas–, y el resto de adjudicatarios. A partir de aquí sólo restaba el paso de los años, innumerables transmisiones y el fraccionamiento continuo de los lotes hasta llegar a nuestros días.

Hasta aquí he querido reflejar la unión de mis dos experiencias académicas y profesionales, y como es posible a través del análisis y estudio de los Libros registrales, extraer esa pequeña intrahistoria de cada una de nuestras localidades. El Registro de la Propiedad como fuente de la Historia.

Apéndice

- Cuadro nº 1. Reparto de la Dehesa La Cobica.
- Cuadro nº 2. Fincas rústicas desamortizadas por la Ley 1 de Mayo de 1.855 en El Cerro de Andévalo.
- Diferentes fotos sobre documentos jurídicos del siglo XVI. Ordenanzas de Montes de Cortegana de los años 1532 y 1589.

Fuentes

- Archivo de Protocolos de Valverde del Camino. Legajo 115.
- Registro de la Propiedad de Valverde del Camino. Tomo 21, Libro 5 de El Cerro de Andévalo, folio 143, finca 461.
- Archivo Histórico Provincial de Huelva.
- Archivo Municipal de Cortegana.

Cuadro 1. Reparto de la dehesa La Cobica

ADQUIRENTES	LOTES	SITIO	CABIDA	PRECIO
Pedro Nicomedes González Toruño	12	Choza del Yequerizo	93 Has y 44 Cas	12.840
Isabel Márquez Haldón	5	Cumbre del Butroncillo	44 Has, 371 As y 55 Cas	5.350
Juan Pérez Rodríguez	4	Hombro del Sevillano	31 Has, 50 As y 4 Cas	4.260
Benito García Haldón	4	Pozo del Butroncillo	31 Has, 50 As y 4 Cas	4.280
María González Vázquez	8	Casa Blanca	63 Has y 8 Cas	8.560
Manuel Pino Sierra	4	Llano del Galapagero	31 Has, 50 Cas y 40 Cas	4.280
Catalina Vázquez González	6	Pedro Naranjo	47 Has, 25 As y 6 Cas	6.420
Catalina Pino Sierra	6	Llano del Galapagero y Posterito Zorra	47 Has, 25 As y 6 Cas	6.420
Juan Motero Rubio	2	Hera del Centenar	14 Has, 75 As y 2 Cas	2.140
José Motero Rubio	2	El Revocadero	14 Has, 75 As y 2 Cas	2.140
Bartolomé Vázquez González	13	Mojón gordo	102 Has, 37 AS y 65 Cas	13.190
Felipe Vázquez González	6	Caseta del Alférez	47 Has, 25 As y 6 Cas	6.420
Juan Díaz Gómez	5	Entre Casa Blanca y Butroncillo	39 Has, 37 As y 55 Cas	5.350
Pedro Márquez Rodríguez	4	Hoyo de Pilata	31 Has, 50 As y 4 Cas	4.280
Isidro Romero Santos	4	Las Cigüeñas	31 Has, 50 As y 4 Cas	4.280
Juan Santos Borrero Márquez	5	Hera del Rodeo	39 Has, 50 As y 4 Cas	5.350
Ana María Márquez Rodríguez	4	Lomero de Juan Gómez y Toril	31 Has, 50 Cas y 4 Cas	4.280
Cristóbal García Haldón	2	Junto a Choza Vieje del Yegüerizo	15 Has, 75 As y 2 Cas	2.140

*** Se quedaron pendientes de escriturar o inscribir en el Registro de la Propiedad, 4 lotes o participaciones

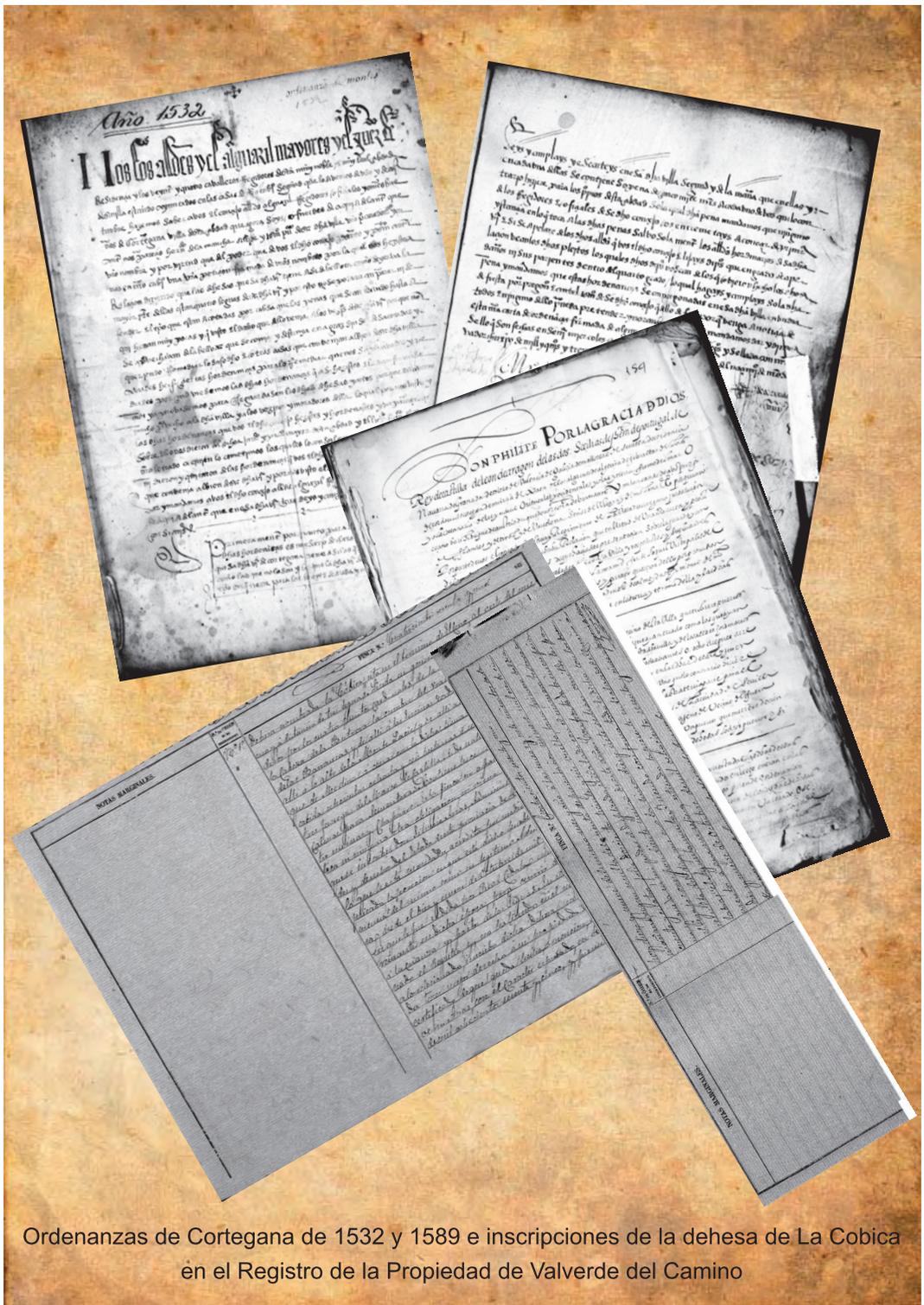
*** El precio está estipulado en Escudos

Elaboración propia

Cuadro 2. Fincas rústicas desamortizadas. Ley 1 de mayo de 1855

PROCEDENCIA	SITIO	CABIDA	TASACIÓN	ADJUDICATARIO	REMATE
Propios del Cerro	La Umbria	3 fanegas y 3 almudes	558 reales	Antonio Giménez Macías -Alosno-	1.210 reales
Hermandad de San Benito	Real del Coso	5 almudes	738 reales	Antonio Giménez Macías -Alosno-	1.000 reales
Propios del Cerro	Dehesa de Abajo -1-	35 Has, 5 As y 50 Cas	6.000 reales	Cristóbal Vázquez García	8.100 reales
Beneficiencia municipal	La Fábrica	36 As y 89 Cas	775 reales	Juan González Cortés	4.060 reales
Hermandad del Santísimo	La Higuera	4 almudes	687 reales	Julián Bravo Navas	725 reales
Hermandad de las Animas	El Llano	5 almudes	378 reales	Julián Bravo Navas	725 reales
Propios del Cerro	Dehesa de Arriba	45 Has, 5 As y 50 Cas	Sin datos	Vicente Delgado Zarza -Zalamea-	80.000 reales
Propios del Cerro	Dehesa de Valdelamusa	421 fanegas	4806 reales	Andrés González Vázquez	31.000 reales
Propios del Cerro	Dehesa del Malagoncillo	577 Has	213.470 reales	Alonso Vázquez Labrador	701.000 reales
Propios del Cerro	Dehesa Alquería del Pozo	546 Has	145.000 reales	Bartolomé Márquez Vázquez	443.000 reales
Propios del Cerro	Dehesa La Cobica	786 Has	326.630 reales	Julián Bravo Navas	1.070.000 reales
Propios del Cerro	Deh. Campo de San Benito	1390 Has, 2 As y 30 Cas	103.186 reales	Manuel Domínguez García	800.000 reales
Propios del Cerro	Dehesa El Rinconcillo	195 Has, 76 As y 30 Cas	820 escudos	Asencio Vázquez Rico	20.000 escudos
Fábrica Parroquial	Sitio Fábrica	1 Ha, 50 As y 50 Cas	218,05 escudos	Juan Charneca González	1.515 escudos
Propios del Cerro	Sitio Cerrejón	12 Has, 8 As y 96 Cas	40 escudos	Alonso Gento Díaz	1.610 escudos
Fábrica Parroquial	Sitio Los Cañones	64 As y 40 Cas	Sin datos	Pedro López Pavón	302,05 escudos
Fábrica Parroquial	Sitio Gro	1 Has, 97 As y 21 Cas	60 ptas.	Benito Bravo Márquez	100 ptas.
Propios del Cerro	Dehesa de Abajo -2-	154 Has y 56 As	900 ptas.	Andrés González Vázquez	6.002,05 ptas.
Capellanía Catalina Borrero	Charco de la Arena	80 As y 50 Cas	450 ptas.	Asencio de la Corte González	1.225 ptas.
Propios del Cerro	Sitio Gavilancilla	18 Has, 3 As y 8 Cas	280 ptas.	Benito Bravo Márquez	6.000 ptas.
Propios del Cerro	Sitio Lomero y Marrubio	12 Has, 87 As y 92 Cas	270 ptas.	Pedro González González	3.525 ptas.
Propios del Cerro	Dehesa La Cabeza	149 Has, 39 As y 78 Cas	1.012 ptas.	Juan Arroyo Polo y 5 vecinos más	31.250 ptas.
Propios del Cerro	Dehesa Marquillos	218 Has, 94 As y 51 Cas	792 escudos	Bartolomé Vázquez González y 2 más	11.010 escudos
Propios del Cerro	Dehesa Las Medianas	231 Has, 82 As y 42 Cas	3.150 ptas.	Juan Gómez González	19.000 ptas.
Propios del Cerro	Dehesa Las Viciosas	934 Has y 38 As	Sin datos	Domingo Márquez Guzmán	18.510 ptas.

*** Elaboración propia



Ordenanzas de Cortegana de 1532 y 1589 e inscripciones de la dehesa de La Cobica en el Registro de la Propiedad de Valverde del Camino

Registradores

DE ANDALUCÍA OCCIDENTAL

