



PROTECCIÓN DEL
PRESTATARIO

¿LLEGÓ LA
TRANSPARENCIA?

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
Antonio J. Navarro Valiente
Eduardo Fernández Estevan
Antonio Muñoz Navarro
Juan Pedro Jorquera Rodríguez
María Bertrán Girón
José Miguel Parra Rodríguez
Tomás Giménez Villanueva
Alberto García Ruiz de
Huidobro
Manuel Ridruejo Ramírez
Luis Arroyo Bermejo
Santiago Molina Illescas
Antonio J. Robledo Castizo

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

- La Ley de Contratos del Crédito Inmobiliario. Relación con la información y repercusión en la ley hipotecaria, *por José M. Parra Rodríguez*..... Pág. 4
- La Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario, *por C.R.O.*..... Pág. 12
- Sobre el vencimiento anticipado en la nueva ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario y su relación con la sentencia del TJUE de 26-3-2019, *por Antonio Muñoz Navarro*..... Pág. 26
- La actividad colaboradora del Registro de la Propiedad en la inspección del territorio, *por Antonio Navarro Valiente*..... Pág. 34
- El desarrollo de la cooperación del Registro en Derecho Agrícola: desafíos y oportunidades, *por Eduardo Fdez. Estevan*..... Pág. 44
- Proyecto de código de comercio versus unificación del derecho privado, *por Juan Pedro Jorquera Rodríguez*..... Pág. 51
- La aplicación de los tributos por las oficinas liquidadoras, *por María Bertrán Girón*..... Pág. 60
- Valoración sobre el ejercicio del derecho del sufragio activo por las personas con discapacidad, *por Tomás Giménez Vill. ..* Pág. 65

Leyendo para usted

- por Juan José Jurado Jurado*..... Pág. 67

Actividad Institucional

- Visita institucional a la Secretaria General de Vivienda..... Pág. 69

Vida corporativa

- Jornada mercantil. Retribución de los administradores societarios, *por Alberto García Ruiz de Huidobro*..... Pág. 70
- Jornada tributaria. Colaboración interadministrativa en la aplicación de los tributos. Constitucionalidad del Impuesto de Sucesiones, *por Alberto García Ruiz de Huidobro*..... Pág. 72
- Jornada Urbanística. Las edificaciones y el uso del suelo. Particularidades de las viviendas destinadas a uso turístico y nuevos mecanismos de colaboración tras la Ley 13/2015, *por Alberto García Ruiz de Huidobro*..... Pág. 74
- Jornada sobre Concurso de Acreedores, Administración Pública y Registro, *por la redacción*..... Pág. 77
- Seminario "Problemas prácticos en la aplicación de la Ley de Contratos del crédito inmobiliario", *por la redacción*..... Pág. 83
- Mesa redonda sobre Blockchain. Tokenización de activos inmobiliarios y Registro de la Propiedad, *por Manuel Ridruejo*... Pág. 85

Nota de prensa

- Los sevillanos acaparan la oposición al Registro de la Prop.* Pág. 87

Varia

- El tiempo contado, *por Luis Arroyo Bermejo*..... Pág. 89
- Jorge Ibarguengoitia y el tiki taka, *por Santiago Molina Illescas*..... Pág. 92
- Preludio de la primera vuelta al mundo. A los navegantes de la Nao Victoria en el quinto centenario de la partida de su expedición, *por Antonio J. Robledo Castizo*..... Pág. 98
- González Gravo. Gaditano Presidente del Gobierno, *por Antonio J. Robledo Castizo*..... Pág. 104

LA LEY DE CONTRATOS DEL CRÉDITO INMOBILIARIO. RELACIÓN CON LA INFORMACIÓN Y REPERCUSIÓN EN LA LEY HIPOTECARIA

*Por José Miguel Parra Rodríguez
Abogado*

La Ley 5/2019, según su exposición de motivos, tiene por objeto, la trasposición de la Directiva 2014/17/UE, que establece un régimen de protección concreto de las personas titulares de créditos garantizados con hipoteca o cuya finalidad sea la adquisición de bienes inmuebles, en ambos casos de uso residencial.

Siempre que el prestatario, garante o fiador sea una sea una persona física. De esta forma, la ley extiende su régimen jurídico a todas las personas físicas, con independencia que sean o no consumidores. Esta ampliación de la esfera subjetiva de la ley frente a la Directiva sigue la línea tradicional de nuestro ordenamiento de ampliar el ámbito subjetivo de protección.

Esta finalidad tuitiva comprende determinadas disposiciones que regulan aspectos que no están expresamente previstos en la normativa europea y van más allá de su contenido. La finalidad de este régimen protector consiste en concretar determinados aspectos de la contratación hipotecaria y de su régimen durante su tiempo de vigencia, aumentando las garantías, o reforzando las existentes, mediante una regulación clara y sencilla que evite interpretaciones distorsionadas y estableciendo mecanismo de solución de conflictos y situación no previstos cuando se contrató el crédito hipotecario.

La trasposición ha sido incompleta, tardía y confusa. La Directiva se enmarca en la supervisión del sector financiero y la protección del consumidor. Pero la apresurada trasposición puede colisionar con determinadas normas que existen en nuestro ordenamiento sobre temas comunes, ahora regulados en esta ley, pero ya contemplados –y regulados– en, por ejemplo, la normativa sobre protección de consumidores y usuarios. Y esto se va a dar, ya que la trasposición de la Directiva, además de los contratos de crédito celebrados con consumidores para bienes inmuebles de uso residencial, hay que añadirle la adaptación de la legislación de consumidores y usuarios a las directrices del TJUE, lo que motiva que parte de la regulación incida en temas, ya regulados, que son propios de la Directiva 93/13 CEE sobre cláusulas abusivas en contratos celebrados con consumidores.

La ley contiene numerosas habilitaciones a desarrollo reglamentario por Orden Ministerial, y puede suponer un choque con la normativa de las CC.AA. en materia de crédito hipotecario. Esta habilitación ya se ha desarrollado con el RD 309/2019, de 26 de abril, de desarrollo parcial de la ley 5/2019. En poco más de un mes, ya está publicada la primera habilitación, que tiene por objeto “En concreto, establece los requisitos exigibles para el establecimiento de servicios de asesoramiento y para el registro de los prestamistas inmobiliarios, las obligaciones de información del prestamista inmobiliario al prestatario y la utilización de medios telemáticos en la remisión de documentación por el prestamista, el intermediario de crédito inmobiliario o representante

designado al Notario. Asimismo, determina las características exigibles al seguro de responsabilidad civil profesional o aval bancario de los intermediarios del crédito y sus condiciones”.

La ley trata de reforzar la posición asimétrica, la parte más débil, en la contratación del crédito hipotecario, al prestatario en definitiva. Para ello establece determinadas obligaciones de información, asesoramiento, comprobación etc., etc. del prestamista tanto en la información que da de sus productos, la que debe suministrar al prestatario, la necesidad de comprobar su solvencia etc., etc. Pero todo ello en un abigarrado muestrario de obligaciones, derechos, publicidad etc., etc. que tanto por la cantidad como por el contenido detalladísimo, exhaustivo, parece que quieren dificultar lo que supuestamente protege. La información es vital, es un arma de la que no hay que carecer, mas la información dosificada es progreso, si viene en aluvión no cumple la misión que debe. En esta ley tenemos para proteger al prestatario, copiosísima información precontractual, contractual y postcontractual.

El prestamista tiene más obligaciones que la mujer del César. Debe actuar de manera honesta, imparcial, transparente y profesional. Para ello, debe adecuar esa conducta en la elaboración y presentación de sus productos, en la concesión de préstamos, prestación de servicios de intermediación o asesoramiento y, también, en caso de servicios accesorios y en la ejecución del contrato. Para la concesión debe tener en cuenta la información sobre las circunstancias del prestatario y en las hipótesis sobre los riesgos durante la vigencia del préstamo. En la intermediación y asesoramiento deberá tener en cuenta la situación personal y financiera del prestatario. Todas las obligaciones de información no suponen coste al prestatario.

La publicidad del préstamo, estamos en fase menos que previa, deberá contener: identidad del prestamista, que está garantizado el préstamo con hipoteca, el tipo, variable o no y el costo para el prestatario, el importe, la TAE y cuando proceda, ¿duración?, importe del pago a plazos, importe total adeudado, número de pagos a plazo, e información sobre las fluctuaciones del tipo de cambio que le puedan afectar. Todo esto en fase de publicidad, algo así como el folleto antiguo.

Una medida positiva es la que estipula que los prestamistas inscribirán en el RGCC las cláusulas contractuales utilizadas en los contratos de préstamo inmobiliario que tengan el carácter de CGC con arreglo a lo dispuesto en la ley 7/1998 (art. 7).

Dos comentarios a esta obligación:

¿La falta de esta inscripción es un defecto para la inscripción de la hipoteca en el Registro de la propiedad? Esta inscripción en el RGCC produce el efecto de iniciar el cómputo del plazo de prescripción, de cinco años, de las acciones colectivas de cesación y de retractación.

El art. 8 de la ley, dentro de las normas de protección establece el cálculo de la TAE. Paso por alto toda explicación. Llegaré al valle de Josafat sin saber ni haberme enterado del cálculo de esta tasa ni del recibo de la luz.

Se pasa, en el texto legal, a la “Información general”.

Aquí el aluvión deviene en torrente. El prestamista facilitará, en soporte papel o cualquiera duradero, formato electrónico, información “clara y comprensible”, que deberá contener...

Aparecen 16 apartados, tan variados como cuando puede contratarse crédito en moneda extranjera, los fines para los que pueda emplearse el crédito. Un ejemplo representativo del importe total del crédito, del costo total para el prestatario, del importe total adeudado y de la ... TAE.

Por si fuera poco toda la información, el artículo contiene una traca final “y cualesquiera otras advertencias que establezca la persona titular del ministerio de economía y empresa”. Otra precaución, si se contrata, muy generalizado, un contrato de seguro o es obligatorio o necesario para la concesión del préstamo, el coste debe declararse de forma concreta y el de la ... TAE.

El art. 10 está todavía en fase precontractual, de la información general pasamos a otra más concreta.

Deben ofrecerle al prestatario información personalizada que le permita comparar las diversas ofertas del mercado y contratar el préstamo. Antes, el prestatario debe informar de su situación financiera, sobre sus necesidades, en un plazo nunca superior a diez días naturales, respecto del momento en que quede vinculado por una oferta de préstamo.

La información personalizada se facilita mediante la ficha europea de información normalizada (FEIN). Además del cúmulo de información y obligaciones de ambas partes, ahora hay una más: un test de solvencia del prestatario. Esta evaluación es total. Comprenderá el empleo actual, los ingresos presentes, los previsibles, los activos y ahorros, los gastos fijos y también los imprevistos. Casi se llega al más allá, “se valorará el nivel de ingresos a percibir tras la jubilación, cuando parte del préstamo se reembolse una vez finalizada la vida laboral”.

Deben los prestamistas contar con procedimientos internos para el test. Cuando el préstamo lleve garantía hipotecaria, la evaluación no tomará en consideración principal el exceso de valor de la garantía sobre el importe del préstamo o en la consideración de que el valor de la garantía aumentará. Los gastos de la evaluación no serán a cargo del prestatario y tampoco se rescinde el préstamo por incorrecta o incompleta evaluación, salvo que el prestatario oculte o falsifique la información. Tampoco se resuelve el préstamo en daño del prestatario debido a que la información facilitada por este antes de celebrarse el contrato fuera incompleta.

Sólo se otorgará el préstamo si el test de solvencia es satisfactorio. Si se deniega les informará por escrito de las causas, justificándolas. No acaba la información. En el art. 12 se dice que los prestamistas solicitarán información proporcional y limitada para la realización de una adecuada evaluación de la solvencia.

El prestamista puede acudir a la Central de Información de Riesgos del banco de España, así como a alguna de las entidades privadas de información crediticia en los términos y con los requisitos y garantías de la ley de protección de datos. Si damos por finalizada la información precontractual, podemos afirmar que se ha tratado de garantizar que el prestatario tenga la información necesaria para que pueda comprender en su integridad la carga jurídica y económica del préstamo que va a contratar.

La información personalizada, la FEIN, parece que tiene el carácter de oferta vinculante. Pero la cantidad de obligaciones que hemos detallado no evita que haya algunas incongruencias. La ley trata de contratos celebrados con consumidores para bienes inmuebles de uso residencial, pero ni

la ley ni la Directiva determinan en ningún momento que se entienda por inmueble de uso residencial. Además, para mayor confusión, en la ley se utiliza indistintamente la expresión vivienda habitual e inmuebles de uso residencial ¿El inmueble de uso residencial es el diferente al de vivienda habitual? ¿Comprende ambas expresiones?

La opinión más extendida es que cree mejor referirse a inmuebles de uso residencial, al ser un concepto más amplio que el de la vivienda. Además un bien inmueble de uso residencial tiene un significado jurídico y económico muy distinto en los países de la UE.

La ley regula en el art. 14 las normas de transparencia en la comercialización de los préstamos inmobiliarios.

El prestamista suministrara toda la información necesaria sobre el contenido, significación y trascendencia de los documentos entregados.

Estos serán, la FEIN, que es la oferta vinculante durante un plazo mínimo de diez días. La FIAE sobre advertencias estandarizadas. Si el préstamo es a interés variable, las cuotas a satisfacer en los diferentes escenarios de evolución de los tipos. Una información detallada de los gastos, que se reparten así:

- Tasación del inmueble al prestatario y gestoría al prestamista.
- Arancel notarial de la escritura al prestamista y el de las copias a quien lo solicite.
- Inscripción en el Registro al prestamista.
- El ITPAJD a quien determine la legislación tributaria.

Atribuir el gasto de Notaría y Registro al prestamista se basa en que quien tiene interés en inscribir la escritura es el prestamista, pues así obtiene un título ejecutivo (art. 517 LEC), constituye la garantía real hipotecaria (art. 1875 CC) y adquiere la posibilidad de ejecución especial (art. 685 LEC). Si el préstamo se formaliza en escritura, necesaria para la inscripción, el prestatario debe recibir asesoramiento personalizado y gratuito del Notario que elija para el otorgamiento de la escritura de préstamo. Este asesoramiento e información versará sobre el contenido y las consecuencias de la información contenida en la documentación que se entrega.

Esta documentación, que se realizará por medios telemáticos, junto a la manifestación del prestatario que ha recibido la documentación y que le ha sido explicado su contenido, se remitirá al Notario designado. Todo esto choca con la realidad. ¿Alguien imagina al que va a pedir dinero al banco, eligiendo al Notario sin contar con el banco?

Para mayor alejamiento del mundo real, y en conexión con lo anterior. El prestamista, además de todo lo anterior suministrará información necesaria al prestatario sobre “las consultas que le formule acerca del contenido, significado y trascendencia práctica de los documentos entregados. Las explicaciones deberán contener ejemplos de aplicación práctica de las cláusulas financieras, en diversos escenarios de coyuntura económica, en especial de las relativas a tipos de interés y, en su caso, de los instrumentos de cobertura de riesgos financieros que se vayan a suscribir con ocasión del préstamo”.

Seguimos con la imaginación, ¿el cliente va al banco y pregunta sobre instrumentos de cobertura de riesgos financieros? ¿Comprende y entiende los ejemplos de aplicación práctica de las

cláusulas financieras, en diversos escenarios de coyuntura económica? ¿Quién cree esto?

Ya estamos en fase contractual. Aquí la ley atribuye al Notario funciones propias de un abogado, y se supone que se asegura, mediante el asesoramiento por el prestado, la adecuada comprensión por el prestatario de las obligaciones que asume en virtud del contrato que va a suscribir. El Notario de la documentación recibida, verificará el cumplimiento de todos los requisitos legales. En tal caso otorgará un Acta, previa a la escritura en la que hará constar:

- Que ha prestado asesoramiento a las cláusulas recogidas en la FEIN y en la FIAE, de manera individualizada y con referencia expresa a cada una, sin que baste una afirmación genérica.
- En presencia del Notario, el prestatario ha respondido a un test que tiene por objeto concretar la documentación entregada y la información suministrada.

Si no se cumplen todos los requisitos de tiempo, forma, publicidad, información, etc., etc., no se podrá otorgar el acta. Tampoco se otorgará si el prestatario no comparece en el plazo, como tarde el día anterior a la escritura del contrato de préstamo. El contenido del acta se presume veraz e íntegro, hace prueba del asesoramiento del notario y de la manifestación de que el prestatario comprende y acepta el contenido de los documentos descritos, a efectos de cumplir con el principio de transparencia en su vertiente material. Pero el acta, como documento notarial hace fe de lo manifestado por el prestatario, no de la veracidad y realidad de esa manifestación.

También se apunta que la intervención notarial obligatoria no es la opción más acertada para garantizar la transparencia material y que sería preferible prever la intervención obligatoria de un letrado, que es quien puede proporcionar el asesoramiento de parte y pleno que necesita el prestatario. Ahora bien, la formalización del acta, compleja no solo jurídica y económicamente, sino de muy difícil comprensión conceptual y gramatical, beneficia sin duda al prestamista, al banco. El acta hace prueba del consentimiento del prestatario que ha recibido información y asesoramiento y conoce y comprende el contenido de los documentos que conforman el acta. En otras palabras y resumidamente, firmo todo lo que me ponen por delante y así no es posible ninguna reclamación, situación similar al del consentimiento antes de una intervención quirúrgica.

En la escritura pública del préstamo, el Notario insertará una reseña identificativa del acta. En ella afirmará bajo su responsabilidad, de acuerdo con el acta, que el prestatario ha recibido en plazo la documentación y el asesoramiento previsto. De ello se deduce que debe haber absoluta identidad entre el contenido de la escritura y el de la Fein, que debe ser una circunstancia necesaria para calificar e inscribir el Registrador.

Sería conveniente, pues, que se aportara el Acta y no sólo la reseña en la escritura para poder realizar una completa calificación.

Respecto del llamado “consentimiento informado, decir que la ley 5/2019 deroga el art. 6 de la ley 1/2013, en el que se determinaba que en la escritura de préstamo debería constar la expresión manuscrita del prestatario de estar informado y prestar su consentimiento al contrato, advertido de los riesgos inherentes. Tan sólo viendo varias escrituras de préstamo, en las que con dificultad se podía leer lo que se manifestaba, no queda duda razonable sino absoluta seguridad, de una escritura –pésima– al dictado y lejos de saber lo que ponía.

Hay sentencias del TS, alguna de 2018, en las que se manifiesta que la expresión manuscrita por

el prestatario acerca de su conocimiento de las cláusulas a que se refiere este artículo, hoy derogado, no implica la comprensión real de lo expresado.

Ahora comentaremos la repercusión de esta ley en la Hipotecaria, deteniéndonos fundamentalmente en los intereses de demora y en las cláusulas de vencimiento anticipado como causa de resolución del contrato. Una coda final para reseñar la importancia de la sentencia del TJUE de marzo de 2019.

Respecto de los intereses de demora, el art. 25 en el párrafo 1º establece “el interés de demora será el interés remuneratorio más tres puntos porcentuales a lo largo del periodo en el que resulte exigible. Sólo podrá devengarse sobre el principal vencido y pendiente de pago y no podrán ser capitalizados en ningún caso, salvo en el supuesto previsto en el art. 579,2º de la LEC”. Es una materia tradicionalmente conflictiva, en la que la Jurisprudencia se ha fijado como límite de la abusividad el de dos puntos porcentuales sobre el interés remuneratorio. Las sentencias aluden que, aunque se cumpla con el art. 114 LH, se pueden provocar desequilibrios importantes y la amenaza de una imposición desproporcionada para el prestatario.

La fijación jurisprudencial de dos puntos porcentuales por encima del remuneratorio pactado no se aplica en los juzgados de manera única. Ello ha llevado a interponer una cuestión prejudicial ante el TJUE.

La ley supera a los tribunales, se estima excesivo perjuicio, habida cuenta, por ejemplo, que para Hacienda el interés de demora es el interés legal del dinero vigente a lo largo del periodo en que aquel resulta exigible, incrementado en un 25%. Además, el art. 114 LH en la redacción anterior, hoy modificada, incluye una referencia a ese mismo tipo, el triple del interés legal del dinero, pero como límite superior. La redacción del art. 114 actual es idéntica a la de la ley.

Podían haberse adoptado otras medidas, de carácter punitivo o indemnizatorio (como se regulan en el art. 28 de la Directiva).

Vencimiento anticipado

Se regula en el art. 24, que no trae causa de la Directiva 2014/17/UE y con su regulación se pretende dar respuesta a los problemas derivados de la muy abundante declaración de nulidad de las cláusulas de vencimiento anticipado sobre las que se basa la gran mayoría de las ejecuciones hipotecarias en litigio, ello por el carácter abusivo de las cláusulas al considerar el incumplimiento del prestatario –por cualquier motivo– como causa de vencimiento de la obligación de devolver el crédito hipotecario. El TS tiene declarado que el vencimiento anticipado está condicionado al incumplimiento de una obligación esencial, que ese incumplimiento sea de carácter suficientemente grave respecto a la duración y cuantía del préstamo, y que el ordenamiento tenga medios adecuados que permitan al consumidor sujeto a esa cláusula poner remedio a los efectos del vencimiento anticipado del préstamo. (STS de 23 de diciembre de 2015).

La falta de unanimidad en esta cuestión ha dado lugar al planteamiento de una cuestión prejudicial por la sala 1ª del TS (auto del pleno de 8 de febrero de 2017), habiéndose suspendido la tramitación de la mayoría de los procedimientos hipotecarios a la espera de un pronunciamiento del TJUE (Que ya ha tenido lugar por sentencia de 26 de marzo de 2019, que se comenta al final).

La disposición transitoria 1ª, nº 4 establece como regla general la sustitución de la cláusula abusiva de vencimiento anticipado por impago de cuotas, por la norma imperativa legal del art. 24 de la ley, el art. 129 bis de la ley hipotecaria y 693,2º de la LEC, al decir que “para los contratos anteriores a la entrada en vigor de esta ley en los que se incluyan causas de vencimiento anticipado, se aplicará lo dispuesto en el artículo 24 de la ley:

- Que el prestatario se encuentre en mora en el pago de una parte del capital del préstamo o de los intereses.
- Que la cuantía de las cuotas vencidas y no satisfechas sea de 12 ó 15 cuotas mensuales según el vencimiento tenga lugar en la primera o en la segunda mitad de duración del préstamo.
- Que haya sido requerido de pago, teniendo el plazo de un mes para su cumplimiento y advirtiéndole de que, de no ser atendido, reclamará el reembolso total adeudado del préstamo.

Estas reglas son imperativas y no admiten pacto en contrario. Pero la disposición transitoria tiene una excepción “no será de aplicación este artículo a los contratos de préstamo cuyo vencimiento anticipado se hubiere producido con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley, se hubiere instado o no un procedimiento de ejecución hipotecaria para hacerlo efectivo, y estuviere suspendido o no”.

Se trata de evitar una oposición a la sustitución de la cláusula abusiva por una norma imperativa posterior, con respecto a la normativa de la UE de protección de los consumidores.

La supresión de la referencia al impago como único evento determinante del vencimiento anticipado refuerza la posibilidad de declarar este y reclamar en ejecución todo lo adecuado por un supuesto de vencimiento anticipado distinto del de la falta de pago, siempre que esta circunstancia esté prevista en el contrato e inscrita en el Registro de la propiedad.

El régimen transitorio del vencimiento anticipado antes expuesto prevé su aplicación a todo vencimiento posterior a la entrada en vigor de la norma, pero la ley no regula los casos en que la ejecución está en suspenso a la espera de la decisión del TJUE (ya producida).

Otras disposiciones que afectan a la Ley Hipotecaria.

Respecto del artículo 12, la modificación supone el reconocimiento legal de la competencia registral en cuanto a la calificación de las cláusulas financieras y de vencimiento anticipado. Dicha calificación comprende los préstamos hipotecarios –cualquiera que sea la entidad acreedora– concedidos por las entidades de crédito como cualquier otro prestamista.

El art. 258 preceptúa que el Registrador denegará la inscripción de las cláusulas de los contratos que sean contrarias a normas prohibitivas e imperativas o hubieran sido declaradas nulas por abusivas por sentencia del TS con valor de jurisprudencia o por sentencia firme inscrita en el RGCC. Y la disposición final 8ª sobre la obligación de remitir nota telemáticamente de la inscripción practicada, nota simple literal, beneficia al prestatario, que tiene la posibilidad de alegar frente al prestamista alguna cláusula no inscrita. Y en la ejecución puede oponerse, también, en aplicación del art. 130 de la LH que determina que la ejecución solo podrá basarse en cláusulas inscritas.

La sentencia del TJUE

La ley 5/2019 no contiene previsión para los casos en que ya se haya producido el vencimiento anticipado, que queda fuera del ámbito de este texto. Por tanto, no se da solución a los más de 80.000 ejecuciones en marcha contra prestatarios, consumidores, cuya tramitación está suspendida por los tribunales a la espera de la resolución del TJUE de la cuestión prejudicial sobre vencimiento anticipado, planteada por el TS español en auto de 8 de febrero del 2017.

La sentencia de 26 de marzo de 2019 responde a este requerimiento del TS español. Deja en manos de los tribunales españoles lo más conveniente, permitiendo que sigan los procedimientos ahora interrumpidos, si se considera que es más beneficioso para el consumidor continuar con el procedimiento de ejecución directa antes que el de ejecución ordinaria, sobre todo si es la vivienda habitual, en los que el deudor puede liberar el bien antes de la subasta y el límite del 75% de la tasación.

Y lo que sucederá probablemente es que el consumidor considerará más beneficioso el sobreseimiento de la ejecución directa, ya que podrá alegar más medios de oposición y defensa en el juicio declarativo ordinario o en la ejecución ordinaria.

La Ley 5/2019 tiene solución para las hipotecas nuevas y las anteriores que no se hayan ejecutado, ya que basta con cumplir los plazos de tiempo establecidos en la citada ley. Pero para las suspendidas con la ejecución ya comenzada, la situación es diferente de la ejecución no iniciada. La solución de la disposición transitoria 3º es diferente para ambas.

En conclusión, se puede asistir a dos escenarios diferentes:

- Si el crédito hipotecario puede subsistir sin la cláusula de vencimiento anticipado por impago de cuotas y si pudiendo subsistir no beneficia al consumidor la ejecución hipotecaria, la solución será el sobreseimiento.
- Si el crédito hipotecario no puede subsistir sin la mencionada cláusula y la ejecución hipotecaria es ventajosa para el consumidor, la solución es sustituir la cláusula abusiva por la norma imperativa, art. 693 LEC, y la continuación de la ejecución hipotecaria, eso sí, siempre que el incumplimiento sea lo suficientemente grave.

El texto de la sentencia, en lo que hace referencia al tema dice “Los artículos 6 y 7 de la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con los consumidores, deben interpretarse en el sentido de que, por una parte, se oponen a que una cláusula de vencimiento anticipado de un contrato de préstamo hipotecario declarada abusiva sea conservada parcialmente mediante la supresión de los elementos que la hacen abusiva, cuando tal supresión equivalga a modificar el contenido de dicha cláusula afectando a su esencia, y de que, por otra parte, esos mismos artículos no se oponen a que el juez nacional ponga remedio a la nulidad de tal cláusulas abusiva sustituyéndola por las nueva redacción de la disposición legal que inspiró dicha cláusula, aplicable en caso de convenio entre las partes del contrato, siempre que el contrato de préstamo hipotecario en cuestión no pueda subsistir en caso de supresión de la citada cláusula abusiva y la anulación del contrato en su conjunto exponga al consumidor a consecuencias especialmente perjudiciales”.

LA LEY DE CONTRATOS DE CRÉDITO INMOBILIARIO

Por C.R.O.

ORIGEN DE LA NUEVA LEY: la transposición de la Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero de 2014.

A lo largo de la ponencia analizamos la nueva ley y nos referiremos a sus principales novedades, siendo esta ley reguladora de contratos de crédito inmobiliario de 15 de marzo de 2019, en adelante nos referiremos a ella como la ley (LCCI), y siendo el reglamento que la desarrolla el RD de 26 de abril de 2019.

Asimismo, busca potenciar la seguridad jurídica, la transparencia y comprensión de los contratos y de las cláusulas que los componen, así como el justo equilibrio entre las partes.

AMBITO DE APLICACIÓN: la presente Ley extiende su régimen jurídico a las personas físicas que sean deudores, fiadores o garantes, de préstamos que estén garantizados mediante hipoteca u otro derecho real de garantía sobre bienes inmuebles de uso residencial o cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir. (art. 1)

EL CGN emitirá una circular de obligado cumplimiento notarial de cuanto recoge la nueva ley.

Comentar la plataforma creada por los bancos

I. APLICACIÓN DE LA LCCI

Definiciones (art. 4)

1) Prestamista: persona física/jurídica que realice con carácter profesional la actividad de concesión de este tipo de créditos. Se incluye al prestamista ocasional, siempre que otorgue el préstamo con una **finalidad** exclusivamente inversora. De todos modos, la profesionalidad está referida a la propia actividad de concesión del crédito, no porque se conceda crédito con ocasión de una actividad profesional diferente. **(art. 4)**

***el término FINALIDAD, en este caso si presenta relevancia, pues determinará si el prestamista ocasional está incluido o no en el ámbito de aplicación de la ley, a diferencia de el caso del PRESTATARIO, (que luego veremos) pues para éste, es irrelevante la finalidad a la que vaya a destinar su préstamo, ya que esté sujeto a la LCCI.**

2) Prestatario toda persona física que sea deudor de préstamos que estén garantizados mediante hipoteca sobre bienes inmuebles de uso residencial o cuya finalidad sea la adquisición o **conservación** de terrenos o inmuebles construidos o por construir. La expresión, “uso residencial” debe entenderse como cualidad objetiva del inmueble, con independencia del fin

que persiga el propietario. (art. 4)

+ plantea dudas el concepto de CONSERVACIÓN DE TERRENOS O INMUEBLES, ya que una interpretación literal, llevado a último término, llevaría a incluir cualquier préstamo sobre inmuebles, comprendiendo cualquier actuación sobre los mismos.

+ conservar: (rae) 1. tr. Mantener o cuidar de la permanencia o integridad de algo o de alguien.

A la inversa, quedan fuera todas las personas jurídicas, aunque excepcionalmente alguna pudiera merecer la consideración de consumidor.

- 3) Sobre la posición en el contrato y el fiador/garante: la persona física puede intervenir como prestatario, fiador o garante, en una cualquiera de esas posiciones. Es decir, aunque el deudor sea una persona jurídica que actúe en ejercicio de su actividad empresarial, será CCI si el fiador/garante es persona física, y se reúnen las demás condiciones necesarias. Ahora bien, calificado como tal CCI, la LCCI se aplica a todo el bloque contractual, tanto el contrato principal, como el de garantía. (art. 2.1)

No será de aplicación la ley, a los contratos de préstamo a que alude el art. 2.4.

- 4) Supuestos especiales: en ocasiones alguna norma de la LCCI parece restringir su ámbito subjetivo al exigir expresamente que el prestatario sea una persona física. En tal caso, cuando el prestatario fuera una persona jurídica, esa norma en concreto no sería aplicable, aunque el garante/fiador tuviera la condición de persona física. Por ejemplo, en el art. 25 LCCI al tratar de los intereses de demora.
- 5) Garaje/trastero: también se entienden como inmuebles para uso residencial aquellos elementos tales como trasteros, garajes, y cualesquiera otros que sin constituir vivienda como tal cumplen una función doméstica. Entran en esta categoría por sí solos, no como anejos o porque se hipotequen conjuntamente con una vivienda.
- 6) Irrelevancia de la finalidad del préstamo: cualquier finalidad, aunque claramente no se trate de un crédito para el consumo.
- 7) Carácter imperativo de la ley: (art.3) Las disposiciones de esta Ley y las contenidas en sus normas de desarrollo tendrán carácter imperativo, no siendo disponibles para las partes contratantes salvo que la norma expresamente establezca lo contrario.

+resaltar la imperatividad de la ley, el legislador persigue la clara finalidad de que se cumpla a rajatabla las nuevas exigencias de la ley y reglamento.

(Referencia a la ley) 8) Por la finalidad del crédito

Cuando la operación no entre por razón de la garantía hipotecaria, bien porque se trate de otra garantía real (prenda, hipoteca mobiliaria), bien porque la hipoteca no recaiga sobre un inmueble de uso residencial (solar, nave industrial, local comercial), o simplemente porque no hay garantía, existe aún la posibilidad de beneficiarse de esta Ley, pero se han de cumplir requisitos adicionales relativos a la finalidad del préstamo, en un doble sentido negativo y positivo.

- 1) Negativo: que el prestatario/fiador/garante —uno cualquiera de ellos— sea un consumidor, es decir, actúe con un propósito ajeno a su actividad comercial, empresarial, oficio o profesión.

- 2) Positivo: que el préstamo/crédito tenga por finalidad específica la de adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir.

II. **NORMAS DE TRANSPARENCIA**

1. **Plazo de entrega**

La documentación debe entregarse con, al menos, diez días naturales de antelación. El mismo deber de entrega rige respecto del fiador/garante. El plazo es irrenunciable (**vuelve aquí a aludirse al carácter imperativo de la ley**), hay que esperar necesariamente los diez días. Así, prestatario, podrá comparar los préstamos disponibles en el mercado (**art.10**).

Art. 14.1. El prestamista, intermediario de crédito o su representante designado, en su caso, deberá entregar al prestatario o potencial prestatario, con una antelación mínima de diez días naturales respecto al momento de la firma del contrato, la siguiente documentación:

- a) La Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN), contenida en el Anexo I de esta Ley, que tendrá la consideración de oferta vinculante para la entidad durante el plazo pactado hasta la firma del contrato que, como mínimo, deberá de ser de diez días.
- b) Una Ficha de Advertencias Estandarizadas (FIAE) en la que se informará al prestatario o potencial prestatario de la existencia de las cláusulas o elementos relevantes, debiendo incluir, al menos, una referencia, en su caso, a los índices oficiales de referencia utilizados para fijar el tipo de interés aplicable, a la existencia de límites mínimos en el tipo de interés aplicable como consecuencia de la variación a la baja de los índices o tipos de interés a los que aquel esté referenciado, a la posibilidad de que se produzca el vencimiento anticipado del préstamo como consecuencia del impago y los gastos derivados de ello, a la distribución de los gastos asociados a la concesión del préstamo y que se trata de un préstamo en moneda extranjera.
- c) En caso de tratarse de un préstamo a tipo de interés variable, de un documento separado con una referencia especial a las cuotas periódicas a satisfacer por el prestatario en diferentes escenarios de evolución de los tipos de interés.
- d) Una copia del proyecto de contrato, cuyo contenido deberá ajustarse al contenido de los documentos referidos en las letras anteriores e incluirá, de forma desglosada, la totalidad de los gastos asociados a la firma del contrato.
- e) Información clara y veraz de los gastos que corresponden al prestamista y los que corresponden al prestatario.

2. **Ficha Europea de Información Normalizada —FEIN—**

Sustituye a la FIPER; pasa a tener —también— la consideración de oferta vinculante durante el plazo pactado hasta la firma del contrato que, como mínimo, deberá ser de diez días naturales desde su entrega, pero puede ser por más tiempo, si así se pacta . supone la información personalizada que recibe prestatario y se recoge en el Anexo I de la ley(en la FEIN deberá indicarse el plazo de validez).

3. **Ficha de Advertencias Estandarizadas —FIAE—**

Recoge una serie de advertencias específicas sobre ciertas cuestiones que se consideran de especial relevancia. No es una lista cerrada, lo que permite una eventual ampliación por vía reglamentaria, o que el mismo prestamista incluya otras cláusulas o elementos relevantes.

En concreto, la FiAE debe advertir sobre lo siguiente:

- i) Índices oficiales de referencia utilizados para fijar el tipo de interés aplicable.
- ii) La existencia de límites mínimos en el tipo de interés aplicable como consecuencia de la variación a la baja de los índices o tipos de interés a los que esté referenciado.
- iii) Posibilidad de que se produzca el vencimiento anticipado del préstamo como consecuencia del impago de cierto número de cuotas y los gastos derivados de ello.
- iv) Distribución de los gastos asociados a la concesión del préstamo.
- v) Que se trata de un préstamo en moneda extranjera.

4. Gestorías: a juicio del CGN, en consulta a la DGRN de 11 de abril de 2019, se entiende que en las definiciones de art. 4 de la LCCI **no se incluye a las gestorías** del prestamista o del intermediario del crédito o de los representantes designados. De este modo, la obligación de remisión al notario de la documentación precontractual del art.14, debe efectuarse por quien, efectivamente, tiene el carácter de prestamista, intermediario del crédito o el representante designado, no entando incluida en ninguno de estos conceptos el gestor. (Resolución de DGRN de 10 de mayo de 2019).

5. Otra documentación que debe entregarse, a ella alude el art. 14.1.c), al que remito.

- i) En préstamo a interés variable, un documento separado con una referencia especial a las cuotas periódicas a satisfacer en diferentes escenarios de evolución de los tipos de interés.
- ii) Una copia del proyecto de contrato, cuyo contenido deberá ajustarse al de los documentos anteriores, es decir, no basta una minuta con diferentes opciones y espacios en blanco, sino un borrador ya personalizado y completo. Además, habrá de incorporar, de forma desglosada, la totalidad de los gastos asociados a la firma del contrato, entendiéndose cuando vayan a cargo del prestatario.
- iii) Información clara y veraz de los gastos que corresponden al prestamista y los que corresponde al prestatario.
- iv) Cuando se requiera la suscripción de una póliza de seguro en garantía del cumplimiento de las obligaciones del préstamo, así como la suscripción de un seguro de daños respecto del inmueble objeto de hipoteca y del resto de seguros previstos en la normativa del mercado hipotecario, se deberán entregar por escrito las condiciones de las garantías del seguro que exige.
- v) Una advertencia sobre la «obligación» del prestatario de comparecer y recibir asesoramiento por parte del notario.
- vi) Manifestación firmada por el prestatario de recepción de la documentación y de las explicaciones del profesional. Se firma directamente al profesional y bastará con que reseñe la documentación entregada, así como la declaración de que su contenido le ha sido explicado por el profesional. De intervenir fiador/garante, también por éstos.

6. Remisión al notario.

Toda la documentación anterior, **junto a la manifestación firmada por el prestatario**, deberá remitirse al notario elegido por el prestatario a los efectos del acta correspondiente. Esta remisión se debe hacer por medios telemáticos seguros cuyas especificaciones se determinan reglamentariamente. Deberá quedar organizado de modo que el cliente pueda dirigirse a cualquier notario de su libre elección para que éste, con carácter previo a la firma del préstamo, extraiga la documentación para preparar y autorizar el acta y la escritura, siendo debidamente informado del derecho de elección de notario que tiene y puede ejercitar por este medio. Como la remisión se

hace por el profesional, no por el cliente, habrá de ser aquél quien ponga a disposición del cliente los medios para esa elección.

El plazo de los diez días, se contabiliza desde que prestatario tuvo los documentos en su poder y el prestatario, o quien le represente, debe comparecer al menos un día antes de la fecha de la firma, ante el notario elegido, a efectos de otorgar el acta. **(Art. 15.3)**

ART.15: “Sin perjuicio de las explicaciones adecuadas que el prestamista, el intermediario de crédito o su representante, en su caso, deben facilitar al prestatario, durante el plazo previsto en el artículo 14.1, el prestatario habrá de comparecer ante el notario por él elegido a efectos de obtener presencialmente el asesoramiento descrito en los siguientes apartados.

2. El notario verificará la documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos previstos en el artículo 14.1. En caso de que quede acreditado su cumplimiento hará constar en un acta notarial previa a la formalización del préstamo hipotecario:
 - a) El cumplimiento de los plazos legalmente previstos de puesta a disposición del prestatario de los documentos descritos en el artículo 14.1.
 - b) Las cuestiones planteadas por el prestatario y el asesoramiento prestado por el notario.
 - c) En todo caso, el notario deberá informar individualizadamente haciéndolo constar en el acta, que ha prestado asesoramiento relativo a las cláusulas específicas recogidas en la Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN) y en la Ficha de Advertencias Estandarizadas (FiAE), de manera individualizada y con referencia expresa a cada una, sin que sea suficiente una afirmación genérica. Igualmente, y en presencia del notario, el prestatario responderá a un test que tendrá por objeto concretar la documentación entregada y la información suministrada.
3. El prestatario, o quien le represente a estos efectos, deberá comparecer ante el notario, para que este pueda extender el acta, como tarde el día anterior al de la autorización de la escritura pública del contrato de préstamo.
4. La obligación de comparecencia y las normas de protección al prestatario previstas en la presente Ley se extenderán a toda persona física que sea fiadora o garante del préstamo.
5. Si no quedara acreditado documentalmente el cumplimiento en tiempo y forma de las obligaciones previstas en el artículo 14.1. o si no se compareciese para recibir el asesoramiento en el plazo señalado en el apartado 3, el notario expresará en el acta esta circunstancia. En este caso, no podrá autorizarse la escritura pública de préstamo.
6. Conforme al artículo 17 bis apartado 2.b) de la Ley del Notariado y el artículo 319 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, el contenido del acta se presumirá veraz e íntegro, y hará prueba del asesoramiento prestado por el notario y de la manifestación de que el prestatario comprende y acepta el contenido de los documentos descritos, a efectos de cumplir con el principio de transparencia en su vertiente material.
7. En la escritura pública del préstamo el notario autorizante insertará una reseña identificativa del acta a la que se refieren los apartados anteriores.

En dicha reseña se expresará el número de protocolo, notario autorizante y su fecha de autorización, así como la afirmación del notario bajo su responsabilidad, de acuerdo con el acta, de que el prestatario ha recibido en plazo la documentación y el asesoramiento previsto en este artículo.

8. El acta donde conste la entrega y asesoramiento imparcial al prestatario no generará coste arancelario alguno.

9. La actuación notarial regulada en este artículo en ningún caso eximirá al prestamista de dar al prestatario las oportunas explicaciones y aclaraciones sobre los efectos y cargas derivadas del préstamo, conforme a lo previsto en el artículo 14.2.

7. legislación autonómica.

Las CCAA **no** pueden alterar los modelos normalizados (a estos efectos, tanto la FEIN como la FiAE), ni pueden exigir otros complementarios, pues esto produciría confusión en el prestatario y distorsionaría el objeto de la normativa básica de transparencia. (DA 5ª LCCI)

III. CUMPLIMIENTO DEL PRINCIPIO DE TRANSPARENCIA MATERIAL

1. Elección del notario

El prestatario elige notario para el acta, quien ha de ser el mismo que recibe la documentación para el contrato principal, idea que confirma el **art. 14.II LCCI** al dejar claro que la documentación se remite al notario «*para preparar el acta y la escritura*». No cabe coger la copia del acta y firmar después la escritura con otro distinto, pues el legislador ha querido que ambos documentos formen una unidad.

El RDCCI en su art. 11.1 a) y b) establece como principio que los medios telemáticos que emplee el prestamista, intermediario del crédito o su representante, deben permitir la conexión con todos los notarios y la elección del notario mediante la simple exhibición por el prestamista de su DNI o documento oficial expedido al efecto.

El art. 12.1 b) de RDCCI, reitera que dicha elección, debe hacerse con la citada exhibición de los documentos de identidad por el consumidor ante el notario. No obstante, la DGRN, en resolución de 10 de mayo de 2019, entiende que pueden emplearse medios telemáticos para elegir al notario, al remitirse al notario elegido la documentación a revisar y controlar, si bien dicha elección quedará posteriormente ratificada por la comparecencia del consumidor en la notaría, presentando su documento de identidad.

2. Quiénes deben hacer el ACTA NOTARIAL y qué requisitos se exigen

- A) QUIÉNES HACEN ACTA: No sólo el prestatario, también el garante/fiador, pero no parece necesaria un acta para cada uno, si todos se presentan simultáneamente. Puede hacerse por medio de apoderado.
- B) PRÉSTAMOS QUE EXIGEN ACTA PREVIA: Todos los préstamos que entren en el ámbito objetivo de la LCCI, pero sólo cuando se constituya una garantía hipotecaria.
- C) TIEMPO: Será necesaria la doble visita al notario, al ser necesaria una comparecencia previa, como tarde el día anterior al de la autorización de la escritura.

Deben, por tanto, hacerse dos visitas al notario. El notario previamente comprueba la documentación, de este modo, se asegura de la corrección formal de la misma antes de que los interesados comparezcan a otorgar el acta y ratificar la elección de notario.

Los diez días, desde la entrega de los documentos al prestatario, son de reflexión forzosa, pero desde la entrega, no desde la visita al notario.

La segunda visita, debe hacerse, al menos con un día de diferencia con relación a la comparecencia para el acta. Esta segunda visita, será para el otorgamiento de la escritura.

D) NATURALEZA DEL ACTA: Es un acta de presencia en la que propiamente no hay requerimiento. El notario se entiende requerido por el mero hecho de recibir la documentación. Es una cuestión entre prestatario (y, en su caso, fiadores o garantes) y el notario, no podrá haber presencia ni del prestamista ni de su gestoría. * esta última idea la defienden algunos autores.

E) OBJETO DEL ACTA: (referencia a la ley:

1. Cumplimiento de los plazos y entrega de la documentación

El notario ha de verificar que la documentación del art. 14.1 LCCI se ha puesto a disposición, pero del interesado (todos, cuando sean varios, incluido fiador/garante). No se trata de que dicha documentación haya estado a su disposición en la notaría durante ese tiempo, sino que el cliente la haya recibido del profesional con esa antelación. Pero la entrega al cliente no es por medio del notario, sino del profesional directamente al cliente. Por eso, para que el notario pueda comprobarlo estará la fecha que figure en la correspondiente manifestación firmada por el prestatario, que se debe remitir junto con toda la documentación, así como la fecha de incorporación al sistema.

2. Las cuestiones planteadas por el prestatario y el asesoramiento prestado por el notario

Si el prestatario las formula, en caso contrario constará en el acta que ninguna cuestión plantea; en su caso, la respuesta del notario a esas cuestiones.

3. Información que el notario debe prestar en todo caso

Debe hacerse de manera individualizada con referencia expresa a cada cláusula de la FEIN y de la FiAE (principal, intereses, plazo, periodicidad, cuota, comisiones, etc). Además, el prestatario habrá de responder —en presencia del notario— a un test que tendrá por objeto concretar la documentación entregada y la información suministrada.

Quizá se elabore algún tipo de formato estándar para dicho test, o se proporcione por el mismo profesional a modo de formulario donde el interesado se limite a marcar, en presencia del notario, la documentación que ha recibido.

4. ¿Es necesario incorporar al acta toda la documentación remitida?

En absoluto. El notario trabaja con la documentación remitida telemáticamente, pero no se debe incorporar).

F) OTORGAMIENTO DEL ACTA Y AUTORIZACIÓN DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE PRÉSTAMO

El objeto principal del acta es comprobar que las obligaciones previstas en el art. 14.1 LCCI se han cumplido en tiempo y forma, es decir, que se han entregado con la antelación de diez días naturales todos los documentos previstos en dicho artículo, y que cada uno de ellos cumple con los requerimientos de la LCCI, teniendo en cuenta que los diez días se computan desde que se dio la información al prestatario, no desde que figuren en la plataforma. No obstante, si constará dicha fecha en la documentación de la plataforma, a efectos de comprobación por el notario del cumplimiento del plazo. (en el caso de la FEIN, según el Anexo I).

G) OBLIGATORIEDAD DEL ACTA Y CONTENIDO NECESARIO DE LA MISMA

Sin el acta, o mejor, sin un determinado contenido del acta, el notario no puede autorizar el contrato principal.

H) ACTA CON RESULTADO POSITIVO: se comunicará el resultado al prestamista por medios telemáticos seguros, y se procederá a concertar entre el prestamista, el prestatario y el notario la fecha y hora para el otorgamiento de la escritura de préstamo hipotecario (o de compraventa con subrogación pasiva, o de novación, o de subrogación activa). Incluso ahora, sigue siendo posible cambiar de notario, pero el cambio ha de ser para todo el proceso, es decir, se tendría que empezar de nuevo. Lo que no permite el sistema es acudir a un notario para firmar la escritura, sirviéndose del acta que autoriza otro, pero el sistema sí que permite obligarle a levantar un acta, para nada (es el incentivo perverso de la gratuidad total).

I) ACTA CON RESULTADO NEGATIVO: el notario comunicará al prestamista de forma extractada, no sólo su resultado, también sus circunstancias (es decir, qué ha fallado); no obstante, si el prestatario no comparece, resulta innecesario extender el acta, a pesar del art. 15.5 LCCI. Obviamente, podrían repetir el proceso con otro notario.

J) COPIAS DEL ACTA: como regla, no es necesario expedir copia del acta, cualquiera que haya sido su resultado, pues basta su reseña en la escritura cuando haya sido positivo (art. 15.7 LCCI), pero, tanto el prestamista/intermediario, como el prestatario, tienen derecho a obtener copia electrónica simple/autorizada si así la solicitan, incluso se debe informar de ello al prestamista/intermediario en caso de acta con resultado negativo.

K) GRATUIDAD DEL ACTA: No generará coste arancelario alguno.

IV. TASACIÓN

1. Exigencia generalizada de la tasación

Para cualquier CCI con garantía hipotecaria (no sólo inmueble de uso residencial), pasa a ser exigible la tasación, aunque después no se fije tipo de subasta de cara a la ejecución hipotecaria o la venta extrajudicial.

2. Tipo de subasta en la venta extrajudicial

En ningún caso podrá ser inferior al valor señalado en la tasación, exigencia que pasa a tener valor general para cualquier hipoteca, y no sólo para el CCI.

(La incoherencia está en que no se ha modificado en los mismos términos el art. 682.2.1º LEC [LA LEY 58/2000], que sigue ofreciendo un margen de rebaja de hasta el 75% de la tasación, a pesar de que el tipo de subasta ha de ser el mismo en los dos procedimientos. Por tanto, si se quiere pactar un tipo inferior al 100%, el acreedor habrá de renunciar a la venta extrajudicial, ya que no puede pactar el mismo para los dos, siempre que esté por debajo del 100%).

3. Gastos de tasación

Art 14. 1. e): Los gastos de tasación del inmueble corresponderán a prestatario y los de gestoría

al prestamista.

V. GASTOS DEL CRÉDITO INMOBILIARIO

1. Gastos a cargo del prestatario

A) *Gastos de tasación del inmueble*

En su totalidad, con independencia de quién haya encargado el informe de tasación (por tanto, el prestamista lo podrá repercutir), no así los de comprobación cuando hubiera aceptado la tasación presentada por el cliente.

B) *Copias que solicite*

Sólo cuando las solicite el prestatario; pero el notario entregará o remitirá telemáticamente al prestatario (sólo a él, no fiador/garante) sin coste copia simple de la escritura de préstamo hipotecario (es gratuita, no se la puede cargar al prestamista). A tal fin, en la escritura habrá de constar una dirección de correo electrónico del prestatario para la práctica de estas comunicaciones.

2. Gastos a cargo del prestamista

A) *Gestoría*

En su totalidad al prestamista; lógicamente, no se incluyen los de gestoría de cualquier escritura anterior, en particular la compraventa del inmueble que se hipoteca. No obstante, cuando la novación tenga lugar en la misma escritura de compraventa del inmueble, habrá que separar la parte correspondiente a cada operación, en su caso repartiendo el gasto por mitad.

B) *Notaría*

El prestamista asumirá la totalidad del coste de los aranceles notariales de la escritura de préstamo hipotecario y los de las copias que solicite. Igualmente, cuando la novación tenga lugar en la misma escritura de compraventa del inmueble, habrá que separar la facturación por cada concepto, pues la factura por la compraventa podrá ser exclusiva del comprador (asunto suyo con el vendedor).

C) *Registro*

La totalidad de los gastos de inscripción de las garantías en el RP (o la nota marginal de subrogación activa). El RP remitirá gratuitamente y de forma telemática al prestatario nota simple literal de la inscripción practicada y de la nota de despacho y calificación (es gratuita, no se la puede cargar al prestamista).

3. Impuesto

Se pagará de conformidad con lo establecido en la normativa tributaria aplicable.

++ actualmente paga la entidad de crédito.

4. Regla especial en caso de subrogación activa

Consciente de que este sistema de reparto puede perjudicar gravemente al prestamista inicial en caso de subrogación activa, y al margen de los costes propios de esa subrogación que es asunto entre el nuevo acreedor y el deudor, la LCCI ha dispuesto un singular sistema de reparto entre ambos prestamistas de los gastos iniciales.

VI. VARIACIONES EN EL TIPO DE INTERÉS (art. 21)

1. La cláusula suelo

En el ámbito del CCI no se podrá fijar en las operaciones con tipo de interés variable un límite a la baja del tipo de interés. La eliminación es completa, sin que venga condicionada a la ausencia de un límite paralelo al alza en proporción similar. Al configurarlo como una expresa prohibición legal, ya no cabe discutir sobre su transparencia o eventual carácter abusivo, simplemente pasa a ser ilegal.

2. La cláusula cero

La exclusión del interés remuneratorio negativo tiene carácter legal y no será necesario pactarla en el contrato.

**** (es decir, que no hay devolución por interés negativo en ningún caso, porque así lo dice la ley, sin necesidad de pacto)**

VII. REEMBOLSO ANTICIPADO (art. 23)

REFERENCIA A LA LEY (art. 23):

1. Condiciones para el reembolso anticipado

Ninguna condición cabe establecer, aunque podría pactarse un plazo de notificación previa que no excederá de un mes.

2. Pacto para el cobro de la comisión

Será necesario el pacto expreso para cobrarla.

3. Límite general de la posible comisión

En ningún caso la comisión podrá exceder del importe de la pérdida financiera que sufra el prestamista, de conformidad con la fórmula de cálculo prevista en el art. 23.8 LCCI. Por tanto, la cantidad resultante de la aplicación de los porcentajes que después se examinan nunca podrá rebasar ese límite, que siempre habrá de ser objeto de cálculo, e información al cliente para su comprobación.

4. Préstamo a tipo de interés variable

En el contrato se ha de optar por una de estas dos posibilidades, siempre con el límite antes

indicado.

+ Porcentaje máximo del 0'15 % del capital reembolsado anticipadamente durante los cinco primeros años (después, nada).

+ Porcentaje máximo del 0'25 % del capital reembolsado anticipadamente durante los tres primeros años (después, nada).

5. Préstamo a tipo de interés fijo

A diferencia del supuesto anterior, aquí los dos porcentajes se suceden en el tiempo, según la fecha de la amortización, y permiten cubrir toda la duración del préstamo (o del período a tipo fijo), pero siempre con el límite antes indicado.

+ Amortización durante los diez primeros años, un porcentaje máximo del 2 % del capital reembolsado anticipadamente.

+ Amortización después de los diez primeros años, un porcentaje máximo del 1'5 % del capital reembolsado anticipadamente.

6. Cambio de interés variable a interés fijo

Para los casos de novación/subrogación activa con sustitución del tipo de interés variable por otro fijo, y siempre con el límite de la pérdida financiera antes señalada, la comisión a cobrar por el prestamista será del 0'15 % durante los tres primeros años de vigencia del contrato de préstamo, y ninguna pasado ese plazo.

VIII. VENCIMIENTO ANTICIPADO (ART. 24)

1. Ámbito de aplicación de la nueva solución legal

El vencimiento anticipado se configura como un efecto legal de la concurrencia de un determinado supuesto de hecho, sin necesidad de pacto alguno y con independencia de la opción procesal del acreedor, ya acuda a un juicio declarativo, a una ejecución común o hipotecaria, o a la venta extrajudicial ante notario. La cláusula pasa a ser inútil por redundante, pero de copiarse en el contrato no se cuestiona su validez. Pero la norma no es de aplicación general, ya que está ceñida a los contratos incluidos en el ámbito de aplicación de la LCCI.

2. Requisitos para el vencimiento anticipado

- a) Que el prestatario se encuentre en mora en el pago de una parte del capital del préstamo o de los intereses.
- b) Que las cuotas impagadas equivalgan, al menos:
 - Al 3% de la cuantía del capital concedido —inicial, no del pendiente en el momento del impago—, si la mora se produjera dentro de la primera mitad de la duración del préstamo —desde la firma, sin tener en cuenta en este factor temporal una eventual carencia—. Se considerará cumplido este requisito cuando las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al impago de doce plazos mensuales o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a doce meses

(pensemos en cuotas que no se paguen mensualmente).

- Al 7% de la cuantía del capital concedido, si la mora se produjera dentro de la segunda mitad de la duración del préstamo. Se considera cumplido este requisito cuando las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al impago de quince plazos mensuales o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a quince meses. Si la falta de pago se produjera justo antes de pasar el ecuador del contrato, parece que se aplicaría la regla correspondiente al primer impago.

c) Que el prestamista haya requerido de pago al prestatario concediéndole un plazo de al menos un mes para su cumplimiento y advirtiéndole de que, de no ser atendido, reclamará el reembolso total del préstamo. Sólo trascurrido ese plazo el prestamista podrá declarar vencido el préstamo.

IX. INTERESES DE DEMORA

Un recargo de tres puntos sobre el interés remuneratorio. No se establece como tope, sino directamente aplicable sin necesidad de fijarlo, en realidad, sin necesidad de pacto alguno. Asimismo, se deja claro que sólo podrá devengarse sobre el principal vencido y pendiente pago, y no podrán ser capitalizados en ningún caso.

ART. 25 LCCI: “1. En el caso de préstamo o crédito concluido por una persona física que esté garantizado mediante hipoteca sobre bienes inmuebles para uso residencial, el interés de demora será el interés remuneratorio más tres puntos porcentuales a lo largo del período en el que aquel resulte exigible. El interés de demora sólo podrá devengarse sobre el principal vencido y pendiente de pago y no podrán ser capitalizados en ningún caso, salvo en el supuesto previsto en el [artículo 579.2.a\) de la Ley de Enjuiciamiento Civil](#).

2. Las reglas relativas al interés de demora contenidas en este artículo no admitirán pacto en contrario.”

X. REFORMA DE LA LEY SOBRE SUBROGACIÓN Y MODIFICACIÓN DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

Se quiere facilitar la subrogación activa por cambio de acreedor mediante privar a la entidad originaria del préstamo del derecho de enervación. La primera entidad podrá hacer su oferta en los términos que estime convenientes, sean o no mejores que los de la segunda, pero el deudor será libre de aceptarla o no, aunque sean mucho mejores que los de la nueva. Simplemente, se ha de esperar quince días desde la entrega de la certificación, y sólo cuando haya transcurrido ese plazo sin que el deudor haya formalizado con la entidad acreedora la novación modificativa del préstamo/crédito (y esto es algo que sólo depende de su voluntad), podrá otorgarse la escritura de subrogación.

Ha desaparecido toda referencia a que el requerimiento se haga por conducto notarial. En la anterior regulación resultaba bastante más clara la necesidad de intervención del notario en esta fase previa, precisamente por la necesidad de respetar el derecho de enervación del primer acreedor, pero en la segunda ese argumento pierde fuerza. Esto, unido a que no se menciona al notario para esos trámites, lleva a pensar que podrá hacerse sin su intervención. Cuestión distinta es que en la escritura de subrogación se deba dejar constancia de los trámites seguidos y de la fecha de notificación.

También se ha eliminado la obligación de subrogarse respecto de las hipotecas del mismo

acreedor. Esto obligará a pactar la igualdad de rango, o establecer como causa de vencimiento anticipado la subrogación de otra entidad en el primer préstamo, normalmente con la previsión de que en ese caso también se devengaría la comisión por cancelación anticipada.

A pesar de haber consagrado como regla la irretroactividad de la LCCI, sí que se establece la aplicación de la LCCI a aquellos contratos celebrados con anterioridad, siempre que en el momento de su celebración (o subrogación pasiva) hubieran podido recibir la calificación de CCI, cuando sean objeto de novación/subrogación con posterioridad a su entrada en vigor, y en el caso de la segunda sin distinguir entre subrogación activa (donde siempre han de cambiar algunas condiciones, y por eso puede subsumirse en la novación) o pasiva (donde puede no haber cambio material alguno, sólo subjetivo del deudor). No obstante, una cosa son las obligaciones de transparencia deducibles de la **DA 6ª** LCCI, que han de aplicarse en cualquier subrogación/novación posterior a la entrada en vigor de la Ley, aunque el préstamo subrogado/novado sea anterior, y otra la aplicación de la LCCI al contenido o a la futura ejecución del contrato. Respecto de lo segundo, parece que la restricción legal a los contenidos «*objeto de modificación*» permite excluir la aplicación íntegra de la LCCI a todo el contrato, sólo por el hecho de haberse producido una subrogación/novación. Siendo así, todo dependerá del alcance de la modificación de condiciones pactada (puede no haberla en la mera subrogación pasiva), pues sólo las nuevas habrán de someterse a la LCCI, no así las que permanezcan iguales.

A EFECTOS INFORMATIVOS.....

XI. CUESTIONES PROCESALES

1. Copias SAREB

Se añade una DA 22ª a la Ley 9/2012 de 14/11/2012 (LA LEY 19065/2012) para que, si la SAREB careciera de copia con eficacia ejecutiva y no pudiera expedirse directamente a su favor con arreglo al art. 517 LEC (LA LEY 58/2000) y la legislación notarial, baste que acompañe a la demanda ejecutiva una copia autorizada de la escritura, que podrá ser parcial, en la que conste que se expide al amparo de esta disposición y a los efectos del art. 685 LEC (LA LEY 58/2000), junto con la pertinente certificación del RP que acredite la inscripción y la subsistencia de la hipoteca, sin perjuicio del derecho del deudor a oponerse por doble ejecución.

2. ¿Qué pasa con el tipo de subasta en la ejecución hipotecaria?

Se mantiene el límite inferior del 75 % sobre la tasación

3. ¿Qué pasa con la dación en pago?

Uno de los datos que debe destacarse en la publicidad y en la información general es si está prevista la opción del deudor de poder dar en pago el inmueble hipotecado en garantía del préstamo, con carácter liberatorio de la totalidad de la deuda derivada del mismo. Así formulada esta mención es engañosa, ya que tal opción realmente no se puede pactar. El art. 140 LH para nada regula una dación en pago, sino una ejecución hipotecaria en sentido estricto, pero sin la posibilidad de perseguir otros bienes del deudor, caso de que concluido el procedimiento aún quedare deuda insatisfecha. Al contrario, como tal pacto de dación en pago sería incompatible con las exigencias procedimentales que impone la hipoteca.

4. Código de Buenas Prácticas

Pasa a ser un mecanismo permanente que también se aplica a los contratos posteriores al 11/03/2012, sin límite de cara al futuro, pero el CBP sigue siendo de adhesión voluntaria por parte de las entidades de crédito

o de cualquier otra entidad que, de manera profesional, realice la actividad de concesión de préstamos o créditos hipotecarios.

XII. DERECHO TRANSITORIO

1. Contratos preexistentes

A) La regla general de la irretroactividad

La LCCI no será de aplicación a los contratos de préstamo suscritos con anterioridad a su entrada en vigor. La referencia temporal es la suscripción del contrato, el momento de su celebración, normalmente en escritura/póliza notarial, no la inscripción en el RP. En particular;

- 1) Tasación de los bienes: la exigencia en la venta extrajudicial de que el tipo de subasta coincida con el valor señalado en la tasación, eliminando el margen del 75 %, no ha de suponer que dicho tipo se deba incrementar al 100 % con ocasión de poner en marcha el procedimiento después de la entrada en vigor de la LCCI, si antes dicho tipo se fijó entre el 75% y 100%.
- 2) Reembolso anticipado: salvo en materia de novación/subrogación, mantendrán su vigencia las comisiones que se hubieran pactado en el pasado.
- 3) Interés de demora: si hay pacto sobre el interés de demora, prevalece el pacto. De ser abusivo por superar el recargo de dos puntos, seguirá siendo abusivo, con todas las consecuencias asociadas a su invalidez, sobre todo a la vista de la reciente STJUE de 2018, que permite cobrar, al menos, un interés igual al ordinario.
- 4) Gastos: las nuevas reglas de distribución de gastos sólo son aplicables a los CCI futuros.

C) Reembolso anticipado

Aunque la DT habla de reembolso, realmente se refiere a la comisión de novación por cambio de interés variable a fijo, que es la materia regulada en el art. 23.6 LCCI. Quedan sin efecto, por tanto, las comisiones pactadas que se refieran a esa modalidad de novación, siempre que se trate de préstamos que puedan reconducirse al ámbito de aplicación de la LCCI. A estos efectos, el plazo de tres años del art. 23.6 LCCI no debe computar desde la celebración del contrato, sino desde la entrada en vigor de la LCCI.

D) La problemática especial del vencimiento anticipado.

- 1) Aplicación retroactiva: en este punto se invierte la regla general al disponer que, para los contratos anteriores a la entrada en vigor de la LCCI en los que se incluyan cláusulas de vencimiento anticipado, será de aplicación lo previsto en el art 24 LCCI, salvo que el deudor alegara que la previsión que contiene resulta más favorable para él. Pero esta regla sólo es aplicable al que sea CCI según los criterios de calificación de esta Ley. A los restantes préstamos hipotecarios también habrá de aplicarse el [art. 693.2 LEC \(LA LEY 58/2000\)](#), que remite a lo expresamente pactado, sin establecer un mínimo de cuotas impagadas para declarar el vencimiento anticipado.
- 2) Supuesto de excepción: no se les aplica la anterior regla a los contratos que ya habían sido declarados vencidos antes de la entrada en vigor, con independencia de su situación procesal, es decir, se haya instado o no un procedimiento de ejecución hipotecaria para hacerlo efectivo, y estuviera suspendido o no.

C.R.O.
Mayo 2019



SOBRE EL VENCIMIENTO ANTICIPADO EN LA NUEVA LEY REGULADORA DE LOS CONTRATOS DE CRÉDITO INMOBILIARIO Y SU RELACIÓN CON LA SENTENCIA DEL TRIBUNAL DE JUSTICIA DE LA UNIÓN EUROPEA DE 26 DE MARZO DE 2019

*Por Antonio José Muñoz Navarro
Registrador de la Propiedadde Sabadell nº 3*

I. Introducción.

Tras una larga deriva parlamentaria, finalmente ha sido aprobada la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario (en adelante, LCCI) habiendo sido publicada en el B.O.E. el día 16 del mismo mes y estando prevista su entrada en vigor a los tres meses de su publicación, conforme a su Disposición Final decimosexta.

La misma, según su preámbulo, tiene por objeto: por una parte, la trasposición de la Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero; y por otra, introducir previsiones cuya finalidad es la de *“potenciar la seguridad jurídica, la transparencia y comprensión de los contratos y de las cláusulas que los componen, así como el justo equilibrio entre las partes.”*

Con el fin de cumplir con dicho objeto, la Ley se divide en cuatro Capítulos, los cuales, respectivamente, se refieren: a Disposiciones Generales (Capítulo I), Normas de protección del prestatario (Capítulo II), Régimen jurídico de los intermediarios de crédito inmobiliario, sus representantes y prestamistas inmobiliarios (Capítulo III) y Régimen Sancionador de los intermediarios de crédito, sus representantes designados y los prestamistas inmobiliarios (Capítulo IV).

Además, contiene doce Disposiciones Adicionales, cinco Transitorias, una derogatoria y dieciséis finales; amén de dos anexos: mientras que el primero incluye la Ficha Europea de Información Normalizada, el otro contiene el cálculo de la Tasa Anual Equivalente.

Ahora bien, hay que tener en cuenta que la nueva Ley no es aplicable a todos los contratos de préstamo, sino a aquellos, según establece su artículo 2.1 *“concedidos por personas físicas o jurídicas que realicen dicha actividad de manera profesional, cuando el prestatario, el fiador o garante sea una persona física y dicho contrato tenga por objeto:*

- a) *La concesión de préstamos con garantía hipotecaria u otro derecho real de garantía sobre un inmueble de uso residencial. A estos efectos, también se entenderán como inmuebles para uso residencial aquellos elementos tales como trasteros, garajes, y cualesquiera otros que sin constituir vivienda como tal cumplen una función doméstica.*

b) *La concesión de préstamos cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir, siempre que el prestatario, el fiador o garante sea un consumidor”, estableciendo en su apartado 4 los contratos de préstamo que han de quedar excluidos del ámbito de aplicación de la ley.*

II. Sobre la trasposición de la Directiva 2014/17/UE en cuanto al vencimiento anticipado.

Como hemos apuntado, la Ley tiene por objeto la trasposición de la Directiva 2014/17/UE, si bien hay que tener en cuenta que no lo realiza de una manera completa, sino parcialmente, como señala la Disposición Final decimocuarta de la Ley.



La Directiva no establece una regulación específica del vencimiento anticipado. Ni siquiera se refiere al mismo de una manera expresa. En su considerando 27 señala que *“Dadas las importantes consecuencias que tiene la ejecución hipotecaria para los prestamistas y para los consumidores... conviene establecer las medidas necesarias para garantizar que los prestamistas se muestren razonablemente tolerantes y hagan todos los esfuerzos razonables para resolver la situación antes de iniciar un procedimiento de ejecución”*.

Y, posteriormente, el artículo 28.1 se limita a establecer que *“Los Estados miembros adoptarán medidas para alentar a los prestamistas a mostrarse razonablemente tolerantes antes de iniciar un procedimiento de ejecución”*, sin fijar unos parámetros o directrices a los cuales hubiese de atenerse el Estado a la hora de desarrollar la Directiva.

Partiendo de ello, tras la LCCI habrá que tener en cuenta en la regulación del vencimiento anticipado los siguientes preceptos:

- El artículo 24 de la propia ley,
- El artículo 129 bis de la Ley hipotecaria (en adelante, LH), que establece una regulación similar (aunque no coincidente) a la del artículo 24, el cual se añade por su Disposición Final primera; y
- El artículo 693 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (en adelante, LEC), cuyo apartado segundo se modifica por la Disposición Final quinta.

III. La nueva regulación del vencimiento anticipado.

1. El artículo 693.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

El vencimiento anticipado se encuentra actualmente regulado, como es sabido, en el artículo 693.2 LEC. El mismo señala que *“Podrá reclamarse la totalidad de lo adeudado por capital y por intereses si se hubiese convenido el vencimiento total en caso de falta de pago de, al menos, tres plazos mensuales sin cumplir el deudor su obligación de pago o un número de cuotas tal que*

suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo, al menos, equivalente a tres meses, y este convenio constase en la escritura de constitución y en el asiento respectivo”.

Respecto del mismo, el Preámbulo de la LCCI establece que en la Sección 3ª del Capítulo II se aborda la nueva regulación del vencimiento anticipado, “sustituyendo el régimen vigente, en el que existía cierto margen a la autonomía de la voluntad de las partes, por normas de carácter estrictamente imperativo”¹. Esto se reitera tanto en el artículo 24 LCCI como en el artículo 129 bis LH, que señalan que las reglas contenidas en los mismos no admitirán pacto en contrario.

Así pues, se sustituye un régimen en el cual había de constar expresamente la cláusula de vencimiento anticipado en la escritura de constitución de hipoteca para que pudiese ejercitarse el mismo, por un régimen imperativo en el cual se podrá solicitar el vencimiento siempre que se cumplan las condiciones que en adelante expondremos.

Pero este nuevo régimen imperativo no siempre será de aplicación al vencimiento anticipado. Dado que la LCCI tiene un ámbito de aplicación circunscrito a los contratos regulados en la misma, habrá que distinguir dos supuestos:

- Los contratos en los que concurren los requisitos de la LCCI, a los cuales les será de aplicación el régimen imperativo, y
- Los contratos en los cuales no concurren dichos requisitos, en cuyo caso será necesario que conste pactado en la escritura el vencimiento y se haga constar en el asiento respectivo.

Efectivamente, la nueva redacción del art. 693.2 LEC dispone: *“Podrá reclamarse la totalidad de lo adeudado por capital y por intereses en los términos en los que así se hubiese convenido en la escritura de constitución y consten en el asiento respectivo. Siempre que se trate de un préstamo o crédito concluido por una persona física y que esté garantizado mediante hipoteca sobre vivienda o cuya finalidad sea la adquisición de bienes inmuebles para uso residencial, se estará a lo que prescriben el artículo 24 de la Ley 5/2019, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario y, en su caso, el artículo 129 bis de la Ley Hipotecaria”.*

Como podemos ver, el primer inciso mantiene la necesidad de que se haya pactado el vencimiento anticipado, pero la segunda parte del artículo establece la aplicación del régimen imperativo cuando se traten de préstamos o créditos concluidos por una persona física y que estén garantizado mediante hipoteca sobre vivienda o cuya finalidad sea la adquisición de bienes inmuebles para uso residencial. En este caso, les será de aplicación los artículos 24 LCCI y 129 bis LH.

2. Los artículos 24 de la Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario y 129 bis de la Ley hipotecaria.

Estos dos artículos modifican sustancialmente el régimen aplicable en el caso de que concurren

¹ Esto concuerda con lo dispuesto en su artículo 3, que dispone “Las disposiciones de esta Ley y las contenidas en sus normas de desarrollo tendrán carácter imperativo, no siendo disponibles para las partes contratantes salvo que la norma expresamente establezca lo contrario”, estableciendo el párrafo segundo del mismo artículo el carácter irrenunciable de los derechos reconocidos en la Ley.

los requisitos de los mismos. En resumen, pese a las diferencias que puedan existir entre ambos (dado que el primer párrafo de cada uno de ellos no es coincidente con el otro, ni tampoco con el art. 2.1 de la Ley), los requisitos para que pueda producirse el vencimiento anticipado, que han de concurrir conjuntamente, son los siguientes:

“a) Que el prestatario se encuentre en mora en el pago de una parte del capital del préstamo o de los intereses.

b) Que la cuantía de las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al menos:

i. Al tres por ciento de la cuantía del capital concedido, si la mora se produjera dentro de la primera mitad de la duración del préstamo. Se considerará cumplido este requisito cuando las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al impago de doce plazos mensuales o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a doce meses.

ii. Al siete por ciento de la cuantía del capital concedido, si la mora se produjera dentro de la segunda mitad de la duración del préstamo. Se considerará cumplido este requisito cuando las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al impago de quince plazos mensuales o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a quince meses.

c) Que el prestamista haya requerido el pago al prestatario concediéndole un plazo de al menos un mes para su cumplimiento y advirtiéndole de que, de no ser atendido, reclamará el reembolso total del préstamo.”

Por tanto, y respecto de la anterior regulación del vencimiento en el artículo 693.2 LEC, se va a modificar:

1. En primer lugar, la cuantía impagada del préstamo, pues va a pasar de 3 plazos mensuales o número de cuotas equivalente a tres meses, a:
 - a) Si la mora se produce durante la **primera mitad** de la duración del préstamo, un **3%** del capital concedido o **doce plazos mensuales** o un número de cuotas equivalente a **doce meses**.
 - b) Si la mora se produce durante la **segunda mitad** de la duración, un **7%** del capital concedido o **quince plazos mensuales** o número de cuotas equivalente a **quince meses**.
2. En segundo lugar, el requerimiento al deudor para que pague en el plazo de un mes, advirtiéndole de que en caso contrario reclamará el total del préstamo.
3. Por último y como hemos comentado antes, la innecesariedad de que conste la cláusula de vencimiento anticipado para poder ejercitar la acción hipotecaria cuando concurren los requisitos establecidos en la Ley.

3. El régimen transitorio.

La LCCI establece una normativa especial en cuanto al régimen transitorio del vencimiento anticipado.

Efectivamente, mientras la **Disposición Transitoria primera**, bajo la rúbrica “contratos preexistentes”, comienza estableciendo en su apartado 1 la regla general de que *“Esta Ley no será de aplicación a los contratos de préstamo suscritos con anterioridad a su entrada en vigor”, posteriormente en el primer inciso del apartado 4, señala “Para los contratos anteriores a la entrada en vigor de esta Ley en los que se incluyan cláusulas de vencimiento anticipado, será de aplicación lo previsto en el artículo 24 de esta Ley, salvo que el deudor alegara que la previsión que contiene resulta más favorable para él.”*

Así, la regla general de irretroactividad de la ley se invierte en el caso de las cláusulas de vencimiento anticipado, en cuyo caso será de aplicación la nueva regulación, siempre que el deudor no manifieste que la anterior regulación le es más beneficiosa².

Pero esta retroactividad tiene a su vez otra salvedad, pues únicamente puede aplicarse a contratos cuyo vencimiento no se haya producido a la entrada en vigor de la Ley. En efecto, el segundo inciso del apartado 4 de la Disposición Transitoria primera establece *“Sin embargo, no será de aplicación este artículo a los contratos cuyo vencimiento anticipado se hubiera producido con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley, se hubiese instado o no un procedimiento de ejecución hipotecaria para hacerlo efectivo, y estuviera este suspendido o no.”*

La cuestión es de vital importancia, dado el gran número de procedimientos que se encontraban en suspenso en el momento de publicación de la misma.

Como pone de relieve el Consejo General del Poder Judicial, en el apartado 153 de su Informe sobre el Anteproyecto de Ley Reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario,

- *“Uno de los grandes problemas que tiene planteados actualmente la jurisdicción civil es el cómo proceder ante la generalizada declaración de nulidad de las cláusulas de vencimiento anticipado...”* (apartado 153.1º);
- *“Ello ha determinado que se adoptaran diversas posturas jurisdiccionales... que han culminado con el planteamiento de una cuestión prejudicial por la Sala 1ª del TS (Auto de Pleno de 8 de febrero de 2017, Asunto Prejudicial C-70-717)”* (ap. 153.2º)
- *“Con tales precedentes, la mayoría de las Audiencias... han suspendido la tramitación de los procedimientos hipotecarios a la espera de un pronunciamiento del TJUE que se intuye lejano”* (ap. 153.3º).

Así, por un lado, la Disposición Transitoria 1ª cierra la posibilidad de aplicar el nuevo régimen a estos procedimientos los cuales se encuentran en suspenso, aunque sin señalar cómo ha de procederse con tales procedimientos (como señalaba el apartado 167 del referido Informe); por otro, la cuestión prejudicial planteada por el Tribunal Supremo ha encontrado su respuesta mediante la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea (en adelante, TJUE) de 26 de marzo de 2019.

IV. La Sentencia del TJUE de 26 de marzo de 2019.

² Inciso este modificado por enmienda del Senado, puesto que antes disponía “salvo que la previsión que contenga resulte más favorable por el deudor”, lo que dejaba en el aire determinar cuándo era más favorable para el deudor.

Como hemos visto, el apartado 153.1 del Informe del Consejo General del Poder Judicial sobre el Anteproyecto de la LCCI hace referencia a los problemas derivados de la declaración de nulidad de las cláusulas de vencimiento anticipado.

La abusividad de la cláusula de vencimiento anticipado (en su redacción anterior a la reforma del art. 693 LEC por la Ley 1/2013, mediante la que se permitía instar el vencimiento ante el impago de una sola cuota) ya fue declarada por el Tribunal Supremo a partir de la Sentencia de 23 de diciembre de 2015, en la cual declaraba que *“parece evidente que una cláusula de vencimiento anticipado que permite la resolución con el incumplimiento de un solo plazo, incluso parcial y respecto de una obligación accesoria, debe ser reputada como abusiva, dado que no se vincula a parámetros cuantitativa o temporalmente graves”* lo que es reiterado, en el caso de la STJUE analizada, en su apartado 51, cuando dice *“resulta de las apreciaciones de los órganos jurisdiccionales remitentes que las cláusulas controvertidas en los litigios principales, pese a estar inspiradas en el artículo 693, apartado 2, de la LEC, en su versión vigente en la fecha en que se firmaron los contratos de préstamo hipotecario objeto de los litigios principales en los que se incluyeron, deben considerarse abusivas en la medida en que establecen que la entidad financiera puede declarar el vencimiento anticipado del contrato y exigir la devolución del préstamo en caso de que el deudor deje de pagar una mensualidad.”*

Partiendo de este contexto, la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 26 de marzo de 2019 viene a resolver las cuestiones prejudiciales en los asuntos acumulados C – 70/17 (formulada por el Tribunal Supremo en el anteriormente mencionado Auto de 8 de febrero de 2017) y C- 179/17 (planteada por el Juzgado de 1ª Instancia nº1 de Barcelona).

Resumidamente, como señala el apartado 48 de la sentencia, *“Mediante sus cuestiones prejudiciales en el asunto C–70/17 y en el asunto C–179/17, que procede analizar conjuntamente, los órganos jurisdiccionales remitentes solicitan que se dilucide, fundamentalmente, si los artículos 6 y 7 de la Directiva 93/13 deben interpretarse en el sentido de que,*

- *Por una parte, cuando una cláusula de vencimiento anticipado de un contrato de préstamo hipotecario sea declarada abusiva, esta puede, no obstante, conservarse parcialmente mediante la supresión de los elementos que la hacen abusiva y de que,*
- *Por otra parte, de no ser así, el procedimiento de ejecución hipotecaria iniciado en aplicación de esta cláusula puede en cualquier caso seguir tramitándose aplicando supletoriamente una norma de Derecho nacional, en la medida en que la imposibilidad de recurrir a este procedimiento puede ser contraria a los intereses de los consumidores.*

Pues bien, la primera cuestión es resuelta por el TJUE en su apartado 55, cuando dice *“la mera supresión del motivo de vencimiento que convierte en abusivas las cláusulas controvertidas en los litigios principales equivaldría, en definitiva, a modificar el contenido de dichas cláusulas afectando a su esencia. Por lo tanto, no cabe admitir el mantenimiento parcial de dichas cláusulas pues, de otro modo, se menoscabaría directamente el efecto disuasorio mencionado en el anterior apartado de esta sentencia”, [el cual dice “si el juez nacional tuviera la facultad de modificar el contenido de las cláusulas abusivas que figuran en tal contrato, dicha facultad podría poner en peligro la consecución del objetivo a largo plazo previsto en el artículo 7 de la Directiva 93/13. En efecto, la mencionada facultad contribuiría a eliminar el efecto disuasorio que ejerce sobre los profesionales el hecho de que, pura y simplemente, tales cláusulas abusivas no se apliquen frente a los consumidores, en la medida en que los profesionales podrían verse tentados a*

utilizar tales cláusulas al saber que, aun cuando llegara a declararse la nulidad de las mismas, el contrato podría ser integrado por el juez nacional en lo que fuera necesario, garantizando de este modo el interés de dichos profesionales (sentencias de 14 de junio de 2012, Banco Español de Crédito, C-618/10, EU:C:2012:349, apartado 69, y de 30 de abril de 2014, Kásler y KáslernéRábai, C-26/13, EU:C:2014:282, apartado 79)].

En segundo lugar, sobre la posible aplicación supletoria de la norma de Derecho nacional, “el Tribunal de Justicia ya ha declarado que de la jurisprudencia citada en los apartados 53 y 54 de la presente sentencia no se desprende que, en una situación en la que un contrato concluido entre un profesional y un consumidor no puede subsistir tras la supresión de una cláusula abusiva, el artículo 6, apartado 1, de la Directiva 93/13 se oponga a que el juez nacional, en aplicación de principios del Derecho de los contratos, **suprima la cláusula abusiva sustituyéndola por una disposición supletoria de Derecho nacional** en aquellos casos en que la declaración de nulidad de la cláusula abusiva obligue al juez a anular el contrato en su totalidad, quedando expuesto así el consumidor a consecuencias especialmente perjudiciales, que representen para este una



penalización” (apartado 56).

Posteriormente, señala en el apartado 58 que en el caso de un contrato de préstamo, la anulación “tendría en principio el efecto de hacer inmediatamente exigible el pago del importe del préstamo pendiente de devolución, en una cuantía que puede exceder de la capacidad económica del consumidor, y por esa razón penalizaría a este más que al prestamista”, estableciendo en el inciso final del apartado 60 que **incumbe a los órganos jurisdiccionales comprobar**, con arreglo a las normas de Derecho interno y adoptando un enfoque objetivo, **si la supresión de esas cláusulas (las de vencimiento anticipado) tendría como consecuencia que los contratos de préstamo hipotecario no puedan subsistir.**

Finalmente, declara en el segundo inciso del fallo que “los artículos 6 y 7 de la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores, deben interpretarse en el sentido de que...no se oponen a **que el juez nacional ponga remedio a la nulidad de tal cláusula abusiva sustituyéndola por la nueva redacción de la disposición legal que inspiró dicha cláusula**, aplicable en caso de

convenio entre las partes del contrato, siempre que el contrato de préstamo hipotecario en cuestión no pueda subsistir en caso de supresión de la citada cláusula abusiva y la anulación del contrato en su conjunto exponga al consumidor a consecuencias especialmente perjudiciales”.

V. Coordinación entre la LCCI y la STJUE

Partiendo de todo lo dispuesto anteriormente, hay que volver a la distinción que hacíamos en cuanto los contratos a los que se aplica imperativamente la nueva regulación del vencimiento anticipado, y aquellos a los que no es aplicable.

Una vez se produzca la entrada en vigor de la Ley, a los contratos suscritos con posterioridad a la misma, así como a los anteriores que cumplan los requisitos establecidos en la Disposición Transitoria primera, le será aplicable el régimen imperativo establecido en los artículos 24 LCCI y 129 bis LH (salvo que el deudor alegare que la previsión que contiene es más beneficiosa para él). El problema se plantea respecto:

- a) De los préstamos o créditos que no estén incluidos en el segundo inciso del artículo 693.2 LEC, (concluidos por una persona física y que esté garantizado mediante hipoteca sobre vivienda o cuya finalidad sea la adquisición de bienes inmuebles para uso residencial), pues en tal caso no le será aplicable la nueva regulación, sino que habrá que estar a lo pactado en la escritura de constitución y conste en el asiento respectivo, y
- b) Aquellos cuyo vencimiento anticipado se hubiera producido con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley, pues la aplicación del nuevo régimen queda excluido por el segundo inciso de la Disposición Transitoria primera.

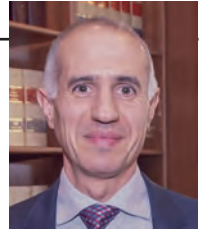
En estos casos, habrá que tener en cuenta la doctrina establecida por el TJUE, sobre la aplicación supletoria de la nueva redacción de la disposición legal que inspiró la cláusula (ahora mismo, la redacción vigente del art. 693.2 LEC).

La cuestión es que una vez se produzca la entrada en vigor de la LCCI, la aplicación supletoria de la norma implicaría la de la nueva redacción del artículo 693.2 LEC, volviendo a la distinción entre:

- Contratos incluidos dentro de su ámbito de aplicación, en cuyo caso no se tratará de la aplicación de una norma supletoria sino imperativa cuando concurren los requisitos legales, como hemos visto antes, (aunque, como apunta el profesor Guilarte Zapatero³, la integración mediante norma imperativa ulterior ha sido expresamente aceptada por la STJUE de 20 de septiembre de 2018 recaída en el asunto C-51/2017) y
- Contratos no incluidos en el mismo, con la posible futura declaración de nulidad de una cláusula de vencimiento anticipado (respecto de aquellos contratos no incluidos dentro del ámbito de aplicación de la misma), pues en principio no le sería de aplicación ni, por un lado, la nueva regulación, ni obviamente la cláusula cuya nulidad se ha declarado.

Por tanto, habrá que estar a lo que, una vez haya entrado en vigor la nueva redacción del art. 693.2 LEC, determinen los órganos jurisdiccionales a la hora de aplicar el mencionado precepto.

³ Comentario al artículo “La sentencia de la Gran Sala del Tribunal de Justicia sobre cláusulas de vencimiento anticipado abusivas” escrito por el profesor Pantaleón en la página web www.almacedederecho.org



LA ACTIVIDAD COLABORADORA DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD EN LA INSPECCIÓN DEL TERRITORIO

*Por Antonio J. Navarro Valiente
Registrador de la Propiedad de Moguer*

El Registro de la Propiedad, como pieza fundamental del sistema de seguridad jurídica preventiva, al proyectar su esfera de actuación sobre el dominio y demás derechos reales inmobiliarios tiene un especial interés en evitar que tengan acceso tabular actos y contratos que pudieran alcanzar una apariencia de legalidad pese a que, conforme al artículo 33 de la Ley Hipotecaria, “la inscripción no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes”, o como dice la Dirección General de los Registros y del Notariado en resolución de 13 de noviembre de 2.018, “el Registro no sana las infracciones urbanísticas que hayan podido ser cometidas” habida cuenta de la “posibilidad de que el Ayuntamiento, al que habrá de ser notificada la inscripción que se practique en los términos previstos por el artículo 28.4.b) y c) de la Ley de Suelo, interese la práctica de anotación preventiva a través de la cual acceda al Registro el expediente que, en su caso, pueda incoar. De hecho, la inscripción de la obra nueva reforzará la posibilidad de control de su adecuación a la legalidad urbanística, en la medida en que, de conformidad con lo previsto en el artículo 65.3 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aquella habrá de ser notificada por el registrador a la Consejería competente, la cual podrá iniciar actuaciones de revisión de la actuación municipal”.

La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía dedica sus Títulos VI y VII a la “Disciplina Urbanística”, conteniendo su artículo 168 las potestades que comporta para la Administración su ejercicio y regulando en sus artículos 166 y 167 la inscripción en el Registro de la Propiedad de los actos de edificación y actos administrativos respectivamente, en forma análoga a como lo hace el artículo 65 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana o el artículo 1 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

Organizándose el Registro de la Propiedad sobre la base de la finca o sistema del folio real, conforme a los artículos 8 y 243 de la Ley Hipotecaria, resulta esencial delimitar exactamente la misma, exigencia fundamental derivada del principio de especialidad, señalando los artículos 9 de la citada Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento las circunstancias que debe contener la inscripción en orden a la descripción de las fincas. Es por ello por lo que al Registro de la Propiedad le interesa tener un profundo conocimiento de cuál es la realidad territorial sobre la que se proyecta, con una doble finalidad: de un lado, la posibilidad de dar publicidad a toda actuación



administrativa que en alguna forma restrinja o modalice las facultades dominicales; y, de otro, disponer de las herramientas necesarias para llevar a cabo con mayor rigor y precisión la actividad calificadora.

A su vez, para el adecuado reflejo registral de toda esta actividad administrativa que se proyecta sobre el territorio, a la Administración le resulta especialmente relevante conocer la identidad de los titulares registrales de

las fincas sobre las que se está llevando a cabo una actuación de naturaleza urbanística, para no causarles una posible indefensión, debiéndose seguir los procedimientos que se incoen frente a éstos; por su parte, los titulares del dominio y demás derechos reales inmobiliarios acuden al Registro de la Propiedad, para gozar de la protección que la inscripción registral les ofrece y, además, por el papel de cooperación institucional que la institución registral ofrece, pudiendo acceder al mismo los actos enumerados en los preceptos citados anteriormente, tener conocimiento de cualquier actuación administrativa que afecte o pudiera afectar al territorio y, más concretamente, a la porción del mismo delimitada por el dominio que sobre ella ostenta un titular o varios pro indiviso, es decir, sobre la finca registral.

Para dar satisfacción a todas estas expectativas, se han articulado una serie de medios y procedimientos. Así, la obligación, antes citada, de notificar al Ayuntamiento respectivo el hecho de haberse practicado la inscripción de una obra nueva por antigüedad, tal como resultaba del artículo 52 del Real Decreto 1093/1997 y ahora del artículo 28.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo; obligación que el artículo 65.3 del mismo Texto Refundido extiende a los casos de parcelación o reparcelación de fincas, la declaración de nuevas construcciones o la constitución de regímenes de propiedad horizontal, o, en su caso, los conjuntos inmobiliarios, debiendo practicarse en tal caso tal comunicación a la Comunidad Autónoma correspondiente. Tratándose de inscripción de obras nuevas por antigüedad, la práctica de la notificación al Ayuntamiento respectivo, facultará a éste para dictar la resolución de fuera de ordenación o declaración de asimilado a fuera de ordenación, según proceda, pudiendo conllevar una serie de limitaciones en cuanto a las actuaciones que en el futuro pudieran desarrollarse sobre la edificación, conforme a los artículos 34 y Disposición Adicional 1ª de la L.O.U.A. La mera constancia en el folio registral del hecho de haberse practicado por parte del Registro a la Administración respectiva la comunicación correspondiente, advertirá a terceros de la posibilidad de que sobre la finca o, en su caso, sobre la edificación, pudieran existir una serie de limitaciones que restrinjan de alguna forma las facultades inherentes al dominio.

En otros casos, esta colaboración se hace patente en un momento intermedio del procedimiento registral, en la calificación, como ocurre en los supuestos de parcelación o declaración de obra nueva, exigiéndose la aportación de las preceptivas licencias. La calificación se extenderá a las mismas, como resulta de distintos supuestos resueltos por el Centro Directivo. Así, en resoluciones de 12 de noviembre de 2013 y 29 de septiembre de 2017 se pronunció en el sentido

de que la licencia municipal cumple una función de acreditación de la legalidad administrativa y urbanística vigente. Siendo la segregación una modificación de la finca, rigurosamente registral, deberá acomodarse la inscripción a la preceptiva licencia sin que pueda el registrador –ni el notario– modificar los términos de su obtención. Es exigible, por tanto, que exista una correspondencia entre la descripción de las fincas objeto de parcelación y la que resulta de la licencia que autoriza a realizar tales operaciones. Lo mismo ocurre en materia de obras nuevas, debiendo referirse a la licencia concedida a la obra que pretende declararse, debiéndose suspender la inscripción cuando se describa en el título una edificación que no se ajusta de forma grave a la licencia otorgada o cuando la finca sobre la que se solicita su reflejo registral no es aquélla a la que se refiere la resolución administrativa (resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 4 de febrero, 28 de abril y 14 de diciembre de 1992, 18 de enero de 2002, 20 de noviembre de 2003, 27 de mayo de 2005, 7 de noviembre de 2012 ó 22 de julio de 2015, entre otras).

También la Administración solicita la constancia en el Registro de la Propiedad de la incoación de expedientes de disciplina urbanística, como dice el artículo 56 del Real Decreto 1093/1997, con el fin de asegurar el resultado de los expedientes de disciplina urbanística y la reposición de los bienes afectados al estado que tuvieron con anterioridad a la infracción, que sólo podrá hacerse constar sobre la finca en que se presume cometida la infracción, poniéndose una vez más de manifiesto la extraordinaria relevancia que adquiere una identificación precisa de la finca. En su labor calificadora, el registrador comprobará que el acuerdo ha sido notificado al titular registral (resolución de 20 de octubre de 2005, por citar una de las más relevantes).

Pero, además, conviene hablar de otras figuras cuyo interés radica principalmente en ofrecer una herramienta auxiliar en la calificación registral.

Tanto el Texto Refundido de la Ley del Suelo (artículo 27), como la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía en su artículo 176.3 prevén la posibilidad de que los notarios autorizantes de escrituras que afecten a la propiedad de fincas, ya sean parcelas o edificaciones, podrán solicitar de la Administración Pública competente información telemática, o en su defecto cédula o informe escrito expresivo de su situación urbanística, información que será incorporada en el correspondiente instrumento público. Dicha incorporación permitirá al registrador, en el ejercicio de su función calificadora, tener un cumplido conocimiento de la situación urbanística del inmueble, así como de los deberes y obligaciones a cuyo cumplimiento estén afectas así como especialmente de su situación de fuera de ordenación o asimilada, de las medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico que pudieran alcanzarles. Se trata de una incorporación potestativa y que, además, tratándose de escrituras de declaración de obra nueva por antigüedad no puede generalizarse en el sentido de exigir una pronunciamiento expreso de la Administración urbanística acerca de la naturaleza del suelo o del régimen de prescriptibilidad o imprescriptibilidad de la posible infracción cometida (resolución de 28 de junio de 2017, entre otras muchas).

Esta información también puede tener su reflejo registral a través de la llamada publicidad noticia, que buscan conseguir una cognoscibilidad general no del dominio o cargas que recaen sobre una determinada finca, sino de las limitaciones que pudieran afectar al contenido económico de la propiedad, como pudieran ser la clasificación o calificación urbanística de la finca, usos permitidos,

o las condiciones a que se sujeten determinadas licencias. A ellas se refiere el artículo 73 de las Normas Complementarias al Reglamento Hipotecario sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística y en palabras del mismo, “no surtirán otro efecto que el de dar a conocer, a quien consulte el contenido del Registro de la Propiedad, la situación urbanística de la finca en el momento a que se refiera el título que las origine, salvo los casos en que la



legislación aplicable prevea un efecto distinto”. Estas notas, con unos efectos, en principio, meramente divulgativos, van dirigidas a todo aquél que consulte el contenido del Registro y su publicidad se consigue con independencia de la titularidad de la finca, pues es irrelevante, dado que lo relevante son las posibles condiciones impuestas a las licencias, o su carácter provisional, o la comisión de una infracción urbanística o el incumplimiento de determinados deberes.

Como hemos dicho, en principio sus efectos son meramente divulgativos, pero no puede desconocerse que también pueden producir ciertos efectos sustantivos. La Dirección General de los Registros y del Notariado en su resolución de 6 de febrero de 2103 con respecto a ellas señaló que “esta «publicidad limitada» de las notas marginales de condiciones de licencias, no es simplemente una «publicidad-noticia», o sea meramente informativa y sin efectos jurídicos registrales, como si se tratara de una publicidad meramente fáctica (...). La constancia en el Registro de dichas condiciones de las licencias siempre supone un aditamento de eficacia registral a las mismas, aunque por la propia naturaleza de dichas condiciones resultantes de las leyes y de los planes, y de la eficacia misma de dichas leyes y planes en que se basan, no sean de aplicación todos los principios hipotecarios, pero sí algunos de ellos que son de gran importancia (...). Se trata de efectos limitados de publicidad, pero no de una simple «noticia» fáctica carente de toda relevancia, pues aparte de que la norma hace la importante salvedad de que «otra cosa se establezca expresamente», la constancia en el Registro de dichas condiciones, inspirada en la finalidad de colaboración entre la institución registral y el Urbanismo, produce determinados efectos, aunque, según queda dicho, no sean todos los que en general prevé la legislación hipotecaria para los asientos registrales”.

Así, en la citada resolución se les reconoce el efecto resultante del principio de legitimación registral que consiste en que el contenido de la nota marginal de publicidad-noticia se presume que es conforme a las leyes o a los planes, y que su contenido se presume vigente mientras no se cancele de modo expreso.

Pero el efecto fundamental se produce en relación con el principio de calificación registral, pues el contenido de tales notas marginales deberá ser tenido en cuenta por el registrador en el ejercicio de su función calificador, no admitiéndose la inscripción en el concreto caso objeto de la resolución citada por no ajustarse la obra nueva que se declaraba y cuya inscripción se pretendía con el contenido de la nota marginal citada que imponía una determinada condición a la licencia

municipal de obras.

Finalmente, debemos referirnos a la fundamental importancia que para el Registro de la Propiedad representa el tener una perfecta identificación de su objeto, es decir, de la finca registral.

Existían precedentes no muy remotos de la necesidad de contar con una base gráfica que permitiera la identificación geográfica de las fincas, como resulta, por ejemplo, del artículo 7.12 de las Normas Complementarias al Reglamento Hipotecario sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, que prevé la incorporación al título inscribible de los planes de la parcelación en ejemplar duplicado para su archivo en el Registro.



La Ley Hipotecaria, en su redacción dada por la reforma operada disposición adicional 28 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, disponía en su artículo 9.1 que “Podrá completarse la identificación de la finca mediante la incorporación al título inscribible de una base gráfica o mediante su definición topográfica con arreglo a un sistema de coordenadas geográficas referido a las re-

des nacionales geodésicas y de nivelación en proyecto expedido por técnico competente”, añadiendo que “Los registradores dispondrán de aplicaciones informáticas para el tratamiento de bases gráficas que permitan su coordinación con las fincas registrales y la incorporación a éstas de la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente”.

Este precepto supuso la incorporación a la legislación hipotecaria de la base gráfica registral que ha culminado en la actual regulación, llevada a cabo a raíz de la aprobación de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario.

En la actualidad, el artículo 9.1 de la Ley Hipotecaria, además de la posibilidad de que el folio registral recoja la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente, regula la inscripción de la base gráfica georreferenciada de la finca, completándose esta regulación con lo dispuesto en el artículo 10 y regulándose en los artículos 199 y 201 los procedimientos registral y notarial, respectivamente, para lograr su incorporación al folio real.

No nos detendremos en el estudio de la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca, sencillamente porque la trascendencia práctica de su incorporación al historial registral de las fincas ha supuesto una auténtica revolución en la práctica registral, la cual ha sido objeto de numerosos estudios. Pero sí conviene referirnos a uno de los aspectos relacionados con la misma que, en el ámbito de la colaboración institucional que el Registro de la Propiedad presta con la Administración urbanística resulta de suma utilidad, en concreto, el de la información territorial



asociada a la base gráfica registral.

Dispone el actual artículo 9.1 de la Ley Hipotecaria que “Todos los Registradores dispondrán, como elemento auxiliar de calificación, de una única aplicación informática suministrada y diseñada por el Colegio de Registradores e integrada en su sistema informático único, bajo el principio de neutralidad tecnológica, para el tratamiento de representaciones gráficas, que permita relacionarlas con

las descripciones de las fincas contenidas en el folio real, previniendo además la invasión del dominio público, así como la consulta de las limitaciones al dominio que puedan derivarse de la clasificación y calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente (...)”. Esta aplicación informática, según la Disposición Adicional 1ª de la Ley 13/2015, “habrá de permitir, a través de servicios de mapas web en línea, enlazar e interoperar visualmente, así como realizar análisis de contraste, con la cartografía elaborada por la Dirección General del Catastro y con aquellas otras cartografías o planimetrías, debidamente georreferenciadas y aprobadas oficialmente por las distintas Administraciones competentes en materia de territorio, dominio público, urbanismo o medio ambiente, que fueran relevantes para el conocimiento de la ubicación y delimitación de los bienes de dominio público y del alcance y contenido de las limitaciones públicas al dominio privado”; resultando de la Disposición Adicional 5ª de la misma norma la obligación, por parte de la Administración municipal de poner a disposición de los Registradores un acceso mediante servicio de mapas web a todos los planes urbanísticos generales y de desarrollo, debidamente georreferenciados y metadatados.

Su homologación por resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de agosto de 2016, ha permitido la inscripción de un significativo y creciente número de bases gráficas registrales, a la vez que ha supuesto la accesibilidad por los registradores de variadas fuentes de información geográfica en distintos ámbitos. Así, sobre la trama de bases gráficas registrales inscritas, pueden superponerse multitud de capas de información territorial: sin ánimo exhaustivo, podemos citar la cartografía catastral, el Plan Nacional de Ortofotografía Aérea, carreteras, dominio público hidráulico, deslinde del dominio público marítimo-terrestre, parques naturales o red Natura, todas debidamente georreferenciadas y metadadas. Se trata de supuestos en que por la legislación especial que los regula se imponen determinadas restricciones o modalizaciones de las facultades dominicales y que precisan, para su plena aplicación práctica, de una exacta determinación de la ubicación de las fincas afectadas por estas limitaciones o restricciones.

Toda esta información, englobable en lo que se denomina “Sistemas de Información Geográfica”, presenta una serie de características que pudieran presentarse como extrañas a los principios hipotecarios y al tradicional modo de llevanza del Registro de la Propiedad. Un Sistema de Información Geográfica es un conjunto de herramientas que integra y relaciona diversos componentes que permiten la organización, almacenamiento, manipulación, análisis y modeliza-

ción de grandes cantidades de datos procedentes del mundo real que están vinculados a una referencia espacial, facilitando la incorporación de aspectos sociales-culturales, económicos y ambientales que conducen a la toma de decisiones de una manera más eficaz.

Así, esta información es elaborada por la Administración respectiva y se incorpora a la aplicación informática para el tratamiento registral de bases gráficas, como herramienta auxiliar de calificación, sin contar con la intervención del registrador. Como es lógico, aquél no interviene en su elaboración, ni controla la veracidad o exactitud de la misma, a lo más que alcanza será elegir qué información quiere tener disponible en su aplicación informática, en función de las especiales características territoriales de cada Distrito Hipotecario. En consecuencia, el registrador no califica el contenido de la información contenida en estos Sistemas de Información Geográfica.

Precisamente, por no pasar el filtro del principio de calificación registral, esta información territorial asociada no es objeto de inscripción en los Libros del Registro de la Propiedad. No constituye base gráfica registral, que sí es inscribible, con los efectos que le atribuyen las leyes y, en particular, la extensión del principio de legitimación registral a la ubicación y delimitación geográfica resultante de la base gráfica inscrita, conforme al artículo 10.5 de la Ley Hipotecaria.

Tampoco puede ser objeto de publicidad gráfica, conforme al artículo 9.1 de la Ley Hipotecaria, a cuyo tenor, “Los Registradores de la Propiedad no expedirán más publicidad gráfica que la que resulte de la representación gráfica catastral, sin que pueda ser objeto de tal publicidad la información gráfica contenida en la referida aplicación, en cuanto elemento auxiliar de calificación”. Sólo podrá ser objeto de publicidad la información procedente de otras bases de datos relativa a las fincas cuya representación gráfica catastral haya quedado o vaya a quedar incorporada al folio real. Es decir, la Ley permite que la publicidad registral se extienda también a la información procedente de bases de datos, o de los metadatos de la información territorial asociada, en cuanto determinan un régimen jurídico determinada para el ámbito de suelo de que se trate o supongan restricciones, limitaciones o modalizaciones en el normal desenvolvimiento del derecho de dominio, pero no permite la publicidad registral de la información gráfica procedente de estos Sistemas de Información Geográfica por cuanto sólo será objeto de publicidad gráfica la representación gráfica catastral y la representación gráfica alternativa en los supuestos expresamente regulados. La razón de que se permita la publicidad de los metadatos de la información territorial asociada o procedentes de otras bases de datos radica en que, a diferencia de lo que ocurre con la publicidad registral, que contiene controles de acceso que exigen una calificación del interés legítimo por el registrador del solicitante de la información, la información contenida en los Sistemas de Información Geográfica es accesible a cualquier interesado, pues la información contenida en ellos procede de la Administración y es accesible a través de los canales por ella establecidos.

Existe además una fundamental diferencia entre la base gráfica registral y la información territorial contenida en un Sistema de Información Geográfica. Hemos visto que el Registro de la Propiedad se articula sobre la base de la finca o sistema del folio real; en cambio, la información territorial puede tener un ámbito distinto, llegando a abarcar grandes extensiones de territorio, como pudiera ser un completo término municipal. La interoperabilidad con la base gráfica inscrita exigirá una labor de asociación o vinculación por parte del registrador entre la finca registral cuya base gráfica esté inscrita (o se haya solicitado su inscripción) y la información territorial asociada, que se hará

evidente en sede de calificación, cuando se suspenda o deniegue la inscripción de un determinado hecho, acto o negocio jurídico sobre una finca por estar afectada por alguna de las restricciones o modalizaciones establecidas por la legislación sectorial respectiva para el concreto ámbito territorial a que se refiere la información territorial y que haya sido asociada a la base gráfica inscrita, en virtud de la operación de contraste entre ambas capas gráficas.



Pero la principal diferencia reside en los efectos que se derivan de la base gráfica registral y la información territorial a ella asociada, pues sólo la misma goza de los derivados del principio de legitimación registral, como hemos visto, constituyendo la segunda un elemento o herramienta meramente auxiliar en la función de calificación de los títulos presentados a inscripción.

Existen numerosos ejemplos de ello en diversas resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado. Así, la resolución de 28 de febrero de 2015 en cuanto a la posibilidad de utilizar medios de calificación o de prueba que no consten en el Registro para determinar la inclusión de la finca en cuestión dentro de una determinada zona de especial protección, no excluye de entre los medios de calificación disponibles por el registrador, pese a no haber tenido un reflejo registral directo, el concreto Plan de ordenación territorial o urbanístico que afecte a la zona en cuestión, cuya categoría reglamentaria no puede debatirse en ningún momento.

Como recuerda la resolución de 1 de marzo de 2016, el artículo 27.4 del vigente texto refundido de la Ley de Suelo contempla la posibilidad de que el notario autorizante solicite de la Administración Pública competente información telemática o, en su defecto, cédula o informe escrito expresivo de su situación urbanística y los deberes y obligaciones a cuyo cumplimiento estén afectas las fincas o parcelas, posibilidad que debe elevarse a deber, cuando ello es presupuesto necesario para verificar aquellos requisitos que les impone la Ley en su función colaboradora en el control de la legalidad urbanística, entre los que se encuentra, sin duda, la posible afección a regímenes de especial protección que impidan la aplicación del artículo 28.4 de la Ley de Suelo, partiendo de que se pueda establecer una adecuada identificación geográfica de la finca registral. La misma resolución entendió fundadas las dudas del registrador sobre la situación de suelo no urbanizable protegido en que se pretendía declarar la obra nueva atendiendo a la localización de la parcela según su referencia catastral, conforme al sistema de información urbanístico de la Comunidad Valenciana.

En el caso de la Resolución de 21 de septiembre de 2016, si bien se admitió que si el registrador tiene dudas –debidamente justificadas– sobre si el suelo sobre el que se asienta la edificación tiene el carácter de suelo especial o protegido, debe suspenderse la inscripción hasta que se acredite por la Administración competente mediante la oportuna resolución si el suelo rústico es común o protegido, y, en este último caso, la fecha de la declaración de protección, el recurso fue

estimado dado que en la calificación impugnada el registrador no había alegado duda alguna sobre tal extremo, ni sobre que resulte tal situación atendiendo a la localización de la parcela según su referencia catastral o su ubicación geográfica.

En la resolución de 13 de diciembre de 2017 se desestimó el recurso interpuesto por apreciar el registrador de la información territorial asociada existente en el Registro, que la finca sobre la que se pretendía inscribir una obra por antigüedad estaba situada en Área Natural de Especial Interés. Un caso similar es resuelto por la resolución de 18 de octubre de 2018 (2ª), en la que el registrador suspende la inscripción por apreciar, conforme a los medios de localización territorial de las fincas de que dispone, que se trata de una declaración de obra nueva sobre una finca rústica enclavada en zona reclasificada como Espacio Protegido por la Ley 12/1994, de 19 de diciembre, de Espacios Naturales de Canarias.

En la resolución de 18 de octubre de 2018, se entienden justificadas las dudas del registrador manifestadas en la nota de calificación basadas en que «tras consultar el sistema de bases gráficas del Registro de la Propiedad según programa oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantil y de Bienes Muebles de España, así como la ortografía oficial disponible resultan indicios evidentes de una posible invasión del dominio público por su lindero Sur» y que existen «sospechas de invasión del dominio público»; sin embargo, remite a la conclusión del procedimiento registral de rectificación de descripción regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, ya que no queda acreditado que el camino presumiblemente invadido fuera público, debiéndose notificar a la Administración sobre este extremo para que se pronuncie en el plazo legalmente previsto.

La resolución de 9 de mayo de 2018 admitió la consulta a los antecedentes históricos de Catastro en base a los cuales la registradora denegó la inmatriculación de una finca de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo, por proceder de otra mayor, amparándose además en informe de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente de la Junta de Andalucía.

Las Resoluciones de 15 de marzo y 12 de abril de 2016, de 4 de septiembre y 10 de octubre de 2017, entre otras, se refieren a la protección registral del dominio público, incluso no inmatriculado, afirmando que “la propia Ley 13/2015 trata de proporcionar a los registradores los medios técnicos auxiliares que les permitan conocer la ubicación y delimitación del dominio público, incluso no inmatriculado, regulando en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria y en la disposición adicional primera de la Ley 13/2015 la aplicación auxiliar que permita el tratamiento de representaciones gráficas previniendo la invasión del dominio público”.

En cuanto a la protección registral del dominio público hidráulico, el Centro Directivo en resolución de 23 de mayo de 2018 declaró que “El eje fundamental sobre el que gira la tutela del dominio público marítimo-terrestre en esta regulación es la incorporación al Sistema Informático Registral de la representación gráfica georreferenciada en la cartografía catastral, tanto de la línea de dominio público marítimo-terrestre, como de las servidumbres de tránsito y protección, que ha de trasladar en soporte electrónico la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar a la Dirección General de los Registros y del Notariado (apartado 2 del artículo 33). Esta previsión ha de ponerse en necesaria correlación con la aplicación informática para el tratamiento de representaciones gráficas georreferenciadas de que han de disponer todos los Registradores,

como elemento auxiliar de calificación, conforme al artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria, en su redacción por la Ley 13/2015, de 24 de junio. Dicha aplicación, homologada por Resolución de esta Dirección General de 2 de agosto de 2016, permite relacionar las representaciones gráficas de las fincas con las descripciones contenidas en el folio real, previniendo además la invasión del dominio público, así como la consulta de las limitaciones al dominio que puedan derivarse de la clasificación y calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente”.

O también podemos referirnos a la resolución de 13 de diciembre de 2018 que, también en sede



de obra nueva, y a propósito de la obligación recogida en el artículo 202 de la Ley Hipotecaria de aportar las coordenadas de la porción de suelo ocupada por la edificación señala que entre las razones por las que la nueva ley exige la georreferenciación precisa de la porción de superficie ocupada por cualquier edificación o instalación que se preten-da inscribir en el Registro de la Propiedad, se encuentra que el registrador pueda calificar en qué medida tal superficie ocupada pudiera

afectar o ser afectada por zonas de dominio público, o de servidumbres públicas, o cuál sea la precisa calificación y clasificación urbanística del suelo que ocupa, determinante, por ejemplo, de plazo de prescripción -o de la ausencia de tal plazo- de la potestad de restablecimiento de la legalidad urbanística.

Suficientes ejemplos, aunque no los únicos, de la importante herramienta que para la calificación registral representa la información territorial asociada a las bases gráficas inscritas; pese a ello, se trata de un instrumento susceptible de mejora por poder incorporar numerosos datos como el régimen de alturas máximas permitidas, las densidades previstas en el instrumento de planeamiento, licencias otorgadas sobre una determinada finca, fecha de aprobación del Plan que imponga un determinado régimen de protección del suelo, calificación medioambiental, suelos contaminados, zonas de tráfico aéreo, explotaciones agrarias prioritarias y un largo etcétera. El valor añadido que aporta –como resulta de la Directiva Inspire- es susceptible de ser proporcionado con más eficacia conforme avancen los medios técnicos, habida cuenta de su incorporación en un soporte digital y además, cuenta con la extraordinaria ventaja de tratarse de una información en continua actualización, dotando así de una mayor seguridad tanto a la institución registral, a la hora de realizar la función calificadora y emitir publicidad relativas al dominio y demás derechos reales inscritos, a los particulares que solicitan el auxilio del Registro de la Propiedad para mayor garantía de sus derechos inscritos o protección de sus intereses económicos a través de la publicidad registral, y a la Administración que podrá tener conocimiento de la identidad de los titulares de las fincas sobre las que se desarrollen actuaciones o procedimientos en que estén implicados, evitando situaciones de indefensión, contando además con la colaboración institucional de la institución registral para lograr la mejor protección del dominio público o el cumplimiento de las determinaciones fijadas por el Planeamiento urbanístico.



EL DESARROLLO DE LA COOPERACIÓN DEL REGISTRO EN DERECHO AGRÍCOLA: DESAFÍOS Y OPORTUNIDADES

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

En primer lugar, querría comenzar agradeciendo la posibilidad de participar en este encuentro internacional y exponer la incidencia que el Registro puede tener en el ámbito del Derecho agrario, con lo que espero dar a conocer ciertos aspectos de la institución que pueden serles útiles y sobre todo la posibilidad de conocer por medio de la publicidad registral una enorme variedad de datos de enorme interés para diferentes materia relacionadas con el Derecho Agrario.

Mi exposición se articula en varios apartados: en primer lugar, una breve introducción acerca del Registro y su constante adaptación a las nuevas exigencias demandadas por la sociedad y el legislador, para a continuación exponer brevemente la función registral como un medio de colaboración y cooperación a la hora de controlar el cumplimiento de requisitos legales, permitiendo conseguir así los fines u objetivos perseguidos por el legislador. El tercer aspecto o cuestión a tratar será la función del Registro como fuente de conocimiento, pues la publicidad registral (accesible online cualquier día a cualquier hora) nos permite conocer con rapidez y certeza determinadas circunstancias que afectan a la finca que son trascendentes o esenciales a la hora de plantearnos su adquisición o la realización de obras, plantaciones, etc...

La cuarta cuestión que desarrollaré es la implantación e incorporación de las bases gráficas, que facilitan la identificación de la finca y con ello, la solución a problemas sobre linderos confusos o la invasión de otras fincas o del dominio público o las posibles limitaciones derivadas de la colindancia o proximidad con dicho dominio público.

Finalmente, abordaremos la protección del medio agrario ante fenómenos como la parcelación urbanística, y por último haremos una breve referencia a otras vías para el desarrollo rural como el turismo rural sostenible y determinados aprovechamientos que van introduciéndose junto a los tradicionales o típicos del medio rural.

Empecemos entonces por una breve aproximación al Registro: es habitual definir al Registro como una institución cuya finalidad es la protección del tráfico jurídico inmobiliario, sea urbano o rústico, una institución por lo tanto de seguridad jurídica preventiva contemplada como Registro jurídico en la propia Constitución española¹, que en sus orígenes se configuraba o aparecía como un

¹ Art. 149.1.8 de la Constitución española.



instrumento protector de la propiedad privada que combatía o eliminaba los efectos perjudiciales que provocaban las cargas ocultas (servidumbres, usufructos, etc...), pero que en la actualidad ha ido ampliando su ámbito de actuación, protegiendo tanto el dominio privado como el público, y contemplando la propiedad como un derecho no ilimitado, sino delimitado por su función social², que impone un uso y aprovechamiento adecuado y adaptado a su naturaleza, como se contempla en la Ley del Suelo y Rehabilitación urbana³.

En materia de Derecho Agrario, podemos resaltar la colaboración y cooperación registral en una serie de materias, colaboración de importancia esencial para la protección del medioambiente en general y del medio rural en particular.

Así, y con la finalidad de evitar la existencia de explotaciones agrarias ineficientes, que no respondan a criterios de eficiencia social y económica, el legislador procura la consecución de fincas de una superficie adecuada para la explotación agrícola, ganadera o forestal: podríamos citar aquí, la antigua Ley de reforma y desarrollo agrario, donde se regulaba la concentración parcelaria, de obligatoria constancia en el Registro, o la Ley de modernización de explotaciones agrarias, en la que se prohíbe el fraccionamiento o división de tierras que den lugar a fincas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo, es decir aquélla extensión o superficie que se considera imprescindible para la viabilidad de una explotación agraria prioritaria, exigiéndose para ello que figuren en el Registro la superficie de la finca y si ésta es de secano o regadío, y solo admite la división o segregación en los casos admitidos por la propia Ley.

Por otro lado, y con la finalidad de facilitar el acceso a la propiedad por parte de quienes se dedican a cultivarla o explotarla, la Ley de arrendamientos rústicos, otorga a los arrendatarios un derecho de adquisición preferente si su dueño quiere transmitirlos, teniendo este derecho un ámbito de aplicación mayor que en la Ley de arrendamientos urbanos, ya que no sólo se contemplan para el caso de venta, sino que se añaden otros como la permuta o la aportación a una sociedad⁴, pues bien, para poder inscribir esas transmisiones debe acreditarse la realización de las notificaciones a los arrendatarios.

De igual manera, y con la finalidad de conseguir explotaciones más eficientes, se reconoce en la

² Art. 33 de la Constitución española.

³ Concretamente, en su artículo 13.

⁴ El artículo 22 de esta Ley añade a la venta, la donación, aportación a sociedad, permuta, adjudicación en pago y cualquier otra distinta de la compraventa.

Ley de modernización de explotaciones agrarias el derecho de los propietarios de fincas colindantes que sean titulares de una explotación agraria prioritaria de adquirir las colindantes para el caso de que su dueño las vendiera y siempre que la finca que se transmita sea de superficie inferior al doble de la unidad mínima de cultivo, tomándose como día inicial en el cómputo del plazo para ejercer el derecho (60 días) el de la inscripción de la venta en el Registro, si es que antes no se le comunicó de manera fehaciente esa venta. Todas estas circunstancias son controladas por el Registrador a la hora de calificar e inscribir las ventas de fincas rústicas⁵, colaborando así en el cumplimiento de los objetivos perseguidos por estas normas.



Esta tendencia hacia la eficiencia de las explotaciones, exigiendo que tengan un tamaño mínimo puede apreciarse en diversas iniciativas recientes, por ejemplo en Aragón⁶ y Valencia⁷, precisamente en esta Comunidad se destaca que el abandono del medio agrario y la continua desaparición de explotaciones agrarias puede impedir la obtención de ayudas europeas al no cumplirse los requisitos de la Unión Europea⁸. Además, el pequeño tamaño de muchas explotaciones conlleva un mayor coste de los cultivos, de ahí que insista en la necesidad de la agrupación de las explotaciones y la reestructuración agraria y en una gestión común de las tierras.

Por otro lado, es igualmente destacable la utilidad del Registro en la publicidad de ciertas circunstancias que afectan a las fincas, como por ejemplo, la existencia de suelos contaminados, situación de la cual se tendrá noticia a través del Registro de la Propiedad, pues el dueño de fincas en las que se haya realizado alguna actividad potencialmente contaminante está obligado a hacer constar tal circunstancia en el Registro.

Al declararse el suelo como contaminado, deben realizarse labores de limpieza y recuperación, en la forma y con los plazos y requisitos que determine la Administración, de lo que también se dejará constancia en el Registro (estas medidas pueden incluir la paralización o suspensión de las obras de edificación u otros aprovechamientos de la finca). Una vez quede descontaminado, y así lo compruebe la Administración, se cancelarán todos los asientos anteriores⁹.

⁵ Arts. 24 a 27 de la Ley 19/1995 de modernización de explotaciones agrarias, de 4 de julio.

⁶ En una iniciativa, financiada en parte por la UE, se fomentan las transmisiones de pequeñas explotaciones en favor de otras de mayor tamaño para conseguir explotaciones más competitivas.

⁷ En el Proyecto de Ley de estructuras agrarias se indica como una de sus finalidades la obtención de explotaciones social y económicamente viables.

⁸ Por ejemplo, los establecidos en el Reglamento de la UE 1307/2013.

⁹ Artículos 33 y 34 de la Ley 22/2011, de residuos y suelos contaminados.



Recientemente, está siendo desarrollada la elaboración de un inventario de suelos contaminados radiológicamente¹⁰, dado que, aunque suene extraño no existe formalmente en España ningún terreno declarado como suelo contaminado por radiación, como subraya el Consejo de Seguridad Nuclear, pues hasta ahora se carecía de inventario alguno. Pues bien, de esta clase de suelo contaminado radiológicamente también se podrá tener noticia a través del Registro de la Propiedad.

En esta línea de publicidad de situaciones o circunstancias de la finca rústica, podemos añadir la constancia de la calificación medioambiental de la finca, si ésta es debidamente acreditada¹¹.

Hemos visto hasta aquí, por un lado, la cooperación del Registro a la hora de controlar el cumplimiento de los requisitos exigidos por el legislador para evitar la creación de explotaciones agrarias cuya explotación sea deficiente o para facilitar el acceso de los arrendatarios a la propiedad de fincas rústicas, así como su función de publicidad, dando a conocer determinadas situaciones de la finca (calificación medioambiental, si el cultivo es de secano o regadío, el carácter indivisible de la finca si no se respeta la extensión de la unidad mínima de cultivo o la existencia de suelos contaminados) pero el Registro es también una herramienta importante para la protección, por ejemplo del patrimonio forestal: así, para el caso de incendios en montes y con la finalidad de evitar la especulación inmobiliaria, se impone que esos terrenos sigan destinados durante los siguientes 50 años a un uso forestal (con algunas excepciones permitidas por la Ley)¹²; la Administración comunicará al Registro esta circunstancia, y remitirá un plano de los terrenos afectados, garantizándose así que no puedan destinarse a otros fines como la construcción de urbanizaciones residenciales como, por desgracia, ha ocurrido en ocasiones anteriores.

Debemos continuar nuestra exposición con una de los más importantes avances para la correcta identificación o localización de las fincas rústicas, la llamada inscripción de bases gráficas¹³, que permite ubicar en el terreno de manera indubitada una parcela o terreno.

¹⁰ El pasado 4 de octubre la Comisión del Senado para la transición ecológica instaba al Gobierno la elaboración de este inventario o catálogo para así cumplir con lo previsto en el decreto 35/2008, siendo esta propuesta aprobada en el mismo Senado por unanimidad.

¹¹ Así lo permite el artículo 9.1 de la Ley Hipotecaria.

¹² Así se determina por la Disposición Adicional 6ª de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

¹³ Este novedoso aspecto se ha introducido con la Ley 13/2015, en unos casos es voluntaria pero en otros tiene carácter obligatorio.

Por medio de una serie de procedimientos, pueden incorporarse al Registro las coordenadas georreferenciadas de cada finca, comprobando el Registrador que no se invaden las fincas colindantes, ni el dominio público (por ejemplo, Parques Nacionales, vías pecuarias, etc...).

Esta inscripción de la base gráfica permite situar a la finca en el mapa sin duda alguna acerca de su exacta situación, estableciéndose además una adecuada coordinación y el intercambio de datos con el Catastro. Son precisamente los problemas de identificación de las fincas los que han ocasionado dificultades para el control de las ayudas de la Política Agraria Común, avanzándose hacia la convergencia de los Sistemas de Información Geográfica de la PAC y del Catastro de manera que se eliminen todas las discrepancias actuales



Esta incorporación de la base gráfica permite solucionar además las dudas acerca de la descripción, superficie y linderos de la finca¹⁴, de manera que sin necesidad de añadir los costes económicos y de tiempo que supone todo juicio, puede ahora hacerse constar en el Registro la superficie exacta, la rectificación de la descripción de una finca o su delimitación respecto de las colindantes por medio del deslinde¹⁵, aportando la base o representación gráfica de las fincas afectadas.

La base gráfica no sólo ayuda a los titulares de fincas rústicas, sino que sirve también a los Registradores para comprobar que no resulta afectado el dominio público (p. ej.: parques naturales o lugares incluidos en la RED Natura 2000, o vías pecuarias¹⁶); para ello, la Administración facilita a los Registradores la denominada “información asociada”, así mediante capas de información que podemos consultar a través del servicio de visualización de mapas (Web Map Service), comprobaremos si la finca en la que se solicita la inscripción de la base gráfica invade o no el dominio público¹⁷, o si está o no afectada por alguna limitación por ser

¹⁴ Existen diversas vías para la inscripción de la base gráfica, como las señaladas en los artículos 199, 200, 201, 203, 205 y 206 de la Ley Hipotecaria.

¹⁵ Artículo 200 de la Ley Hipotecaria.

¹⁶ Puede añadirse aquí lo dispuesto en el artículo 53 de la Ley de Patrimonio Natural y la Biodiversidad.

¹⁷ Recientemente se han incorporado el Servicio WMS correspondiente al Inventario de vías pecuarias, Inventario de Lugares Asociados (abrevaderos, descansaderos) y Líneas Base de Vías Pecuarias deslindadas de Andalucía, y el correspondiente a los Espacios Naturales Protegidos de Andalucía. Además se recogen otras zonas asociadas bajo un régimen de protección (Zonas de Protección de las Reservas Naturales, de los Monumentos Naturales y del Parque Nacional de Doñana) y los territorios que se acogen a la figura de gestión



colindante con él (puede ocurrir con el dominio público hidráulico, por ejemplo).

La coordinación entre el Registro y el Catastro, unida a la convergencia entre los sistemas de información geográfica del Catastro con los de la PAC facilitará la solución de los problemas que hasta ahora provocaba la deficiente identificación y localización de las fincas rústicas.

A continuación, me referiré a uno de los mayores problemas que se plantea en el medio rural: la parcelación urbanística, es decir, el fraccionamiento de fincas rústicas no para dar lugar a explotaciones agrarias, forestales o ganaderas, sino para crear una multitud de terrenos en los que construir casas o edificios residenciales, vulnerando el destino agrario que caracteriza el suelo rural y provocando un uso inadecuado de los recursos naturales.

Este problema (en Valencia se estima en unas 400.000 las casas afectadas, siendo superior el número en el caso de Andalucía), ha sido enfocado de diversa manera por nuestros legisladores: en Extremadura existe una iniciativa para permitir la regularización e incluso la creación de asentamientos en suelo rústico para fomentar el desarrollo rural, la economía verde y circular, en Valencia se va a permitir la regularización de las existentes siempre que se cumplan ciertos requisitos de impacto ambiental y paisajístico, mientras que en Andalucía está paralizada la reforma que pretendía limitar la posibilidad de regularizar o legalizar estas construcciones ilegales o alegales.

Trataré de explicar brevemente este problema: esas construcciones no pueden acceder al Registro al estar construidas sobre terrenos rústicos que previamente han sido divididos o segregados en contra de la ley, siendo esta infracción imprescriptible (por ejemplo en Andalucía), por lo que sus propietarios no pueden hipotecarlos (la hipoteca en España exige siempre la inscripción en el Registro) viendo como la Administración no ordena su expropiación ni su demolición, creando una bolsa cada vez mayor de viviendas alegales o ilegales necesitadas de infraestructuras, servicios, etc...

Por parte de los legisladores se procuran diversas vías o alternativas: una ley de punto final, regularizando las existentes y prohibiendo las futuras, o admitiendo la legalización de las que

Espacio Natural. Los límites incluidos son la restitución digital de los límites aprobados oficialmente mediante norma publicada en Boletín o Diario Oficial correspondiente, haciéndose mención a la norma que los aprueba. Integrado en la Infraestructura de Datos Espaciales de Andalucía, siguiendo las directrices del Sistema Cartográfico de Andalucía.

cumplan ciertos requisitos (en Andalucía, solo para las que la construcción esté terminada desde hace más de 6 años y siempre que no se trate de terrenos inundables o de especial protección), aunque quizá fuera conveniente que el propio legislador distinguiera o diferenciara entre quienes han construido en virtud de licencia que luego haya sido anulada, los que han tenido una construcción vinculada a una explotación agraria que haya desaparecido, los que construyan para destinar esa construcción a su vivienda habitual, y quienes hayan construido sin autorización, licencia ni control alguno, quienes no pueden ignorar la ilegalidad de su actuación.



Finalmente, me gustaría citar algunos supuestos de aprovechamientos de fincas rústicas que superan los esquemas tradicionales y tienen acceso al Registro: la concesión de derechos para la instalación de parques eólicos, perfectamente compatible con un uso ganadero y que no implica una división o segregación de terrenos¹⁸, lo que permite al propietario de esos terrenos

compatibilizar su uso agrario con la obtención de recursos económicos con ese aprovechamiento relacionado con la energía eólica, e idéntica posibilidad es permitida en relación con la energía solar, perfectamente compatible con el tradicional uso agrario o ganadero de esos terrenos, o la proliferación del llamado turismo rural, procurando un equilibrio entre la conservación, mantenimiento y mejora del mundo rural y la posibilidad de aprovechar las ventajas económicas que supone la actividad turística.

Son medidas todas ellas dirigidas a potenciar la economía del mundo rural que si se aplican con la debida mesura pueden frenar dos de los mayores problemas que se dan actualmente y sobre las que advierte la Unión Europea: la despoblación, la desaparición de muchas explotaciones agrarias y la desertificación¹⁹, correspondiéndonos a los Registradores el control de los requisitos que el legislador impone para preservar el medio rural y conseguir los objetivos que la Ley persigue, además de servir de cauce para obtener información sobre cada uno de los aspectos que he destacado en esta conferencia.

Para terminar, señalar que no solo el Registro de la Propiedad tiene una relación directa con la actividad agraria, también el de Bienes Muebles con determinadas formas de garantía como la prenda sin desplazamiento (sobre ganado, aperos y maquinaria de las explotaciones agrarias).

Muchas gracias por su paciencia y atención.

¹⁸ Así lo permite la Resolución de la Dirección General de Registros y del Notariado de 16 de junio de 2012.

¹⁹ Así se contempla en el informe 33/2018 de los auditores del tribunal de cuentas europeo sobre desertificación.

PROYECTO DE CÓDIGO DE COMERCIO VERSUS UNIFICACIÓN DEL DERECHO PRIVADO

*Por Juan Pedro Jorquera Rodríguez
Abogado administrador de sociedades*

En esta época que vivimos donde prima la comunicación en tiempo real, las transacciones económicas y el comercio internacional “on line”, conceptos de globalización, aldea global, eficiencia en la economía, etc., etc., tenemos el intento en España de codificación del derecho mercantil sobre la base de un extensísimo proyecto de código, que acabaría con el vetusto CC de 1885, unificaría la legislación mercantil en todo el territorio español, sobre la base competencial de la CE y descansando sobre un concepto que es la clave de bóveda del proyecto: la unidad de mercado.

En España las ideas pueden ser excelentes, llevarlas a cabo es tarea más difícil. Es sabido por todos los que están en este sector jurídico que existe desde 2006 el encargo del ministerio de Justicia a la sección segunda de la comisión general de codificación de la realización de un nuevo código mercantil. Encargo confirmado por los siguientes ministros.

El texto del nuevo código se entrega en 2013 (siete años, pues). Este borrador se aprueba como Anteproyecto de Ley por el consejo de Ministros, se somete a consulta pública y se reciben observaciones de distintos organismos y personas, destacando el informe del consejo de Estado, además el texto se había discutido con el ministerio de Economía y Competitividad. Fruto del trabajo es el intento de un planteamiento integrador de un código que responda a la imprescindible modernización de este sector del ordenamiento jurídico. El anteproyecto no pudo ser tramitado como ley, pero el Ministerio de Justicia encarga a la sección de Derecho Mercantil de la comisión de codificación la revisión del borrador del texto, que ha sido revisado para tener en cuenta las observaciones formuladas e incorporar las disposiciones legales que durante del código se habían convertido en leyes. Según los autores, si el texto se convierte en ley impulsará desde una perspectiva jurídica el progreso de las actividades relacionadas con el mercado, cumpliéndose así la garantía para la necesaria seguridad jurídica y asegurar también, desde el punto de vista constitucional, la unidad de mercado.

La publicación en el año 2014 del Anteproyecto y en 2018 el borrador revisado ha suscitado un animado debate doctrinal a favor y en contra. La postura favorable entiende que no se invaden competencias del derecho civil, se cumple la CE, se garantiza en todo el territorio español la unidad legislativa mercantil, se garantiza así la unidad de mercado y se sustituye el código antiguo por un cuerpo legal que da respuesta a las necesidades del mercado. Los opuestos a este proyecto le achacan defectos de forma y fondo, no hay motivo para mantener separado el derecho privado patrimonial en dos sectores, en Europa no hay distinción civil/mercantil, es impensable un proyecto de c de c sin modificar previamente el código civil, tiene una extensión desmesurada, tiene un concepción arcaica de la materia, es anticonstitucional, generaría múltiples problemas

económicos etc., etc.

En resumen, parte de la doctrina lo ha expresado claramente: contra la promulgación del anteproyecto de código mercantil.

Cuestión previa a expresar nuestra opinión, nos lleva a conocer/responder a varias cuestiones: Tiene sentido un código que intenta abarcar toda la materia en estos tiempos, en que parece que la idea de fijeza e inmutabilidad de la codificación, o afán de permanencia, se topa con la rapidez de las transacciones comerciales, la rapidez de las comunicaciones etc., etc.?

¿Es conveniente mantener la dualidad civil/mercantil, al menos, en el derecho de obligaciones y contratos?, ¿La delimitación de la materia mercantil está lograda?

Se fija una idea definitiva: la unidad de mercado. Esta palabra mágica se utiliza con criterio económico que no jurídico. El derecho mercantil quedará, acabará, solo como una disciplina universitaria, con programa propio pero sin contenido diferencial del tronco del derecho privado ¿Se trata de “variaciones sobre el mismo tema” (Derecho Civil), o tiene sentido y autonomía real este sector del ordenamiento jurídico?

Muchas interrogantes que nos llevan a confrontar las dos posturas, esbozar una vía intermedia con el convencimiento previo de la imposibilidad que salga el proyecto, además de factores políticos y económicos, ¿se imagina alguien la tramitación de un código como ley, de más de mil artículos, con la calidad científica y profesional de nuestros políticos en el congreso de los diputados?

Si vamos a analizar un código mercantil (proyecto de) tendremos que saber cómo se ha llegado al CC de 1885, que ahora se pretende sustituir. El derecho mercantil como derecho con categoría propia surge en un momento histórico determinado, para dar solución a problemas que surgen en esa época. Es un derecho de los comerciantes, tiene importancia el uso y la costumbre como fuentes, tiene su propia aplicación en tribunales *ad hoc*.

A lo largo del tiempo el derecho mercantil se “objetiviza”, se aplica el ordenamiento no en función que intervenga un comerciante sino que la relación de tráfico sea objetiva, responda a un “acto de comercio”, se aplica la ley sea o no comerciante el que lleva a cabo el acto, pero se recurre a una ficción, presumir que es comerciante quien no lo es, pero realiza un “acto de comercio” objetivo. Y de ser un derecho de clase, de gremio se pasa a ser un derecho nacional, el Estado asume la función legislativa, amén de la judicial.

El “acto de comercio” es válido, por tanto, no sólo para designar la atribución de competencias de los Tribunales del Comercio, sino que es el criterio utilizado para delimitar la materia mercantil.

Pasamos al código de Sainz de Andino de 1829, prólogo del actual que según su exposición de motivos responde a una concepción objetiva, aun cuando esta afirmación se ve “traicionada” continuamente, al exigirse la participación de un comerciante para calificar de mercantiles determinados contratos (comisión, mandato, depósito, etc., etc.). Pero en el código no hay una enumeración tasada de actos de comercio ni una definición de tal y el propio texto legal no se limite al acto objetivo sino que encuentra campo ancho en el aspecto “subjetivo”, cual es el “estatuto” privativo del comerciante, conjunto de disposiciones que reglamentan el desarrollo de

esta actividad determinadas que conlleva determinadas obligaciones: contabilidad, auxiliares de comercio, representación, publicidad registral, etc., etc.

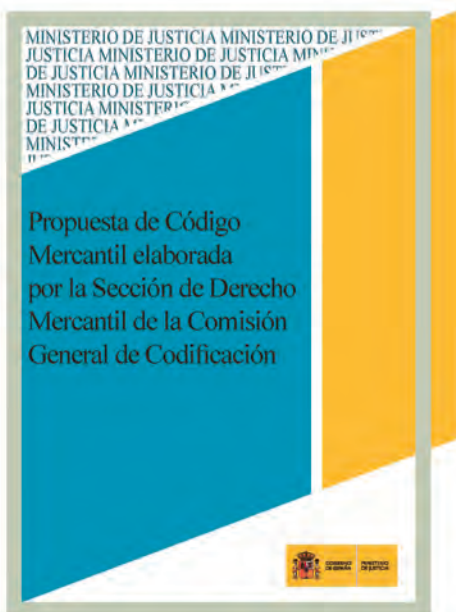
La insuficiencia del acto de comercio como delimitador de la materia mercantil nos lleva, en el siguiente paso a la idea de “empresa” considerada como una organización de capital y trabajo para la producción o el intercambio de bienes y servicios.

El antiguo comerciante, hoy empresario, es el titular de una organización y realiza una actividad consistente en la repetición continua de actos que son el objetivo de su empresa. Así, el maestro Uría define el derecho mercantil como “el derecho ordenador de la actividad económica constitutiva de empresa” o “derecho ordenador de la organización y actividad profesional de los empresarios”. El concepto de empresario se introduce en las modificaciones operadas en el CC y la noción de “tráfico empresarial” inspira la moderna legislación mercantil en sectores tan vitales como son la banca, el transporte, los seguros, las comunicaciones, etc., etc.

En la actualidad, la globalización supone un giro definitivo en la concepción de esta disciplina, la legislación comunitaria incide de frente en las legislaciones internas, de ahí la tendencia a la unificación de las leyes y la utilización común a todos los países de nuevos instrumentos e instituciones jurídicas, nuevas formas societarias, nuevos, variados instrumentos de pago, cambio total en el derecho marítimo y de la insolvencia que conforman un paisaje nuevo en el derecho mercantil.

El siguiente “iter” de la delimitación de la materia mercantil es el del “mercado”. Es el ámbito (espacio físico y jurídico) en el que se cruzan la oferta y la demanda para la adquisición y colocación de bienes y servicios.

Ahora, el derecho mercantil es un derecho de clase, subjetivo y profesional, que regula las situaciones “objetivas” que se producen en el mercado. Esta consideración del derecho mercantil supone una ampliación considerable de su contenido, lo demuestra su utilización y aplicación a sectores y ámbitos originariamente no mercantiles. Ha sido conceptualizada esta ampliación de la materia mercantil como “patrimonialización del derecho privado”, fenómeno que responde a diversas causas entre las que se pueden señalar: el crecimiento real de esta parcela jurídica, la utilización por todos, comerciantes o no, de instrumentos antaño exclusivos de los comerciantes, y la extensión de las normas mercantiles a ámbitos hasta ahora no comprendidos, las profesiones liberales, la agricultura, etc., etc. y unidad de legislación mercantil, que lleva a que en una economía institucional de mercado, expresamente lo dice la CE, el contenido del código mercantil son las normas jurídico-privadas que regulan el mercado de bienes y servicios en todo el territorio español, es decir, el estatuto del empresario y los actos o contratos que estos ejercen, en el mercado, en el ejercicio de una actividad de producción de bienes o



prestación de servicios, incluidos los celebrados con los consumidores.

Esta noción es la que tiene el anteproyecto de código de 17 de julio de 2013 y, algo atenuado, el borrador revisado del proyecto y publicado en febrero de 2018, en el que se destaca la unidad e interrelación entre unidad de mercado y unidad de legislación mercantil. El borrador del anteproyecto aspira a conseguir que el derecho mercantil se configure como derecho privado del mercado, incluyendo nuevas figuras contractuales e instituciones sociales y corporativas, utilizadas en el tráfico, pero aun sin tipicidad positiva.

Se dice en la exposición de motivos, lo que es clara y decididamente apuesta de los redactores de esta propuesta “que sea un poderoso instrumento de política legislativa para asegurar, en época de disgregación de los derechos civiles territoriales, la imprescindible unidad del derecho que regula la actividad económica en el mercado de bienes y servicios”.

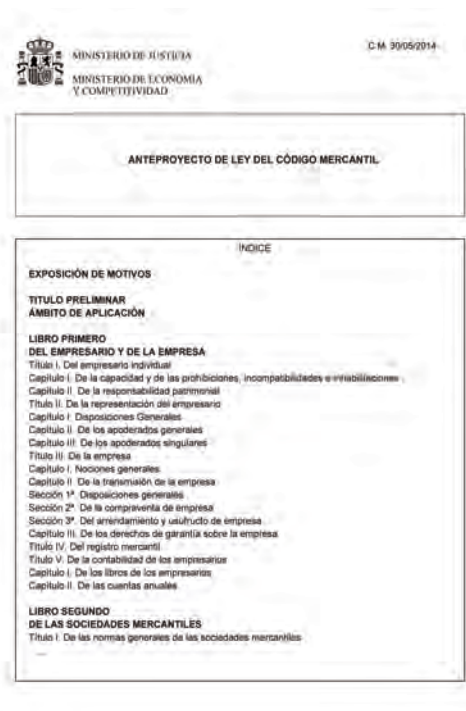
Examinamos a continuación los argumentos en pro y contra de este borrador.

A favor:

- El borrador no priva de aplicación al código civil, no se extiende a áreas propias del derecho civil.
- En obligaciones y contratos, la parcela más criticada por mantener la dicotomía civil/mercantil.
- Se regulan 26 artículos en el Borrador frente a los 143 del código civil.
- Se mantienen contratos calificados como mercantiles, se añaden otros muchos y en todos ellos se mantiene el carácter mercantil por la exigencia que una de las partes sea operador del mercado.
- La unidad de mercado exige una regulación de las relaciones jurídico-privadas, sin desconocer que las CC. AA. regulan normas de carácter civil que tienen un indudable sello mercantil.
- A esta multiplicidad de regulaciones civiles/ mercantiles hay que hacerles frente delimitando con claridad la delimitación de la materia mercantil.
- La pretendida unificación –deseable– del derecho privado es más formal que sustancial. Significa que todas las normas de derecho privado están en un solo texto legal, pero en este mismo cuerpo se incluyen normas distintas para los supuestos de derecho civil y mercantil.
- El código mercantil gira en torno al concepto de mercado, entendido como el ámbito en el que se desarrollan las relaciones jurídico-privadas por los protagonistas del tráfico de bienes y servicios (los operadores del mercado).
Aquí -en el mercado- actúan las empresas, los empresarios y los operadores económicos, retornando el derecho mercantil a ser el derecho mercantil el derecho de una clase de personas y de una serie determinada de actividades.
- Los siete libros en los que estructura el proyecto suponen la recodificación, actualización y complemento de la mayor parte de la legislación mercantil.
- Se pretende abarcar toda la “materia mercantil” y, por tanto, se regulan las normas del régimen jurídico (el estatuto) del empresario, la responsabilidad y representación del empresario, el régimen de publicidad legal, la contabilidad de la empresa, el régimen jurídico de las sociedades mercantiles, las obligaciones y contratos mercantiles, el régimen de los títulos –valores y de los instrumentos de crédito y pago y la prescripción y la caducidad en las operaciones mercantiles.
- Novedad que se apunta como acertada y beneficiosa es la división de cada uno de los libros en títulos y capítulos, con una numeración que facilitara en el futuro su modificación y

adaptación. No se sigue el sistema tradicional sino que se incorpora la forma de numerar los artículos en la forma francesa, o sea, el primer número indica el libro, el segundo número el título y el tercer número el capítulo. A partir de ahí se numeran de manera corrida los artículos que forman parte del capítulo correspondiente.

- El proyecto de código pretende un texto legal con principios propios, con aspiración de unidad, cohesión y permanencia. Trata de incorporar materias ahora dispersas e incorporar instituciones nuevas con pretensión de armonización.
- Aun aceptando que el ritmo de los cambios en el mundo actual son vertiginosos y pueden hacer dudar que sea la forma de un código omnicompreensivo la idónea, se trata de conseguir superar el estado actual de la legislación mercantil, con un código arcaico y obsoleto y una multiplicidad de leyes especiales que dan idea de un derecho mercantil incompleto y disperso.
- La idea de mercado, no es jurídica sino económica y plurivalente. Pero la unidad de mercado se garantiza por la atribución de competencia exclusiva al Estado en la materia mercantil, así lo recoge el TS "la uniformidad en la regulación jurídico privada del tráfico mercantil es una consecuencia del principio de unidad de mercado".
- El derecho mercantil tiene como fuente supletoria de segundo grado al derecho civil. Este derecho es plural por la multiplicidad de legislaciones autonómicas, con lo que la solución a un problema jurídico concreto es diferente según cual sea el derecho civil aplicable.
- No se niega la deseable unificación del derecho de obligaciones y contratos, con reglas aplicables a todos con independencia de quienes sean sus destinatarios, pero el obstáculo a la unificación es la falta de competencia estatal absoluta en ambas legislaciones.



Argumentos en contra:

Ya desde el encargo del Ministerio de Justicia a la sección de derecho Mercantil de la comisión de codificación, en 2006, de conseguir la preparación de un código de comercio que sustituyera al de 1885, se suscitó un estado de opinión con opiniones en todos los sentidos. La publicación en 2013 del Anteproyecto de Código y, posteriormente, en febrero de 2018 de un borrador que sustituyera a aquel, motivó una animada polémica con una caleidoscópica crítica en contra de los textos aparecidos. Todos los razonamientos contrarios han dado lugar a un posicionamiento total: contra la publicación del nuevo código de comercio.

Las críticas son variadas, se le tacha de inoportuno y anacrónico, de considerable extensión, formal y material, es difícil codificar el derecho mercantil, sin antes cambiar el código civil.

- ¿Existe, de verdad, el derecho mercantil como diferente y distinto del civil?

- La delimitación de la materia mercantil parte de un concepto equívoco -el proyecto es anticonstitucional y responde a un planteamiento político, ya que la CE atribuye al Estado la competencia en materia mercantil, es preciso conseguir una legislación mercantil única, para evitar que normas e instituciones mercantiles se regulen en los cuerpos civiles de las CC. AA, que tienen competencia en la materia.
- Y, sobre todo, lo que es prácticamente unánime, no hay motivo alguno, jurídico, político, económico, etc., etc., que permita se siga con una doble regulación de la materia de obligaciones y contratos.

En síntesis, concretamos algunos aspectos de esta posición contraria:

- Es desaconsejable, incluso económicamente, el costo de un nuevo código, cuando todo su contenido está regulado en legislación sectorial, sin más problemas. Es impropio pretender que el derecho mercantil es un derecho propio de una clase y derecho privado –con exclusividad– del mercado.
- ¿Las relaciones jurídico-patrimoniales entre particulares no forman parte del mercado?
- Es erróneo legislar de modo distinto la contratación, por el aspecto subjetivo de los intervinientes, según sean empresarios, particulares o consumidores. Es preferible al mantenimiento de la dualidad civil/mercantil en el derecho privado, el mercantilizar el derecho civil y hacer civil el derecho mercantil (Alfaro Aguilar Real).
- La idea de código, hacer uniforme el derecho en todo el Estado sobre el que se extiende la soberanía y asegurar la igualdad formal de todos los ciudadanos, es incompatible con el hecho de abarcar toda la materia mercantil que está sujeta a cambios continuos, que dejarían pronto anticuado el código, que además no podría responder a las ideas de coherencia y permanencia que supone la codificación.
- La distinción civil/mercantil es, como poco, inconstitucional y es fruto de intereses gremiales y corporativos, fruto de la división en la Universidad de diferentes disciplinas académicas en compartimentos estancos, o por apropiación patrimonial de las asignaturas académicas.
- Si el origen del derecho mercantil es el de responder a las exigencias de una clase social, los comerciantes, ante la insuficiencia, incapacidad o incompetencia de las instituciones civiles. Este derecho debe desaparecer por la inexistencia de esas exigencias o por la asunción de ellas por el ordenamiento privado general, es decir, por el Derecho Civil.
- Opinión muy extendida en la doctrina, frente a un nuevo código de comercio, es optar por una modificación parcial y formal de las dos ramas del derecho privado. Su reunión en un solo texto, en un código, conservando la autonomía de cada una de ellas.
- Las transacciones mercantiles que se producen en el mercado suponen la existencia de riesgo y la utilización de mecanismo de pago y crédito. A ello se le une la existencia de sociedades que asumen la actividad mercantil y el riesgo inherente a estas operaciones. Se parte del comerciante, persona física, a la empresa, persona jurídica, y en la regulación de la empresa destaca el aspecto físico, el establecimiento y creaciones tangibles como son el nombre, marca, rótulo, publicidad (registral), contabilidad, auxiliares y empleados que pueden llevar la representación del empresario. El derecho mercantil será el instrumento jurídico regulador de toda esta organización empresarial, jurídica y económica.
- El derecho mercantil es el derecho regulador de los actos en masa y la teoría de la empresa es la definición de lo mercantil y este derecho es el regulador de la actividad (económica y constitutiva) de empresa.
- En resumen el derecho mercantil regulador del estatuto del comerciante, hoy empresa, y de los actos propios de su actividad no desentonarían en un cuerpo unificado de todo el derecho

privado.

- La relación del derecho mercantil, en el proyecto, con el derecho de los consumidores es incomprensible.
- De una parte se considera mercantil la contratación, pero se deja fuera del texto todas las normas destinadas a su protección. La exposición de motivos del proyecto lo justifica en la vigencia del texto legal de la ley de protección de consumidores y usuarios y dada su imperatividad, se considera que es preferible la permanencia de este verdadero código sectorial.
- Es un texto expansivo, pretende abarcar toda la normativa y todo lo que se mueve en el mercado, pero deja fuera a las relaciones patrimoniales de los particulares. Esta fórmula omnicompreensiva no se ajusta a la realidad, pues se debería codificar lo estructural y permanente, dejando a la legislación sectorial el desarrollo de todas las demás cuestiones, contingentes y variable.
- El principio de unidad de mercado, la necesidad de asegurar la uniformidad en todo el territorio constituye según la ley 20/2013 un principio económico esencial para el funcionamiento competitivo de la economía española. Pero este principio ni es genérico en la organización territorial del Estado ni es título legitimador del reparto de competencias entre el Estado y las CC. AA.
- El proyecto de código de comercio supone una regulación del derecho privado patrimonial diferente a la del resto de modelos occidentales. En Europa se ha abandonado hace tiempo la dicotomía civil/mercantil. Ahora, el proyecto pretende unificar el derecho privado de forma inversa, amplía la materia mercantil (que es lo especial) basada en la CE que atribuye al Estado la competencia en materia mercantil, para conseguir la unidad de mercado.
- Podría tomarse otra ruta menos problemática y, también, constitucional, el art. 149.1, 8º que atribuye en exclusiva al Estado la regulación de la base de las obligaciones contractuales.
- Se acentúa la expansión el derecho mercantil, de la materia propia, a costa del derecho privado común (el civil), fundamentada en el principio de unidad de mercado que es sinónimo de lo mercantil. Pero lo cierto es que el mercado único, la unidad de mercado, no implica que no pueda funcionar con una multiplicidad de leyes sectoriales.
- La variedad normativa es inferior en calidad a un código único, de más de mil artículos, que es contrario a las reglas de inmutabilidad, cohesión y permanencia que significa el logro de la codificación.
- La idea central, la clave de bóveda del proyecto es la idea del principio de unidad de mercado interrelacionado con la unidad de legislación mercantil, con una finalidad y alcance político: evitar la legislación civil de las CC.AA. que pueden regular materias que el proyecto considera “mercantiles” en sus compilaciones de derecho civil.

Expuestas las opiniones en todas las direcciones, se comprueba que incluso en las contrarias, de forma radical al borrador, hay un punto común en entender que la sustitución del CC actual se puede hacer no con un mastodóntico código que comprenda toda la materia mercantil, que va a ser imposible mantener en el tiempo con toda su vigencia. Es preferible, entonces, y así se deduce de los autores contrarios al Borrador, la conveniencia de regular sectorialmente.

Dejar de construir una teoría unitaria del derecho mercantil, plasmada en un código “único y total”, y dedicar todos los afanes a la elaboración de una parte general que comprenda todos los sectores que tienen coherencia y autonomía propias, como serían: el estatuto del empresario, el derecho de las sociedades, derecho de los contratos, de los títulos –valores, derecho de la competencia y de la propiedad industrial, derecho de la navegación y derecho de la insolvencia.

Con palabras de Aurelio Menéndez “La unidad de sistema tradicional del derecho mercantil se ve superada por “sistemas propios” que se dan con claridad en los sectores que se segregan del tradicional derecho mercantil: sociedades, derecho marítimo, concursal, títulos-valores...

Optar por un código de comercio que regule toda la materia mercantil, como propio y diferenciado del derecho patrimonial común, el civil, nos llevaría a tomar posición propia, pero no es, ni ha sido, la única históricamente.

Otra corriente de opinión importante es la pura y simple unificación que entiende que no hay razón suficiente para la existencia y permanencia del derecho mercantil como un derecho especial.

También ha habido muchos secuaces que limita la cuestión al campo de las obligaciones y contratos.

Y, por último, la que mantiene la “comercialización del derecho civil” y “descomercialización” del derecho mercantil.

Se pueden citar, ahora, dos opiniones del maestro Garrigues en su Curso:

“Ninguna rama del derecho puede jactarse de tener independencia frente a las demás, y menos que ninguna el derecho mercantil, nacido dentro del derecho civil y como una desviación del mismo.

Todavía no se ha inventado en la ciencia jurídica un modo de pensar las relaciones jurídicas de carácter patrimonial entre los particulares que no puedan encajar en las categorías conservadas secularmente por el derecho civil”.

Y, ésta también sobre el mismo tema

“Cuando en 1925 comenzamos los estudios, los mercantilistas vivían a la sombra de venerables códigos y todavía sonaban los ecos de la prestigiosa discusión sobre la autonomía del derecho mercantil frente al civil. No era pensable imaginar entonces que al cabo de medio siglo la expansión del derecho mercantil a todos los ámbitos de la vida contractual iba a invertir los términos del problema hasta el punto de hacer dudar del derecho civil contractual frente a un derecho mercantil en continua expansión”.

Las dos citas y opiniones de preclaros maestros de la moderna escuela de derecho mercantil, Girón Tena, Menéndez Menéndez, Verdura y Tuells, parecen admitir desde siempre la idea de un derecho mercantil en continuo avance material y de contenido, pero que no tiene autonomía del derecho privado patrimonial.

No sería descabellado un *tertium genus* entre la desaparición del derecho mercantil y la autonomía plena de este en nuevo código de comercio. Después del esfuerzo en la construcción del derecho mercantil como derecho de los actos de comercio, derecho de la empresa (de los actos realizados en masa), derecho del mercado, queda la duda si ha sido posible encontrar algo común y esencial a todas las instituciones, ya que no existe un sistema de principios propios que permita delimitar la materia mercantil, marcando diferencias con las normas del derecho civil.

Es el derecho mercantil un conjunto de instituciones incursas en el derecho patrimonial, un derecho privado de ordenación del mercado. El mercado es un concepto socio-económico que el Derecho utiliza para diversos fines: para afirmar la ventaja del principio de unidad de mercado, y para determinar el ámbito de aplicación de los diversos sistemas jurídicos. Pero la palabra es ambivalente, puede ser el sitio físico donde se celebran los contratos, o puede ser un sitio “virtual”, el lugar donde se produce la concurrencia de la oferta y demanda. Y puede servir para calificar el sistema económico en el que se valore la libertad de empresa, y donde es subsidiaria la intervención pública (un sistema de economía de mercado).

El derecho mercantil supone regular, en esta economía de mercado, “las normas mercantiles que regulan el mercado de bienes y servicios en todo el territorio español, el estatuto personal de las personas incluidas en su ámbito y las actividades desarrolladas en el mercado”. Pero el criterio del mercado no sirve para definir materia mercantil o civil, hoy todo el derecho privado patrimonial es derecho del mercado.

La interpretación mayoritaria en la doctrina señala que las normas del CC encuentran la razón de la especialidad mercantil en las normas dirigidas a regular el estatuto personal y profesional de los empresarios y los criterios generales que rigen el tráfico de los mismos. El resto de la materia mercantil tendría –tiene efectivamente- su lugar en leyes sectoriales especiales que rigen materias con entidad propia como son derecho de sociedades, títulos valores, navegación o concursal.

La solución del proyecto de código de comercio, basado en el francés de numeración independiente por título, capítulo y libros, que se toma como modelo, permite la renovación continua del material jurídico y la incorporación de nuevas materias, sin que se descomponga el sistema del código, aunque ello no oculta la renuncia al ideal de perennidad de la ordenación contenida en los códigos.

Un apunte final. Si gran parte de la crítica al borrador del proyecto de código se basa en que se trata de impedir el paso de legislaciones autonómicas al amparo de la competencia legislativa en la “legislación civil”, recogida en la CE. ¿No es acertado intentar una regulación del código basada en el estatuto del comerciante y sus obligaciones (contabilidad, representación, auxiliares, publicidad legal, etc.) y normas generales a desarrollar en leyes sectoriales que tienen identidad propia ahora mismo (concursal, de sociedades de capital, etc., etc.) y conseguir una legislación común en materia mercantil que sirva de ejemplo y acicate para una unidad –no uniformidad– legal y política en todo el territorio español?

BIBLIOGRAFÍA

En la elaboración de esta Nota divulgativa sobre el Borrador y Anteproyecto de Código de Comercio se ha utilizado la parte general de la manualística universitaria (Uría, Broseta, Jiménez Sánchez, Vicente Chuliá, Esperanza Gallego, etc., etc.), diversos trabajos aparecidos en la revista de Derecho Mercantil sobre los diversos libros del proyecto, artículos del defensor de los trabajos Rodrigo Bercovitz y Rodríguez Cano y la monografía “Codificaciones del Derecho Privado en el siglo XXI”, que contiene diversas ponencias de destacados mercantilistas, dirigido por Encarna Roca Trías y coordinado por M^a del Carmen Cazorla González-Serrano.



LA APLICACIÓN DE LOS TRIBUTOS POR LAS OFICINAS LIQUIDADORAS

Por María Bertrán Girón

*Prof. Adjunta Derecho Financiero y Tributario
Universidad Loyola Andalucía*

La correcta, adecuada y eficaz aplicación de los tributos es un pilar fundamental dentro de nuestro ordenamiento jurídico. Por ello, no son pocos los esfuerzos que se vienen realizando en las últimas décadas tanto por el legislador, como por los órganos encargados de ello, para la consecución de tal fin. De hecho, con este objetivo se vienen planteando diversas fórmulas como son la buena administración y la comunicación de riesgos fiscales, la externalización o la colaboración interadministrativa, entre otras.

En este último aspecto cobra una especial relevancia una de las modalidades de colaboración interadministrativa desarrollada en el seno de la Hacienda Autonómica: Nos referimos a la llevada a cabo por las Oficinas liquidadoras del Registro Hipotecario. No se trata ni mucho menos de un mecanismo nuevo, puesto que su origen se remonta a 1861 en que la ley Hipotecaria ya atribuía funciones liquidadoras a los Registradores de la Propiedad, pero sí de una técnica que se perpetúa con el paso de las décadas y que debe ir adecuándose y, por qué no decirlo, sobreviviendo a las distintas normativas y cambios en la propia configuración de las funciones inicialmente atribuidas.

Uno de los problemas que se plantea es el marco competencial de desarrollo de las funciones “de gestión y liquidación” otorgadas por la normativa del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados –en adelante ITP_AJD- y del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones –en adelante ISD- a las Oficinas del Registro Hipotecario. En efecto, si bien por un lado el concepto de liquidación se nos presenta con claridad, aunque hoy en día se trata de una función más residual en la medida que la mayoría de las Comunidades Autónomas- en adelante CCAA- tiene previsto la declaración de sendos impuestos por autoliquidación, el concepto de gestión podría plantear mayores incógnitas. En el momento en que se realiza esta atribución de funciones, antes de la Ley General Tributaria -en adelante LGT- de 2003, era un concepto bastante discutido y entendido en diversos sentidos. La ley mencionada optó por identificarlo con la función administrativa dirigida a la aplicación de los tributos recogida en la LGT como Gestión tributaria (art. 117) y diferenciada de Inspección, de Recaudación, de Revisión y de la Sancionadora. Pensamos que no es una cuestión baladí en la medida en que en la Ley General de 1963 no se atribuían funciones de gestión tributaria como en la actualidad, y numerosas teorías doctrinales entendían a esta en un sentido muy amplio que llegaba a incluir hasta la competencia

revisora. Si atendemos a la fecha de la publicación de la norma y al concepto amplio mencionado podríamos entender tanto la recaudación como revisión dentro de la función de gestión tributaria. Por tanto, si hacemos una interpretación dinámica, pero no estricta, a tenor de lo que, de hecho, se viene haciendo en las distintas CCAA, entonces debemos ceñirnos a lo que la LGT regula como aplicación de los tributos, y no la gestión *strictu sensu*. Sea como fuere, las competencias en materia de gestión y recaudación pueden entenderse delegadas, las primeras por aplicación de la normativa de ITP-AJD e ISD, y las segundas por la libre organización de los servicios de recaudación que se atribuye a las CCAA. La cuestión más dudosa se plantea en cuanto a las competencias de revisión y sancionadoras. Respecto a las primeras parece operativa dicha atribución, siempre y cuando se trate del recurso de reposición, que de hecho es como viene siendo, entre otras cosas porque este recurso se interpone ante el propio órgano que dicta el acto impugnado por lo que carece de sentido otra atribución. La asignación de funciones relacionadas con la potestad sancionadora plantea muchos más problemas. En primer lugar, por el derecho del obligado tributario a la tramitación separada del procedimiento sancionador, salvo renuncia, que si bien no impide la instrucción por el órgano que llevo a cabo la liquidación, sí exige la imposición de la sanción por un órgano distinto. No entendemos, en ningún caso, esta encomienda de funciones esté incluyendo la potestad sancionadora y una atribución en este sentido sería nula de pleno derecho en el momento en que una norma reglamentaria contraviene un precepto legal. Otra consideración merece las meras funciones de tramitación de un expediente sancionador siempre y cuando la imposición de la sanción se reserve al órgano competente que, en ningún caso, podrá ser la Oficina Liquidadora.

La atribución de competencias a las Oficinas Liquidadoras se articula, por lo general, en torno a tres instrumentos normativos. El Decreto, la Orden y los Convenios. Y dependiendo de cada Comunidad llegan a emplear, los tres, sólo dos o uno. Ciertamente casi todas utilizan el Decreto con fundamento en la habilitación contenida en la legislación estatal en la materia, para luego proceder a su desarrollo a través de los otros dos instrumentos. En el caso de Andalucía existe un Decreto, cuya reforma está planteada, y su desarrollo se realiza a través de Convenio, al cual se le van anexando diversas adendas.

La fórmula organizativa es un tanto compleja toda vez que potestades de titularidad estatal, se delegan a las CCAA y se ejercen a través de oficinas insertas en el Registro de la Propiedad, dependiente del Estado, pero no por ello carece de eficacia o de correcta configuración jurídica, aunque en algunos casos esta sea mejorable. En efecto, aunque la regulación de las diversas CCAA presente similitudes, su normativa se encuentra dispersa y a nuestro juicio necesitada de una revisión y actualización: Empezando, como hemos puesto de manifiesto anteriormente, por el contenido de la propia atribución de competencias que viene relacionado con el concepto de gestión de la anterior LGT y que, en muchos casos, lleva a no pocas confusiones acerca de las funciones que pueden ser ejercidas, y siguiendo por la redacción de los decretos, y sobre todo de los Convenios que deben de adaptarse a la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, tal y como establece la propia norma.

En cualquier caso, hechas estas precisiones, consideramos que estamos ante una eficaz forma de colaboración justificada por su carácter público, que añade imparcialidad y objetividad a dicha relación, y que, sin duda, acerca la Administración al contribuyente y permite prestarle un mejor

servicio.

Retos actuales en el marco de la aplicación de los tributos.

Sentadas las bases sobre la atribución competencial en la aplicación de los tributos, consideramos interesante señalar algunas cuestiones puestas de manifiesto en la jurisprudencia reciente en relación con determinados procedimientos en la medida en que debe ser tenidas en cuenta por las distintas Oficinas Liquidadoras.

En primer lugar, queremos señalar la **importancia de la correcta utilización del procedimiento adecuado de gestión**. En efecto, debe tenerse en cuenta la diferencia entre la verificación de datos y la comprobación limitada. El primero de ellos, sólo puede utilizarse en los supuestos tasados por el art. 131 LGT y no para ejercer ciertas funciones de comprobación. En el caso de que iniciada una verificación de datos se necesite realizar una determinada comprobación que exceda de su marco objetivo, deberá terminarse el procedimiento por el inicio de una comprobación limitada tal y como prevé el art.133 LGT. No se trata de una cuestión intrascendente ya que como el propio Tribunal Supremo ha reconocido, en la sentencia 1128/2018, de 2 de julio, la utilización de un procedimiento de verificación de datos, cuando debió serlo de uno de comprobación limitada, constituye un supuesto de nulidad de pleno derecho. Con todas las consecuencias que ello puede conllevar.

Además, no debemos desconocer la diferencia que hay entre un procedimiento y otro en cuanto a los efectos reconocidos en la ley. Las liquidaciones provisionales derivadas del procedimiento de comprobación limitada tienen alcance preclusivo (art.139 LGT) impidiendo una posterior comprobación con el mismo alcance y objeto. Por ello consideramos que debe tenerse muy en cuenta qué se comprueba, cómo y con que alcance desde dos perspectivas: para usar el procedimiento adecuado y de cara a los posibles efectos que tuviera en comprobaciones posteriores. Si bien es cierto que siempre hemos entendido que una liquidación provisional derivada de una verificación de datos en la medida en que tuviera alguna comprobación se le debieran atribuir los mismos efectos preclusivos, parece que el Tribunal Supremo con esta jurisprudencia ha querido cerrar la posibilidad de que existan comprobaciones insertas en un procedimiento de verificación, so pena de nulidad del procedimiento.

Por otro lado, también resulta de interés referirnos al **procedimiento de comprobación de valores** tras varios pronunciamientos del Tribunal Supremo.

Recientemente el Tribunal Supremo, en sentencia núm. 32/2019, de 17 de enero, se ha referido a la tasación pericial contradictoria aclarando que no es un recurso o reclamación, sino que podría calificarse como un medio de impugnación sui generis, sin que ello signifique que no esté sujeta a plazo, al contrario, la misma está sujeta al plazo de seis meses previsto en el art. 104 LGT. *“Sin embargo, no puede entenderse la aplicación el silencio positivo a que se refiere el artículo 104.3 LGT, ni aceptarse la valoración propuesta por el perito del obligado tributario, porque el cometido de la solicitud de TPC no es el de que prevalezca o se confirme la valoración del perito del obligado tributario, por más que pueda ser el resultado de la misma, sino, como se deduce del artículo 135.1 LGT y viene diciendo esta Sala, el de «corregir», «discutir» o «combatir» la tasación*

del perito de la Administración”.

De la misma forma resulta obligado mencionar la conocida sentencia 2186/2018, de 23 mayo en relación con el método de comprobación consistente en la estimación por referencia a valores catastrales, multiplicados por índices o coeficientes (artículo 57.1.b) de la Ley General Tributaria) afirmando que *“no es idóneo, por su generalidad y falta de relación con el bien concreto de cuya estimación se trata, para la*

valoración de bienes inmuebles en aquellos impuestos en que la base imponible viene determinada legalmente por su valor real, salvo que tal método se complemente con la realización de una actividad estrictamente comprobadora directamente relacionada con el inmueble singular que se someta a avalúo”, y por tanto, considera que este método “no dota a la Administración de una presunción reforzada de veracidad y acierto de los valores incluidos en los coeficientes, figuren en disposiciones generales o no”, y añade en relación con la carga de la prueba que “el interesado no está legalmente obligado a acreditar que el valor que figura en la declaración o autoliquidación del impuesto coincide con el valor real, siendo la Administración la que debe probar esa falta de coincidencia”. Sin duda, este pronunciamiento ha traído y está trayendo una



Agencia Tributaria de Andalucía
Consejería de Hacienda y Administración Pública



nueva e importante carga de trabajo para las oficinas liquidadoras en la medida que deben utilizarse otros medios, sin duda no tan automáticos, para comprobar el valor real de los tributos que le son encomendados, el ITP_AJD y el ISD, donde dicha valoración deviene fundamental.

Otras formas de colaboración con los Registradores de la Propiedad: El Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.

La inclusión de esta referencia en principio podría no tener cabida en la medida en que nos estamos centrando en la colaboración de las Oficinas Liquidadoras. Sin embargo, al encontrarnos precisamente en una exposición destinada a los Registradores de la Propiedad nos parecía interesante, en el marco general de la colaboración interadministrativa, hacer una referencia a esta posibilidad que se viene desarrollando en los últimos años con diversos municipios en cuanto a la gestión del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana -en adelante IIVTNU.

Desde la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se adoptan diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica, se adicionó un apartado al art. 254 de la Ley hipotecaria, a través de su disposición final cuarta, por el cual *“el Registro de la Propiedad no practicará la inscripción correspondiente de ningún documento que contenga acto o contrato determinante de las obligaciones tributarias por el*

Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, sin que se acredite previamente haber presentado la autoliquidación o, en su caso, la declaración, del impuesto, o la comunicación a que se refiere la letra b) del apartado 6 del artículo 110 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo, 2/2004, de 5 de marzo” situando al Registrador en una posición estratégica en relación al IIVTNU y, de hecho, se han venido firmando numerosos convenios por diversos ayuntamientos para la gestión del mismo.

Esta labor de gestión tributaria se ha complicado en los últimos años tras el pronunciamiento del Tribunal Constitucional 59/2017, de 11 de mayo que declaró la nulidad de los arts. 107.1 y 107.2 a) y 110.4 de la Ley reguladora de Hacienda Local- en adelante LRHL- en aquellos casos en se que somete a tributación situaciones inexpressivas de capacidad económica. Siendo cierto, como ha manifestado el Tribunal Supremo, en sentencia 1163/2018, de 9 de julio que los artículos 107.1 y 107.2.a) del TRLHL adolecen de una inconstitucionalidad y nulidad parcial, resultando plenamente aplicables en los supuestos en que el obligado tributario no haya logrado acreditar que la transmisión no ha puesto de manifiesto una capacidad económica susceptible de ser gravada en base al art. 31.1 CE, ello no debe obviar la necesidad de una reforma de la citada ley. Sobre ello se presentó una proposición de ley por el grupo parlamentario popular en el 27 de febrero del 2018 pero su tramitación quedó paralizada. Aun así, la misma llegaba a plantear nuevos inconvenientes, que por razones de extensión de este trabajo no podemos detallar, pero que a nuestro juicio podrían provocar situaciones igualmente inconstitucionales.

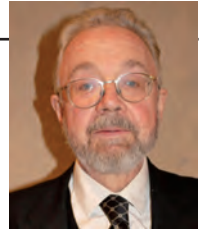
En cualquier caso, consideramos necesaria, una regulación al respecto pues la situación actual genera numerosos casos de fragante inseguridad jurídica atendiendo a las diversas interpretaciones que están haciendo los Ayuntamientos u organismos encargados de la gestión del IIVTNU, acerca de la aplicación del Impuesto y su interacción con la firmeza de los actos, las posibilidades de revisión, la aplicación de la prescripción y la propia aplicación de la sentencia del Constitucional.

Conclusiones.

Concluimos nuestra exposición destacando la importancia de la labor de las Oficinas liquidadoras. Creemos que la colaboración interadministrativa entre las CC.AA. y las Oficinas Liquidadoras es un mecanismo eficaz y eficiente en la aplicación de los tributos, si bien necesitado de una reformulación legal en los términos planteados.

Igualmente, creemos que la Importancia de su labor se demuestra en el complejo contenido de sus competencias, que requiere de especialización y actualización continua.

No podemos terminar estas líneas sin agradecer al Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España, en especial a los Decanatos de Andalucía Oriental y Occidental, por su apoyo en mi investigación llevada a cabo en el seno del Proyecto de Excelencia “la colaboración privada e interadministrativa en la aplicación de los tributos a la luz de los principios de eficacia, eficiencia y economía”, sin el cual no hubiera sido posible realizar aportaciones al mismo.



VALORACIÓN SOBRE EL EJERCICIO DEL DERECHO DEL SUFRAGIO ACTIVO POR LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD

*Por Tomás Giménez Villanueva
Notario. Patrono de Fundación Laberinto*

La Fundación Laberinto es totalmente respetuosa con la legalidad, con los derechos humanos y las libertades fundamentales y considera una prioridad que, desde los Poderes Públicos, se proteja y asegure el goce pleno y en condiciones de igualdad de todos ellos para todas las personas con discapacidad con especial atención al derecho de sufragio activo.

Por supuesto el ejercicio del derecho de voto en igualdad de condiciones supone la máxima expresión de participación política en una sociedad democrática y merece una total protección.

Así se desprende del art. 14 de la Constitución Española (CE) y de los art. 12 y 29 de la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad (Convención Nueva York) que, tal y como reconoce de forma explícita el Preámbulo de la ley Orgánica 2/2018 de 5 de diciembre, forma parte de nuestro derecho interno desde 3 de mayo de 2008.

Por ello, como anticipo a la reforma del Código Civil en materia de discapacidad, que según su Anteproyecto suprimirá las figuras de la tutela y la prórroga de la patria potestad para potenciar la curatela, la guarda de hecho, los poderes preventivos y la auto tutela, y para cumplir el compromiso adquirido por España en la Convención de Nueva York, firmada el 30 de marzo de 2009 por el Plenipotenciario de España en Nueva York y ratificado según instrumento de 23 de noviembre de 2007 que se publicó en el BOE número 96 de 21 de abril de 2008, ha tenido que reformarse nuestra Ley Electoral, que excluía del derecho a voto a las personas con discapacidad que hubieran sido privadas del mismo por sentencia judicial.

A partir de 7 de diciembre de 2018 día de la entrada en vigor de la Ley Orgánica 2/2018, de 5 de diciembre, se garantiza el derecho de sufragio de todas las personas con discapacidad independientemente de su deficiencia, de su condición jurídica o de su lugar de residencia de la siguiente forma:

- a) Se derogan las normas que permitían la exclusión del derecho de voto por cualquier causa incluso por sentencia judicial.
- b) Se establece el principio fundamental de que toda persona podrá ejercer su derecho de sufragio activo CONSCIENTE, LIBRE Y VOLUNTARIAMENTE, cualquiera que sea su forma de

comunicarlo y con los medios de apoyo que requiera.

- c) Quedan sin efecto las limitaciones en el ejercicio del derecho de sufragio establecidas por resolución judicial. Las personas a las que se hubiere limitado o anulado el ejercicio de sufragio por razón de discapacidad quedan reintegradas plenamente en el mismo por ministerio de la ley. Así lo expresa la mencionada ley que ha reformado la Ley Orgánica del Régimen Electoral General suprimiendo los apartados b y c del punto primero de su artículo 3, dando una nueva redacción al punto segundo del artículo 3 y añadiendo una disposición adicional.

Posteriormente a través de una instrucción de 18 de marzo de 2019 la Junta Electoral Central ha establecido que la oficina del censo electoral en cumplimiento de la reforma legal deberá incorporar a dicho censo a todas aquellas personas que hubieran sido excluidas del mismo como consecuencia de resoluciones judiciales de naturaleza civil de privación del derecho de sufragio activo.

En la misma instrucción se establece que las mesas electorales deberán admitir el voto de cualquier persona que se encuentre inscrita en el censo. Y que las personas con alguna discapacidad podrán valerse de alguien que les acompañe o de algún medio material para trasladar su voto a la mesa electoral.

Y por último que si algún miembro de una mesa o alguno de los interventores o apoderados considera que el voto no es ejercido de forma consciente libre y voluntaria lo podrá hacer constar en el acta de la sesión, pero no se impedirá que dicho voto sea introducido en la urna.

El punto tercero de dicha instrucción recuerda que las personas que deseen ejercer su derecho de sufragio por correspondencia si se encuentran en una situación en que por enfermedad o por su incapacidad no puedan realizar la formalización personal del voto deberán seguir lo dispuesto en el artículo 72.c de la Ley Orgánica de Régimen Electoral General y en la instrucción de la Junta Electoral Central de 10 de febrero de 1992, que regulan los poderes para la emisión del voto por correo, su gratuidad y los requisitos de los certificados médicos relativos a la situación del poderdante. En relación a la capacidad para el otorgamiento de estos poderes electorales se debería ponderar la necesidad de no obstaculizar el derecho fundamental del sufragio activo y el obligado juicio notarial de capacidad, adaptando este último al concreto tipo de documento que se autoriza, el poder electoral.

Sin perjuicio de nuestra valoración totalmente favorable a la reforma, desde la Fundación Laberinto coincidimos con la junta electoral central en que la nueva redacción legal que señala que el derecho de voto debe ejercerse de forma “consciente, libre y voluntariamente” así como la forma de comunicar el ejercicio de este derecho y los medios de apoyo que se requieran, suscita problemas interpretativos que no han quedado resueltos y deberán ser aclarados por el legislador o por la jurisprudencia.



DE NUEVO, SOBRE PISOS TURÍSTICOS Y COMUNIDADES DE VECINOS: A PROPÓSITO DEL NUEVO ART. 17.12 LPH

Guillermo Cerdeira Bravo de Mansilla

Catedrático de Derecho Civil de la Universidad de Sevilla

Interesante trabajo el publicado en la Revista de Derecho Privado, mayo-junio 2019, cuyo autor analiza la controvertida y polémica cuestión que se produce cuando en la práctica existen apartamentos o pisos turísticos en un edificio constituido en régimen de propiedad horizontal, y las eventuales molestias que, en su caso, puede ello generar, especialmente cuando tienen lugar salidas y entradas intempestivas y daños causados en elementos comunes.

A este respecto el Real Decreto-Ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler (BOE de 5 de marzo, convalidado el 3 de abril de este año), aborda esta temática, introduciendo un nuevo apartado en el art. 17 LPH, concretamente el 12, que exige –como se desprende también de su Preámbulo- una mayoría cualificada necesaria para que las comunidades de propietarios puedan limitar o condicionar el ejercicio de tal actividad, o establecer cuotas especiales o el incremento en la participación de los gastos comunes de la vivienda, con arreglo a la normativa de dicho sector –normativa que es autonómica- (voto favorable de tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen dicho porcentaje de las cuotas de participación).

Partiendo de dicho apartado, el autor analiza los problemas que surgen, entre otros, el de su aplicación en el ámbito temporal, geográfico y material.

En el ámbito temporal, entiende el autor que su entrada en vigor tuvo lugar el 6-3-2019, y con eficacia retroactiva, y no sólo para las comunidades de vecinos por constituir antes de dicha fecha, sino para los ya existentes antes de su vigencia.

En el ámbito territorial, el ilustre catedrático parte de la base de cómo ya existen disposiciones autonómicas que han abordado esta temática anteriormente, por lo que considera que tal Decreto-Ley sería aplicable sólo respecto de aquellas CC.AA. carentes de referida previsión normativa. Pero estima que competencialmente el tema que aquí nos ocupa atribuye al Estado competencia

exclusiva (que no se refiere propiamente al régimen contractual de los alquileres turísticos en sí mismo considerados), si bien considera que en la mayoría de los ordenamientos autonómicos existe compatibilidad con el nuevo art. 17.12 LPH. A tal respecto, analiza pormenorizadamente las diversas normas autonómicas existentes sobre esta materia.

Respecto del ámbito material, el autor sostiene que referida disposición únicamente puede aplicarse al alquiler turístico, y no a cualquier tipología de alojamiento turístico (hoteles, pensiones...) incardinados en el seno de una edificación en propiedad horizontal, si nos atenemos al espíritu del nuevo precepto.

Por último, el referido catedrático hace un análisis crítico del nuevo art. 17.2 LPH. Así, entre otras materias, considera lícita la prohibición estatutaria del destino turístico de los pisos que forman parte de un edificio en régimen de PH, para evitar, en su caso, potenciales perjuicios para la comunidad. Mas habida cuenta que aquí también entra en juego el derecho a la propiedad privada y la libertad de empresa, es necesario que tal prohibición conste en el título constitutivo o en los estatutos, expresa y claramente, y que se inscriba en el Registro de la Propiedad.

En cuanto al posible incremento en las cuotas de mantenimiento del complejo inmobiliario, defiende el autor que el nuevo precepto fija un límite objetivo, y que si no resultara justo en atención a las circunstancias de cada caso concreto, siempre tendría el propietario perjudicado la posibilidad de acudir a los tribunales sobre la base del art. 181.e) LPH.

Estudia asimismo si al margen de la previsión normativa cabría la posibilidad de acordar límites o condiciones al destino del alquiler turístico del piso, como la posibilidad de sanciones para el incumplimiento de dichas limitaciones acordadas, entendiendo el autor que ello no es posible, si bien tal vez lo sería para el caso de morosidad en el pago del incremento de la cuota de gastos, si la sanción es proporcional, conforme a la doctrina jurisprudencial existente.

En otro orden de cosas, considera que no cabe incluir en el Reglamento de régimen interior los acuerdos limitativos de las viviendas de uso turístico, pues en los mismos sólo se reflejan los acuerdos sin trascendencia real, no limitativos de las facultades dominicales.

Por último, aborda el autor la cuestión de la mayoría para adoptar cualquier acuerdo que “limite o condicione” el destino de alquiler turístico, y si es necesario que medie el consentimiento expreso del vecino afectado por tal acuerdo y el alcance de la irretroactividad de dichos acuerdos.

En definitiva, interesante artículo que intenta dar luz a los problemas que surgen en esta materia tras la entrada en vigor del nuevo apartado 12 de l artículo 17 LPH.

VISITA INSTITUCIONAL A LA SECRETARIA GENERAL DE VIVIENDA

Por la redacción

El pasado 23 de abril, el Decano de Andalucía Occidental, acompañado por D^a Beatriz Ortega Estero, D. Eduardo Fernández Estevan y D. Alberto García Ruiz de Huidobro, visitaron a D^a Alicia Martínez Martín, Secretaria General de Vivienda.

En la visita se repasaron los temas en los que los Registradores pueden ofrecer su colaboración como especialistas en la materia. En especial se ofreció la realización de un estudio sobre la normativa Andaluza y su adecuación al marco europeo.





JORNADA MERCANTIL RETRIBUCIÓN DE LOS ADMINISTRADORES SOCIETARIOS.

Por Alberto García Ruiz de Huidobro
Registrador de la Propiedad de Valverde del Camino

<p>JORNADA</p> <p>De nuevo sobre el problema de la RETRIBUCIÓN DE ADMINISTRADORES:</p> <p>CRITERIOS DEL TRIBUNAL SUPREMO Y DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO. APLICACIÓN PRÁCTICA EN EL REGISTRO MERCANTIL DE SEVILLA</p> <p>ORGANIZA:</p>  <p>COLEGIO DE REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD MERCANTILES Y BIENES MUEBLES DE ESPAÑA</p> <p>Decanato Territorial de Andalucía Occidental</p> <p>Sevilla, 19 de febrero de 2019</p>	<p>PROGRAMA</p> <p>18:30h. Presentación a cargo de: D. JUAN JOSÉ JURADO JURADO Registrador Mercantil de Sevilla</p> <p>18:40h. Exposición a cargo de: D. MIGUEL ÁNGEL NAVARRO ROBLES Magistrado titular del Tribunal de Justicia Mercantil de Sevilla, Sección 2ª "Algunas consideraciones prácticas sobre la retribución de los administradores".</p> <p>19:05h. Exposición a cargo de: D. RICARDO ASTORGA MORANO Abogado, Socio Titular de ZURBARÁN ABOGADOS, Profesor Asociado de Derecho Mercantil de la Universidad de Sevilla. "La retribución de los administradores en la práctica societaria. Pasado, presente y futuro".</p> <p>19:30h. Exposición a cargo de: D. JUAN IGNACIO MADRID ALONSO Registrador Mercantil de Sevilla II "El futuro de la retribución de los administradores en el Registro Mercantil de Sevilla".</p> <p>20:00h. Cierre</p> <p>MODERADOR: D. ALBERTO GARCÍA RUIZ DE HUIDOBRO Registrador de la Propiedad de Valverde del Camino Director del Servicio Sevilla Registración</p> <p>20:30h. Copelesvina</p> <p>Lugar de Celebración: Sede del Decanato Territorial de Andalucía Occidental Avenida de la Palmita, 13 41018 SEVILLA Tfno.: 954 53 96 25 e-mail: decanato.andaluciaoccidental@registradores.org</p> <p>ENTRADA LIBRE. HASIA COMPLETAR AFORO</p>
--	--

El 19 de febrero de 2019 se celebraron en el salón de actos del Decanato Territorial de Andalucía Occidental unas jornadas sobre la retribución de los administradores societarios. En concreto, se titularon "De nuevo sobre el problema de la retribución de administradores: criterios del Tribunal Supremo y de la Dirección General de los Registros y del Notariado. Aplicación práctica en el Registro Mercantil de Sevilla". Con notable éxito de asistencia (unas doscientas personas sentadas y algunas más de pie), estas jornadas se enmarcan en los diferentes criterios seguidos por el Tribunal

Supremo y la Dirección General de los Registros y del Notariado en cuanto al alcance del principio de reserva estatutaria en la retribución de los administradores de las sociedades mercantiles.

En primer lugar, intervino Don Ricardo Astorga Morano, Profesor Asociado de Derecho Mercantil de la Universidad de Sevilla y Abogado, socio director de Zurbarán Abogados. Su ponencia llevaba por título "La retribución de los administradores en la práctica societaria. Pasado, presente y futuro". Don Ricardo no se





refirió específicamente a los problemas derivados de la divergencia de criterio antes indicada. Se centró en explicar de una manera global la evolución que ha sufrido la retribución de los administradores en la práctica societaria española, partiendo de la presunción de gratuidad. Todo ello con independencia de la forma concreta de organización de la administración (esto es, administrador único, varios administradores solidarios o mancomunados o consejo de administración); si la retribución es igual o desigual en caso de existir varios administradores; y, si la sociedad cotiza o no en Bolsa.

La segunda ponencia la desarrolló Don Miguel Ángel Navarro Robles, Magistrado titular del Tribunal de Instancia Mercantil de Sevilla, Sección 3ª con su ponencia “Algunas consideraciones judiciales sobre la retribución de los administradores sociales”. Se centró básicamente en dos problemas: la necesaria determinación de la retribución social en los estatutos y su control por parte de los socios y la retribución encubierta bajo la forma de prestaciones accesorias.



Por último, el tercer ponente fue nuestro compañero, Don Juan Ignacio Madrid Alonso, Registrador Mercantil de Sevilla III. Analizó los criterios que va a seguir el Registro Mercantil de Sevilla ante el problema planteado por la divergencia de criterios entre la Dirección General de los Registros y del Notariado y el Tribunal Supremo en la interpretación del principio de reserva estatutaria.

Las jornadas se cerraron con un coloquio y debate a partir de diversas preguntas formuladas por los asistentes.

JORNADA TRIBUTARIA. COLABORACIÓN INTERADMINISTRATIVA EN LA APLICACIÓN DE LOS TRIBUTOS. CONSTITUCIONALIDAD DEL IMPUESTO DE SUCESIONES

por Alberto García Ruiz de Huidobro
Registrador de la Propiedad de Valverde del Camino

JORNADA TRIBUTARIA

COLABORACIÓN INTERADMINISTRATIVA EN LA APLICACIÓN DE LOS TRIBUTOS. CONSTITUCIONALIDAD DEL IMPUESTO DE SUCESIONES

ORGANIZAN:

COLEGIO DE REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD INMUEBLE Y BIENES MUEBLES DE ESPAÑA
Decanato Territorial de Andalucía Occidental

COLEGIO DE REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD INMUEBLE Y BIENES MUEBLES DE ESPAÑA
Decanato Territorial de Andalucía Oriental

Proyecto Excelencia P12-SEJ-1927

LCA Universidad de Cádiz

SEJIA DE ESPAÑA

Sevilla, 7 de marzo de 2019

En la sede del Decanato Territorial de Andalucía Occidental del Colegio de Registradores tuvo lugar una Jornada sobre Derecho Financiero y Tributario. Se organizó conjuntamente por los Decanatos de Andalucía Oriental y Occidental de nuestro Colegio y la Universidad de Cádiz en el marco de un Proyecto de Investigación titulado “La colaboración privada e interadministrativa en la aplicación de los tributos a la luz de los principios de eficacia, eficiencia y economía”.

Esta jornada se dividió en dos partes. La primera se centraba en

las posibilidades que las distintas Administraciones Públicas tienen de optimizar recursos en los procedimientos de aplicación de los tributos, señalándose el régimen de las oficinas liquidadoras como mecanismo eficaz y eficiente de colaboración en este ámbito. La segunda versó sobre los problemas de constitucionalidad del Impuesto sobre Sucesiones.

En la primera parte ya indicada intervinieron tres ponentes: Don Marc Vilalta Reixach, profesor lector de Derecho Administrativo por la Universidad de Barcelona, que analizó las instituciones

PROGRAMA

18:00h Presentación a cargo de:
D. RICARDO MÉNDEZ RUBIO
Decano Territorial de Andalucía Oriental

18:15h Exposición a cargo de:
D. MARC VILALTA REIXACH
Profesor lector de Derecho Administrativo en la Universidad de Barcelona.
Materias normativas de la colaboración interadministrativa en la aplicación de los tributos.

18:45h Exposición a cargo de:
D. MARÍA BERTRÁN GRÓN
Profesora adjunta de Derecho Financiero y Tributario en la Universidad Lope de Vega.
Aplicación de los tributos por las Oficinas Liquidadoras.

19:15h Pausa café

19:30h Exposición a cargo de:
D. CARLOS COLOMERT FERRÁNDIZ
Director del Departamento Fiscal del COFIDE.
Presente y futuro de las Oficinas Liquidadoras.

20:00h Conferencia a cargo de:
D. JAVIER LASARTE ÁLVAREZ
Catedrático de Derecho Financiero y Tributario de la Universidad Pablo de Olavide. Académico de número de la Real Academia Sevillana de Legislación y Jurisprudencia.
Reflexiones constitucionales sobre el Impuesto de Sucesiones.

20:30h Clausura a cargo de:
D. IGNACIO JOSÉ MÉNDEZ CORTEGANO
Secretario General de Hacienda de la Consejería de Hacienda, Industria y Energía.

MODERADOR:
D. REYES MUÑOZ GRIJALVO
Registrador de la Propiedad de Aracón.

20:40h Copiado vino español.

Lugar de Celebración:
Sede del Decanato Territorial de Andalucía Occidental
Punto de la Infancia, 15
41013 SEVILLA
Tfno.: 954 51 96 25
e-mail: decanatoandaluciaoccidental@registradores.org

ENTRADA LIBRE HASTA COMPLETAR AFORO





jurídico administrativas que darían cobertura a los mecanismos de colaboración en la aplicación de los tributos (entre ellos las Oficinas Liquidadoras) y, más concretamente, la encomienda de gestión y la delegación de competencias o facultades.

Doña María Bertrán Girón, profesora adjunta de Derecho Financiero y Tributario en la Universidad Loyola

Andalucía, que se centró en los aspectos fiscales que afectan a las Oficinas Liquidadoras como sistema de colaboración público privado, esto es, las funciones de asistencia, información, comprobación y revisión atribuibles a las mismas y los problemas existentes en cuanto a la valoración de inmuebles y la posibilidad de sancionar a los contribuyentes. Por último, Don Carlos Colomer Ferrándiz, que expuso en extenso el modelo de Oficina Liquidadora, su origen y evolución posterior, su funcionamiento y resultado práctico y su futuro.



En la segunda parte, relativa a la constitucionalidad del Impuesto sobre Sucesiones, participó Don Javier Lasarte Álvarez, Catedrático de Derecho Financiero y Tributario de la Universidad Pablo de Olavide. Don Javier partió de la constitucionalidad del Impuesto en cuanto a

tal, ahora bien, sostuvo la inconstitucionalidad de su aplicación concreta en nuestro país por la concurrencia de diecisiete regímenes jurídicos que provoca notables desigualdades entre españoles.



La jornada fue clausurada por Don Ignacio José Méndez Cortegano, Secretario General de Hacienda de la Consejería de Hacienda, Industria y Energía.

JORNADA URBANÍSTICA. LAS EDIFICACIONES Y EL USO DEL SUELO: PARTICULARIDADES DE LAS VIVIENDAS DESTINADAS A USO TURÍSTICO Y NUEVOS MECANISMOS DE COLABORACIÓN TRAS LA LEY 13/2015.

Por Alberto García Ruiz de Huidobro

Registrador de la Propiedad de Valverde del Camino



El 20 de marzo de 2019 se celebró en el salón de actos del Decanato de Andalucía Occidental una Jornada sobre Urbanismo. Se organizó conjuntamente entre el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España y la Asociación de Inspectores de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda de la Junta de Andalucía. Presentó el acto D. Andrés Gutiérrez Istria, Secretario General de Infraestructuras, Movilidad y

Ordenación del Territorio.

La primera ponencia estuvo a cargo de D^a Elena Yust Escobar, Arquitecta funcionaria de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Sevilla y llevaba por título “Particularidades urbanísticas de las viviendas destinada a usos turísticos”. Analizó el reto que suponen las viviendas destinadas a usos turísticos para las ciudades por los múltiples problemas urbanísticos que plantean y los riesgos de gentrificación que implican. Expuso la situación



actual en la ciudad de Sevilla.



En segundo lugar intervino nuestro compañero Don Antonio Jesús Navarro Valiente, Registrador de la Propiedad de Moguer. El tema fue “La actividad colaboradora del Registro de la Propiedad en la Inspección del territorio: La información territorial asociada”. La inscripción de las bases gráficas de las



fincas registrales en los Registros de la Propiedad nos permite implantar sistemas de información geográfica que, mediante la técnica de superposición de capas y planos, anuda a la información registral la información territorial publicada por otras Administraciones Públicas. Estas nuevas herramientas informáticas suponen la atribución indirecta a los Registros de la Propiedad de nuevas funciones como por ejemplo la protección del dominio público.

El tercer tema expuesto fue “Medios de acceso al Planeamiento Urbanístico”. Corrió a cargo de D. Francisco Sánchez Díaz, Asesor Técnico de Inspección de Ordenación del Territorio y Urbanismo, y D^a Luisa Chamizo Calvo, Arquitecta Inspectora de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda, ambos, de la Junta de Andalucía. Expusieron los distintos instrumentos de planeamiento existentes en la legislación andaluza y su publicación en la plataforma situ@ de la Junta de Andalucía.



La última ponencia de esta Jornada se desarrolló por D^a Gloria Miranda Hernández, Inspectora de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda de la Junta de Andalucía y el tema elegido fue “Coordinación entre Registro de la Propiedad/Inspección de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Andalucía”. Analizó el intercambio de información entre los Registros de la Propiedad y la



Inspección de Ordenación del Territorio para garantizar la plena aplicación de las normas urbanísticas y el control de ciertas actividades privadas que afectan a la ordenación del territorio y al medioambiente.

Estas jornadas fueron clausuradas por D. José María Morente del Monte, Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio.

JORNADA URBANÍSTICA

LAS EDIFICACIONES Y EL USO DEL SUELO: PARTICULARIDADES DE LAS VIVIENDAS DESTINADAS A USO TURÍSTICO Y NUEVOS MECANISMOS DE COLABORACIÓN TRAS LA LEY 13/2015

ORGANIZAN:



ASOCIACIÓN DE INSPECTORES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO Y VIVIENDA DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA

COLEGIO DE REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD Y MERCANTILES DE ESPAÑA

Decanato Territorial de Andalucía Occidental

y la ASOCIACIÓN DE INSPECTORES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO Y VIVIENDA DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA

Sevilla, 20 de marzo de 2019

PROGRAMA

- 18:00h Presentación a cargo de:
D. ANDRÉS GUTIÉRREZ ISTRÍA
Secretario General de Infraestructuras, Movilidad y Ordenación del Territorio.
D.ª LUISA CHAMIZO CALVO
Arquitecta Inspectora de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda de la Junta de Andalucía. Presidenta de la AICOTUA.
- 18:10h Exposición a cargo de:
D.ª ELENA YUST ESCOBAR
Arquitecta funcionaria de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Sevilla. Inspectora de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda de la Junta de Andalucía.
"Particularidades urbanísticas de las viviendas destinadas a usos turísticos".
- 18:35h Exposición a cargo de:
D. ANTONIO JESÚS NAVARRO VALIENTE
Registrador de la Propiedad de Moguer. Colaborador en la DGRN.
"La actividad colaboradora del Registro de la Propiedad en la inspección del territorio: La información territorial asociada".
- 19:00h Descanso.
- 19:15h Exposición a cargo de:
D. FRANCISCO SÁNCHEZ DÍAZ
Geógrafo. Asesor Técnico de Inspección de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Junta de Andalucía.
D.ª LUISA CHAMIZO CALVO
Arquitecta Inspectora de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda de la Junta de Andalucía. Presidenta de la AICOTUA.
"Medios de acceso al Planeamiento Urbanístico".
- 19:40h Exposición a cargo de:
D.ª GLORIA MIRANDA HERNÁNDEZ
Inspectora de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda de la Junta de Andalucía. Coordinadora.
"Coordinación entre Registro de la Propiedad/Inspección de Ordenación de Andalucía".

PROGRAMA

- 20:00h Exposición a cargo de:
D. JOSÉ MARÍA MORENTE DEL MONTE
Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio.
"Perspectivas del Urbanismo y la Ordenación del Territorio en Andalucía".
- 20:20h Coloquio.
- 20:40h Clausura a cargo de:
D. JOSÉ MARÍA MORENTE DEL MONTE
Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio.
- MODERADOR:**
D. ALBERTO GARCÍA RUIZ DE HUIDOBRO
Registrador de la Propiedad de Valverde del Camino.
Director del Servicio de Estudios Registrales.
- Copa de vino español.

Lugar de Celebración:

Sede del Decanato Territorial de Andalucía Occidental
Avda. de la Bahaira, 15
41018 SEVILLA
Tfno.: 954 53 96 25
e-mail: decanato.andaluciaoccidental@registradores.org

ENTRADA LIBRE HASTA COMPLETAR AFORO



JORNADA SOBRE CONCURSO DE ACREEDORES, ADMINISTRACIÓN PÚBLICA Y REGISTRO

Por la redacción

En la sede del Decanato Territorial de Andalucía Occidental del Colegio de Registradores, organizada por dicho Colegio y el Gabinete Jurídico de la Junta de Andalucía tuvo lugar una Jornada sobre la relación que se produce cuando existe un concurso de acreedores en una relación en la que interviene la Administración Pública. Presentó el acto D. Alberto García Ruiz de Huidobro, Director del Servicio de Estudios Registrales y Registrador de la propiedad de Valverde del Camino.

La primera intervención estuvo a cargo de Don José María Castro Pascual, letrado de la Junta de Andalucía. El tema expuesto fue “La incidencia de la declaración de concurso del contratista sobre el contrato administrativo”.

El concurso tiene como característica la “vis atractiva” que atrae la solución de todas las controversias que afectan al patrimonio del concursado. El concurso despliega sus efectos con el Auto de declaración, efectos que se producen para la Administración pública ya que no todos los créditos disfrutan de la condición de privilegiados con derecho de abstención.

Puede suponer una interrupción del quehacer administrativo, se paralizan determinadas actuaciones o se tiene que solicitar autorización judicial para la adopción de determinadas medidas. Existe, para la Administración, un perjuicio real, al ver muy limitada sus facultades de



adopción de medidas cautelares, acuerdos de compensación o derivaciones de responsabilidad.

Y el art. 55, muy restrictivo de por sí, es interpretado por los tribunales de modo favorable al predominio del concurso sobre las ejecuciones administrativas separadas. Pero si la Administración pública ve limitada sus posibilidades de actuación y reducida su posición privilegiada respecto de situaciones extraconcursoales, el ordenamiento

es severo, también, con el deudor. Afecta a la propia capacidad de obrar del concursado. Con carácter general la eficacia del concurso supone la concurrencia en el concursado de una incapacidad para contratar con el sector público, para ser titular de concesiones sobre bienes y derechos demaniales, o para ser beneficiario de subvenciones o recibir pagos anticipados. Incapacitación que tiene incluso carácter retroactivo.

La ley de contratos del sector público incluye entre las prohibiciones para contratar a quienes soliciten ser declarados en concurso o haber sido declarados insolventes en cualquier procedimiento. La LC al regular los efectos del concurso distingue entre contratos administrativos y de carácter privado. Hay una disparidad de tratamiento en ambos casos, muy criticada por la doctrina, que entiende que en los casos de contrato administrativo, solo serán resueltos en caso de apertura de la fase de liquidación.

La previsión expresa del concurso entre las causas tasadas de resolución, en la medida en que se concede una prerrogativa a la Administración debe ser entendida restrictivamente.

La eficacia del convenio en la relación del concursado con las Administraciones públicas y todas las variantes que se suscitan cuando en un contrato administrativo, el contratista es declarado en concurso fueron analizadas por el ponente, a la luz de la jurisprudencia reciente en una excelente intervención.

La segunda ponencia la desarrolló el Magistrado del Tribunal de 1ª Instancia de lo Mercantil de Sevilla D. Francisco Javier Carretero Espinosa de los Monteros. El tema fue "Embargos Administrativos. La responsabilidad de sociedades municipales en concurso".

Las sociedades con capital público, es decir, aquellas en que el capital





procede total o parcialmente de las Administraciones públicas, pueden dar lugar a situaciones con implicaciones trascendentes en la vida diaria de las mismas por causas jurídicas y económicas. Estas sociedades son el exponente de lo que la doctrina conoce como “la huida del derecho administrativo” buscando precisamente una mayor agilidad y flexibilidad, aun cuando eran criticadas porque se pensaba que realmente de lo que se trataba era de eludir todo tipo de control. Una de las

cuestiones en este tipo de sociedades es la de la posibilidad que puedan ser declaradas en concurso, dados los términos de la LC.

La opinión es que debe interpretarse restrictivamente la posibilidad de no ser declaradas en concurso, pues en estos casos los acreedores de este tipo de sociedades pueden verse perjudicados e incluso detener el ejercicio de su empresa, con el perjuicio subsiguiente para toda a economía en general. Si la sociedad es de capital totalmente público y ejerce una actividad privada, debe someterse al derecho mercantil para evitar distorsiones peligrosas en el mercado. Si la sociedad tiene capital público minoritario, es mixta. En este caso actúa conforme a las reglas del Derecho Mercantil y puede ser declarada en concurso. Las soluciones son distintas en las diversas situaciones. Ello responde, sin duda, a que existe un conflicto entre los intereses generales y los intereses de los acreedores.

El otro tema de la exposición versa sobre la responsabilidad de la sociedad municipal declarada en concurso. En el concurso encontramos acreedores que no cobran, y esto choca con nuestro sistema que parte de la imposibilidad que la Administración Pública sea insolvente y del régimen de responsabilidad patrimonial objetiva de la Administración Pública. Los acreedores de estas sociedades municipales intentarán buscar responsables a efectos de que sus créditos se vean satisfechos íntegramente. Los administradores de sociedades con capital público se someterán al régimen general de las sociedades privadas, incluyendo el régimen de responsabilidad resultante de su condición de administrador. Otra posibilidad es aplicar, si concurre, los requisitos de levantamiento del velo.

La personalidad jurídica dota a la sociedad de una individualidad que le atribuye denominación, nacionalidad, domicilio, capacidad y autonomía de obrar y contratar, respondiendo la sociedad, en principio, con su patri-



monio, sin afectar al de los socios. Esta separación de la sociedad y de los socios ha hecho que en ocasiones la personalidad jurídica sea un instrumento útil y atractivo para la comisión de fraudes y abusos pues a veces los socios se valen de la personalidad de la sociedad para ocultar su identidad, su patrimonio y, a veces, su responsabilidad. La teoría del “levantamiento del velo” pretende descubrir la verdadera situación en que se encuentra la sociedad, descorriendo “el velo” de la entidad.



Todas estas situaciones en que se puedan encontrar las sociedades municipales, si pueden ser declaradas en concurso, cual es la responsabilidad, de toda sociedad y de sus directivos, y las vicisitudes del embargo administrativo en esta situación de concurso fueron detalladas minuciosamente por el ponente en su destacada intervención.

El tercer tema expuesto fue el de el “Concurso de Acreedores y actos de la Administración no sujetos a sus

limitaciones”, desarrollado por el Registrador de la propiedad nº 17 de Sevilla y Coordinador de Modificaciones Legislativas, Eduardo Fernández Estevan. Hizo el ponente un amplio recorrido por todas las situaciones que en el concurso pueden producirse y la Administración tiene, o no, en su actividad la posibilidad de estar sujeta a limitaciones. Habló de la imposibilidad de la administración de ser declarada en concurso, de la posibilidad, a su vez, de ser administrador concursal, si puede, o no, conservar el derecho de retención de la masa activa. La paralización que supone la declaración de concurso, que no permite la práctica, después de, anotaciones preventivas de embargo.

El art. 55 de la LC, tan restrictivo y de cierre, entre sus excepciones destaca la de aquellos bienes que no se consideren necesarios para el desarrollo de la actividad empresarial.

Expuso el tema de la posibilidad de prórroga de la anotación, decretada por el órgano que ordenó su práctica.

Sobre la conversión de la anotación de embargo, que no se puede practicar una vez inscrito o anotado el concurso, aun cuando el art. 55 de la LC permite esa práctica.

En cuanto al concurso de acreedores y la potestad administrativa, analizó detalladamente todas las





situaciones que pueden darse, teniendo la Administración limitaciones, o no. Trató de la situación de concurso figurando anotación de expediente de disciplina urbanística. Si existe nota marginal de inclusión de la finca en el registro municipal de solares.

En los casos de tanteo y retracto administrativo, situaciones en las que se debe hacer constar por nota marginal.

La afección urbanística, que opera a modo de hipoteca legal por un plazo determinado, pero que tiene el obstáculo de que no admite prórroga.

Estas y muchas otras situaciones en las que se encuentra la Administración Pública en caso de concurso, con la posibilidad de ver limitadas sus facultades de intervención y control, fueron desgranadas minuciosamente, desde la óptica Registral por Don Eduardo en una charla amena, didáctica y enriquecedora.

La última ponencia de esta Jornada estuvo a cargo de don Pedro Jesús Baena Baena, catedrático de Derecho Mercantil de la Universidad de Sevilla, y el tema elegido fue “Presupuestos legales (a propósito de la STS de 31 de enero de 2019)”.

Comenta y desarrolla in extenso esta sentencia, de la que ha sido ponente Don Ignacio Sancho Gargallo, en recurso de casación contra la sentencia del juzgado de lo mercantil nº 7 de Barcelona, que fue apelada ante la Audiencia provincial, que la confirma.

Se interpone recurso de casación por infracción del art 167,1º (trata de la sección de calificación y la formación de la sección sexta ordenada en la resolución que apruebe el convenio o el plan de liquidación) en relación con el art. 94,2º (relativo a la lista de acreedores y enumera los incluidos como privilegiados de acuerdo a determinadas categorías).

Se remite las actuaciones a la sala 1ª del TS que admite la casación en la sentencia que comento y explico en toda su dimensión el catedrático sevillano.

La interpretación correcta del





art. 167,1º es que para que no proceda la apertura de la sección sexta, es preciso que el convenio establezca para todos los acreedores, o alguna de sus categorías, una quita inferior a un tercio del importe de sus créditos o una espera inferior a tres años. Es esto lo que sucede en el presente caso, en que hay dos clases de acreedores a los que se les aplica una quita inferior al tercio del importe de sus créditos.

El TS entiende que no debe abrirse la sección de calificación, aun cuando en ninguna de las alternativas del convenio para todos los acreedores se proponía una quita inferior a un tercio o una espera inferior a tres años, pero sí se proponía un trato singular para una determinada clase de acreedores –art. 94,2º– en las que se establecía una quita inferior a un tercio.

Explica el ponente el sentido y trayectoria de este artículo 167.1º desde la Ley 22/2003, pasando por las reformas de la ley 38/2011 y la ley 9/2015. Tuvo su exposición un inicio muy amable para los Registradores, al evocar las figuras de Joaquín Lanzas Galva-che y Luis M. Selva Sánchez, con quienes coincidió en el departamento de derecho Mercantil de la Universidad.

Al término de las ponencias se desarrolló un animado debate en el que se mantuvo por parte de los asistentes la altura científica de los ponentes. Estuvo moderado por la Letrada de la Junta de Andalucía D^a Marilola Pérez Pino.

Clausuró la Jornada el Decano don Juan José Pretel Serrano.

Enhorabuena a los organizadores, letrados de la Junta y las vocalías de Relaciones Institucionales y del Servicio de Estudios del Decanato del Colegio de Registradores.

JORNADA

**CONCURSO DE ACREEDORES,
ADMINISTRACIÓN PÚBLICA Y
REGISTRO**

ORGANIZAN:




COLEGIO DE REGISTRADORES
DE LA PROPIEDAD Y
MERCANTILES DE ESPAÑA

Decanato Territorial de Andalucía Occidental

y el GABINETE JURÍDICO DE LA
JUNTA DE ANDALUCÍA

Sevilla, 24 de abril de 2019

PROGRAMA

18:00h Presentación a cargo de:
D. ALBERTO GARCÍA RUIZ DE HUIDOBRO
Director del Servicio de Estudios y Registrador de la Propiedad de Valuedel Camino.

18:10h Exposición a cargo de:
D. JOSÉ M^o CASTRO PASCUAL
Letrado de la Junta de Andalucía
"La incidencia de la declaración de concurso del contribuyente sobre el contexto administrativo"

18:25h Exposición a cargo de:
D. FRANCISCO JAVIER CARRETERO ESPINOSA DE LOS MONTEBOS
Magistrado especialista adscrito a la Sección 1ª del Tribunal de Promoción Mercantil de Sevilla
"Embargo administrativo: la responsabilidad de accionistas mercantiles en concurso"

19:00h Descanso.

19:10h Exposición a cargo de:
D. EDUARDO FERNÁNDEZ ESTEVAN
Coordinador de Información Legislativa y Registrador de la Propiedad de Sevilla S.L.
"Concurso de acreedores y actual de la Administración no existe a su limitación"

19:25h Exposición a cargo de:
D. PEDRO JESÚS BARRA BARRA
Catedrático de Derecho Mercantil, Licenciado de Relaciones Institucionales de la Universidad de Sevilla
"Proyecto legal del concurso de acreedores de la STS de 31 de enero de 2019"

MODERADORA:
D^a MARILOLA PÉREZ PINO
Letrada de la Junta de Andalucía

20:00h Coloquio.

20:30h Clausura a cargo de:
D. JUAN JOSÉ PRETEL SERRANO
Decano Territorial de Andalucía Occidental.
Copa de vino.

Lugar de Celebración:
Sede del Decanato Territorial de Andalucía Occidental
Avda. de la Bañera, 15
41013 SEVILLA.
Tfno.: +34 954 51 96 23
e-mail: decanato.andaluciaoccidental@registradores.org

ENTRADA LIBRE HASTA COMPLETAR Aforo

SEMINARIO "PROBLEMAS PRÁCTICOS EN LA APLICACIÓN DE LA LEY DE CONTRATOS DEL CRÉDITO INMOBILIARIO"

Por la redacción

En la biblioteca del Decanato de Andalucía Occidental del Colegio de Registradores de la Propiedad se celebró el día 11 de junio un seminario con el título antes indicado. La importancia del nuevo texto, los problemas prácticos en su aplicación diaria y el cambio en diversos preceptos de la ley Hipotecaria fueron analizados exhaustivamente por un numeroso grupo de Registradores.

Expusieron el tema nuestros compañeros Eduardo Fernández Galbis y Eduardo Fernández Estevan.

A lo largo del seminario se destacó la tardía, incompleta y confusa trasposición por esta ley, de la Directiva 2014/17 UE. Ha sido un texto deficientemente elaborado, con prisas y está expuesto a colisionar con determinadas normas que ya regulan temas afines, vgr. la ley de protección de consumidores y usuarios.

Se modifican los intereses de demora. En esta materia conflictiva la Jurisprudencia, no de forma unánime, fija como límite de la abusividad el de dos puntos porcentuales sobre el interés remuneratorio. Ahora la ley supera a los Tribunales.

También se trató el tema del vencimiento anticipado. Con la nueva regulación se trata de dar respuestas a los problemas derivados de las numerosas declaraciones de nulidad de estas cláusulas. La falta de unanimidad en esta cuestión motivó el planteamiento por el TS de una cuestión prejudicial, resuelto por una sentencia de 26 de marzo del 2019.



El fallo del tribunal europeo, en un texto muy general y de acusada vaguedad, deja en manos del Tribunal español la solución del tema.

Se pueden continuar con los procedimientos, ahora interrumpidos, si es más conveniente para el consumidor continuar con la ejecución directa, antes que la vía ordinaria.

Se reconoció de forma mayoritaria la insuficiencia del nuevo texto, que no ha conseguido reatar de modo correcto

sus dos objetivos principales:

- La transposición de la Directiva 2014/17/UE sobre “contratos de crédito celebrados con consumidores para bienes inmuebles de uso residencial”.
- Adaptar nuestra legislación sobre protección de consumidores y usuarios a la jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la UE en esta materia.

No se comentan en profundidad otros temas que fueron ampliamente debatidos, como es la insuficiente referencia al Registro de Condiciones de la Contratación, a las cláusulas suelo que desaparecen o las normas sobre imputación de pagos de gastos de tasación, gestoría, AJD, etc., etc.

La ley entró en vigor el 17 de junio del 2019.

SEVILLA JUNIO DE 2019
LA REDACCION





JORNADA SOBRE BLOCKCHAIN, TOKENIZACIÓN DE ACTIVOS INMOBILIARIOS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Por Manuel Ridruejo Ramírez
Registrador de la Propiedad de Carmona

JORNADA

**MESA REDONDA SOBRE *BLOCKCHAIN*.
TOKENIZACIÓN DE ACTIVOS INMOBILIARIOS Y
REGISTRO DE LA PROPIEDAD**

ORGANIZA:

COLEGIO DE REGISTRADORES
DE LA PROPIEDAD,
MERCANTILES Y BIENES MUEBLES
DE ESPAÑA

Decanato Territorial de Andalucía
Occidental

Sevilla, 17 de junio de 2019

12:00h: Presentación a cargo de:
D. MANUEL RIDRUEJO RAMÍREZ
Registrador de la Propiedad de Carmona.

12:05h: Exposición a cargo de:
D. JESÚS SIERRA GIL
Registrador de la Propiedad de Palma nº 1.
Dª JIMENA CAMPUZANO GÓMEZ-ACEBO
Registradora de la Propiedad de San Lorenzo de
El Escorial nº 3.
D. CARLOS ALFONSO TOCINO FLORES
Registrador de la Propiedad de Tacoronte.

13:30h: Mesa redonda

14:00h: Cóctel

Lugar de Celebración:

Sede del Decanato Territorial de Andalucía Occidental
Avenida de la Bufuina, 15
41018 SEVILLA
Tfno.: 954 53 96 25

El 17 de junio visitaron nuestro Decanato tres compañeros para conocer y comentar la nueva tecnología blockchain y su posible afectación a nuestra función. Fue una jornada amena e ilustrativa, celebrada en un ambiente distendido entre compañeros. Desde la pluma estilográfica, el bolígrafo, la máquina de escribir, la computadora, internet... nuestra historia es de adaptación a la sociedad y, por tanto, a los nuevos instrumentos o tecnologías que pueden afectar a nuestro trabajo. En muchas ocasiones han sido

adaptaciones que se han producido de forma natural en nuestro quehacer diario y en otras han llegado a provocar reformas legislativas como el cambio a hojas móviles, la presentación o publicidad telemática.

En este caso, el blockchain supone una nueva tecnología que en ocasiones se ha pensado que puede amenazar nuestra función. Por ello, hay compañeros que han analizado y estudiado este sistema y su posible implicación en el Registro y estuvieron compartiendo con nosotros sus conocimientos e impresiones.

Carlos Tocino Flores, Registrador de Tacoronte, hizo una exposición de la tecnología blockchain explicándola con detalle, en qué consiste, cómo surgió, qué posibilidades de uso tiene en la actualidad. Jimena Campuzano Gómez-Acebo, Registradora de San Lorenzo de El Escorial nº 3, analizó nuestro derecho comparado examinando los escasos países del mundo en los que se



habían intentado o estudiado con seriedad la posibilidad de suplantarse el Registro de la Propiedad por un sistema de seguridad jurídica basada en información de titulares obtenida por redes blockchain y mostrando como en todos ellos siempre se habían abandonado o fracasado esos proyectos así como las insuficiencias jurídicas y tecnológicas de los mismos.

Jesús Sieira Gil, Registrador de Palma nº 3, expuso la posibilidad

de satisfacer las demandas de los usuarios de las cadenas de bloques que pretenden tokenizar activos inmobiliarios, solucionando a través del Registro de la Propiedad, la necesidad de vinculación del token y del derecho real mediante su inscripción registral y vinculando directamente, con control de legalidad registral, la información del token con el contenido del registro.

Tras las ponencias hubo un interesante intercambio de preguntas, intervenciones y opiniones entre los asistentes.

La tecnología Blockchain refleja la información remitida por los usuarios en la cadena generando centros de confianza en la información que ofrece la red, pero sin ningún control de legalidad ni veracidad ni con responsabilidad, algo que sí es lo que viene haciendo el Registro de la Propiedad desde hace más de 150 años siendo el mayor centro de confianza y el único posible de seguridad jurídica en la actualidad. Esta tecnología se presenta más como una oportunidad de adaptarnos a las nuevas tecnologías que



como una verdadera amenaza de suplantación del sistema de seguridad jurídica.

Los sevillanos acaparan la oposición al Registro de la Propiedad

- Concurrieron 790 opositores y el 13% de los nuevos registradores son sevillanos
- Sus requisitos: fortaleza mental y sacrificio para varios años de preparación



Los jóvenes sevillanos que han sacado la oposición al Registro, con su preparador José Ángel Gallego

AMANDA GLEZ. DE ALEDO

01 Marzo, 2019 - 02:05h



Los candidatos sevillanos han copado el **13% de las plazas** de registrador en las últimas oposiciones a nivel nacional, pues seis de los 45 nuevos registradores proceden de Sevilla. Además tienen otro motivo de orgullo colectivo: todos los sevillanos que estaban en el grupo de **68 candidatos** que llegaron hasta el último examen **consiguieron finalmente una de las 45 plazas en juego**.

Antonio Muñoz Navarro, Luisa López Fernández, Jaime García Capitán, Silvestre Magriz Tascón, Manuel Osborne Duque y Manuel Martín Moreno han superado una de las oposiciones más duras que se convocan en España no solo por sus 350 temas, sino sobre todo por la fortaleza mental que requiere.

Explican a este periódico que la oposición al Registro (**de la Propiedad, Mercantil y de Bienes Muebles**) es una carrera de fondo que exige **12 horas de estudio al día**, seis días de la semana durante una media de entre cinco y once años. Luisa López, la que menos tardó, sacó la oposición en tres años.

“Sobre todo, exige mucha disciplina, **que no te afecte ni lo bueno ni lo malo**. Ser frío”, dice Luisa.

Lo peor: las diez o doce horas diarias “en modo avión”, **sin WhatsApp ni redes sociales**. Nunca menos de diez horas al día de “estudio productivo”. Seis meses antes del examen pasan a dedicarle doce horas diarias y el mes antes, 15 horas de trabajo al día.

Cuenta Antonio Muñoz: “cantaba” (exponía) los temas el viernes, el sábado descansaba y el domingo volvía a dedicarle 10 horas. “Lo peor son los amigos que no te entienden, que te dicen que no pasa nada porque un día no estudies”.

“Muchas veces, **el día de descanso no te apetece salir**. Solo tirarte en la cama, ver una peli o sacar a pasear al perro”, rememoran de sus últimos meses como opositor.

Para Manuel Osborne, lo peor es “la incertidumbre. **Nadie te garantiza que, incluso con este régimen, vayas a aprobar**. Te tienes que hacer a la idea de que no vas a pasar”. Cree que lo más difícil es saber templar los nervios el día del examen. ¿Como se consigue? “Con entrenamiento y **un preparador que te transmita confianza**”.

Todos estudiaron Derecho en la Universidad de Sevilla y Luisa López cursó el doble grado de Derecho y Gestión y Administración Pública. Para la entrevista, que se desarrolla en la biblioteca de los Registros en la avenida de la Buhaira, acuden todos excepto Manuel Martín, residente en Madrid.

27 mujeres y 18 hombres son los nuevos registradores en España

¿Por qué eligieron ser registrador? Solo Jaime García Capitán lo hizo porque su madre y dos tíos lo son. Antonio Muñoz, porque le gustaron las clases en la facultad de quien luego fue su preparador, **José Angel Gallego Vega**. Y todos, porque les gusta el Derecho Privado y la seguridad jurídica que ofrece el Registro como **“filtro de legalidad”**: “En España, quien compra un piso sabe lo que compra, es una protección de los consumidores y un sistema alabado por los inversores extranjeros”, dicen. Y añade Osborne: **“Robustece la economía”**.

La oposición se convoca cada dos años y en toda España se presentaron **790 candidatos para 45 plazas** de los tres Registros: de la Propiedad, Mercantil y de Bienes Muebles. De los 45 nuevos registradores, 27 son mujeres y 18 hombres.

Los nuevos registradores vuelven la vista atrás y solo sienten tristeza por los 23 opositores que quedaron excluidos en el último de los tres exámenes. “Todos tenían muchísimo nivel”, afirman Luisa y Jaime. Ese tercer examen es el más duro: seis horas de exposición de un tema práctico que abarca todo el temario: Derecho Civil, Mercantil, Procesal, Administrativo, Hipotecario, Fiscal, Notarial...

Ni los sevillanos ni sus compañeros del resto de España tienen todavía destino, aunque saben que no hay ninguna plaza vacante en la provincia de Sevilla ni Huelva. En Andalucía están libres Algeciras, Alhama de Granada, Montefrío y Fuente Obejuna. No les importa pasar un tiempo fuera aunque su deseo es regresar a Sevilla.

El preparador: “ Lo más duro es decirles que busquen otra cosa”

Cuando los futuros opositores acuden al **Centro de Estudios Registrales**, las tres primeras sesiones se dedican a determinar si tienen cualidades. “La misión más dolorosa es decirles que no”, explica a este periódico **José Angel Gallego Vega**, uno de los preparadores de los opositores sevillanos.

Defiende la función de “permeabilidad social y enriquecimiento de la sociedad” que suponen estas oposiciones. Se accede al Registro y se progresa profesionalmente **“sin tener padrinos, sin depender de enchufes”**.

El Centro de Estudios Registrales, dependiente del **Colegio de Registradores de Andalucía Occidental**, imparte una preparación gratuita en grupos de cuatro o seis personas. “Teníamos diez preparadores **de quienes solo hemos recibido apoyo**”, afirma Silvestre Magriz.



EL TIEMPO CONTADO *por Luis Arroyo Bermejo*

El tiempo es ese fenómeno con el que todo el mundo cuenta pero nadie sabe lo que es. Cuando le preguntaban a San Agustín qué era el tiempo respondía: «Sé lo que es, pero cuando me lo preguntáis, no lo sé». La naturaleza del tiempo se nos escapa y solemos conformarnos con atribuirle movimiento y cantidad: el tiempo pasa y el tiempo se acaba. Y como todo lo que contamos con él y se termina, adquiere valor por su escasez. El anciano le da sorbos al tiempo como quien bebe un elixir, cuidando de que no se desperdicie una gota; el joven lo consume como quien tiene un océano para beber. A cada cual le pasan las horas con la misma magnitud del segundero, pero lo que cambia es el valor. El joven tiene tanto tiempo que lo deja fluir como corriente de un río infinito; el viejo ya lo vive como una prórroga, un regalo precioso que se hace presente cada amanecer.

A veces al tiempo hay que matarlo, porque no se sabe qué hacer con él, porque se presenta vacío y nos promete aburrimiento; pero muchas veces el tiempo es lo que falta, porque los días y las semanas no dan abasto, se vive sin paradero y a la carrera, con los minutos contados. Lo que habría que preguntarse es si ese tiempo que no para y que nos tiene como la liebre al galgo es nuestro o es prestado; si soy libre en su disfrute o lo vendo y lo alquilo para otra cosa. Al quehacer en el tiempo del que soy dueño le llamó Ortega *ocupación felicitaria*; al otro, al vendido, *ocupación trabajosa*. Pero esto no equivale exactamente a distinguir el tiempo de trabajo del tiempo de ocio. El tiempo de trabajo puede ser una ocupación felicitaria. Depende del proyecto de vida de cada persona, de haber buscado y encontrado una feliz identidad entre trabajo y vocación. A esto siempre se le ha llamado vida auténtica y feliz. Aquí el tiempo pasa como absorbido, pasan las horas en un santiamén. En el tiempo trabajoso, siempre más infeliz, se ansía que termine para



descargarse de la tediosa tarea, del lento discurrir de las horas forzadas; es un tiempo ajeno que gastamos como una servidumbre, un peaje de mantenimiento y acceso al ocio. Pero ya no es el ocio de los antiguos, contemplativo y artístico, sino un tiempo vacío que hay que llenar, al que le ronda la bestia del aburrimiento. Aburrirse es un mal moderno que el mercado del ocio ha sabido explotar. Ha detectado esa demanda de actividades e

instantes felices en una época que huye del aburrimiento ante el vacío de significados y creencias, y que toma el ocio como resentida compensación de la ocupación trabajosa. Y este resentimiento gusta de justificarse en el tradicional caldo del victimismo culpando al sistema económico como exclusivo responsable de las vidas trabajosas, dando por supuesto que los individuos no tuvieron otras opciones.

Así que la forma del tiempo, para bien y para mal, toma la forma de la vida, y cada vida representa una escala temporal de medida y valor. Hoy el espacio y el tiempo no son el «sensorio de Dios», como los entendió Newton; están en nosotros y se recrean en cada persona. Que el tiempo pasa significa que se acaba, que está contado. La vida tiene los días contados, como gustaba afirmar Julian Marías, y por eso no hay tiempo que perder. El dinero perdido puede recuperarse, pero el tiempo es inexorable y nunca regresa: cada cruz en el calendario no tiene vuelta atrás. La línea del tiempo no descansa y pretender instalarse en un eterno presente es mera ilusión. A esto parece referirse John Le Carré en sus memorias cuando afirma que «el futuro no significaba nada para mí, hasta que me alcanzó». La ilusión de detener al tiempo ha necesitado de la memoria, a modo de almacén donde se guardan las cosas valiosas que habremos de usar más adelante. Pero poca diferencia hay entre la fantasía y la memoria. Al recordar el pasado ya nada es como fue. Recordar es, en gran medida, imaginar, y en lo imaginado siempre hay un algo de inventado. A pesar de Proust, el tiempo perdido es irrecuperable. Lo que se recuerda es una versión con bastante holgura entreverada de ficciones. Por eso es siempre preferible el instante presente; lo precioso es el instante que se va (Manuel Machado), no el recuerdo que algo deja.

El tiempo es algo valioso, y perderlo, una desgracia. Muestra sabiduría de la vida quien sabe no perder el tiempo o aprende a impedir que se lo hagan perder. Se puede perder el tiempo a la vez que se tiene un actividad frenética; esto ocurre cuando falta dirección, un para qué se hacen las cosas. A veces se pica en mil actividades y no se termina bien ninguna. Falta proyecto y sobra desorientación. En el deporte se ha entendido bien el valor del tiempo aprovechado. El fútbol tiene el tiempo de prolongación, para compensar el tiempo perdido, que es el tiempo en el que no se ha jugado. En baloncesto se distingue entre tiempo efectivo y tiempo real; solo el primero tiene validez en el desenlace del juego, mientras la pelota está en movimiento. Y llaman tiempo muerto a un breve paréntesis en el juego, para recomponer la estrategia. Pero todos estos tiempos son un lujo del deporte. En la vida no se pueden hacer esas distinciones. El tiempo es un tirano implacable que se acelera a la vez que se consume y cualquiera podría asentir a las palabras de Fito Cabrales: «Que la vida se nos va como el humo de ese tren, como un beso en un portal, antes de que cuente diez».

La medida del tiempo es subjetiva. Se apresura o se ralentiza en nuestra mente. Igual ocurre con la forma que toma: puede aparecer como una sucesión de instantes discontinuos o inconexos, o como una narración bien ensamblada de vivencias con sentido. Algo parecido a pasar hora y media haciendo zapping ante el televisor o embriagarse con *Sin perdón*, de Clint Eastwood. En nuestra sociedad de hiperactividad y ansia de experiencias estimulantes, el tiempo fragmentado en instantes a exhibir ha vencido al tiempo narrativo. Y es una derrota dolorosa. La aceleración del tiempo ha hecho perder valor a lo duradero. Detenerse en la contemplación queda postergado ante la glotonería compulsiva de instantes felices. El mero pensar se desvanece ante las fugaces

burbujas de experiencias placenteras. El turista en manada se ha impuesto al peregrino.

Al turista le basta con cumplir el programa: entrar y salir de esa iglesia, de aquella cala, echarle un vistazo a una torre, tomar la foto y ponerle una cruz a la casilla correspondiente. El peregrino no lleva programa, se deja llevar. El final del viaje no es el fin de las visitas, sino la consumación de una vivencia, que no puede fotografiarse porque no tiene una puesta en escena. En el peregrino prevalece el tiempo narrativo. El camino vale más que el destino. El turista no ve el camino, desprecia la geografía y solo quiere mirar lo que aparece en la guía. No se abre a lo imprevisto, a no ser que esté programado. El peregrino mira hacia adentro y deja abierta la posibilidad del misterio, hace de su viaje un ritual de lo sagrado. El peregrino se engarza en una tradición y rinde tributo al pasado; el turista aparece en el presente con la ingravidez de una burbuja. El tiempo del turista busca deslumbramientos repentinos y breves, el del peregrino aparece en una intensidad duradera. El turista es deudor de lo que visita, lleva consigo un vacío que solo puede llenar con imágenes; el peregrino se demora en la reflexión y abre las compuertas de las emociones. El turista cultiva el exhibicionismo. Quiere mostrar todas sus experiencias, esparcir sus fotos y vídeos en directo. Una buena parte del viaje está alentado por su narcisismo. El peregrino no necesita contar ni mostrar. Su relato está en su vivencia y en los periodos de soledad y concentrada atención al camino. Guarda el viaje para sí. El turista hace un viaje secular, apegado a un hedonismo de voyeur, que fácilmente cae en el ansia acumulativa de no perderse nada; al peregrino puede no importarle ver un muro de piedra en todo el día o intercambiar una palabra con alguien. El turista es un consumidor de experiencias enlatadas; el peregrino transita en pos de lo sagrado y dispone su espíritu convencido de que Tales tenía razón cuando afirmaba que «todo está lleno de dioses». El turista, cuando inicia el viaje, lo que hace es salir de algo; el peregrino, en cambio, cuando emprende el camino va hacia el encuentro de algo. Los peregrinos se entienden entre sí e intuyen la íntima necesidad del caminar; los turistas se repelen y lamentan que existan los demás. El turista escapa del aburrimiento y sale al encuentro de lo distinto; el peregrino se regocija en la tranquila alegría de sí mismo. El turista puede lamentarse de tener que regresar; el peregrino regresa con gratitud desandando el camino. El turista viene cargado de fotos e imanes de frigorífico; el peregrino vuelve con un diario o el silencio.

A pesar de todo, no siempre es fácil distinguir al turista del peregrino. Entre los turistas hay peregrinos camuflados, igual que entre los peregrinos puede haber turistas. Lo que mana por dentro tiene la clave. Si el vivir es como un viaje, la vida puede tomarse en modo turista, con un tiempo deslavazado y fragmentario, o en modo peregrino, adherido a un tiempo continuo con significado cuyo relato persigue su consumación. En cualquier caso, la vida del peregrino es más larga y plena que la del turista.





JORGE IBARGÜENGOITIA Y EL TIKI TAKA

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

Una mañana de un miércoles cualquiera del mes de enero, mientras me encontraba en el despacho realizando labores registrales que ahora mismo no recuerdo, recibo en mi teléfono móvil la llamada de un número desconocido para mi agenda. Siempre que recibo esta clase de llamadas sospecho que se trata de una compañía de teléfonos intentando mejorar a la competencia, de un seguro o banco ofreciéndome cierto producto, o de algún conocido que pretende que le responda alguna consulta o gestión registral. Así que espero un par de tonos y con cierta curiosidad respondo:

- Buenos días, ¿dígame?
- ¡Arriba España!, contestan al otro lado del teléfono.



Jorge Ibargüengoitia

Efectivamente, se trataba de nuestro querido compañero Antonio Carapeto, el cual, como sabéis, no tiene teléfono móvil particular y siempre te llama desde el número más inesperado. Él, en Huelva, sentado en su despacho con sus tirantes de la bandera de España y yo, en Camas, esperando ansioso que me contase alguna de sus entretenidas historias. Tras una breve y graciosa conversación sobre la lotería de Navidad que todos los años nos ofrece –algún año nos toca un pico seguro- y que me hicieron soltar carcajadas que fueron escuchadas en toda la oficina, me comenta lo siguiente:

- Santi, te voy a mandar un artículo de un escritor mejicano que es para partirse el c... de risa, te habla de cómo el menda compra un solar en manos muertas a los jesuitas y luego le niegan la licencia para construir, el Estado Federal de Méjico le quita parte del terreno para la construcción de una calle, el Catastro no localiza la finca y, encima, ¡le multan por ocultación de bienes! ¡Ja, ja , ja, ja! ¡Es la leche! ¡Te vas a partir el c... de risa!

Yo no paraba de reírme al otro lado del teléfono como siempre me ocurre cuando hablo con Antonio. Si sus risas y comentarios son lo suficientemente ingeniosos, también me imaginaba la cara del pobre menda mejicano ante tal situación.

- Oye, yo creo que de aquí podemos sacar un artículo para La Buhaira, ¿Qué te parece?
- Me parece estupendo Antonio.
- ¡Perfecto! Ahora mismo te lo mando por mail y hablamos en un par de días.

Y aquí me encuentro, hablando de un caso de venta de un bien de manos muertas en un “pueblo de postín” al sur de la Ciudad de Méjico.

Para quienes no lo recuerde, las manos muertas son aquellos bienes pertenecientes a las órdenes religiosas que no se podían enajenar por tener un origen divino y pertenecer a Dios en la tierra. El nombre de “mano muerta” viene del hecho de que no se podían vender, permutar o transferir de forma alguna y era habitual que no pudieran estar gravados con impuestos. Estaban muertos para el tráfico jurídico.

La verdad es que la situación que describe el artículo es bastante chistosa –advierto al lector que me he tomado ciertas licencias a la hora de reproducir la historia-.

Esto es un menda mejicano que tras pasar por una de las calles más importantes de un “pueblo de postín” al sur de la Ciudad de Méjico –Coyotlán- observa que habían tirado una gran casa colonial y fraccionado el terreno. Se conservaba una parte de la fachada de la casa y sobre ella habían puesto un letrero que decía: «SE VENDEN TERRENOS. INFORMA EL DOCTOR GORGONZOLA».

El Doctor Gorgonzola era un señor de unos cincuenta años cuya especialidad médica era el aparato digestivo y tenía su consultorio “lleno de monjas enfermas” –hasta las más santas tienen problemas intestinales-. Tras esperar unos treinta minutos, el menda mejicano es recibido en el despacho del doctor y le comenta su interés por adquirir el divino terreno.

- Ese suelo no es mío, yo sólo me encargo de venderlos como favor a la Compañía de Jesús. Es más, los terrenos son bienes de manos muertas y su venta es inconstitucional.
- Y entonces, ¿cómo es que están en venta? Le pregunta intrigado el menda mejicano.
- Pues mire, en la casa que habían tumbado para hacer el fraccionamiento había estado una escuela de franciscanos y cuando los jesuitas devolvieron a los franciscanos la iglesia de San Francisco que está en Madero, los franciscanos tuvieron, en pago, que entregarles a los jesuitas varias propiedades, entre otras, la casa en cuestión.
- Pero si la venta es inconstitucional, ¿cómo voy a comprar los terrenos? Continúa intrigado el menda mejicano.
- Como los jesuitas no querían casas ni escuelas, sino dinero para obras pías, su venta es inconstitucional pero muy devota. Y yo me he ofrecido a hacer el fraccionamiento y a venderlo.

Como parece obvio, nadie cambia churros por meninas y los terrenos escondían una serie de vicios ocultos que luego mostraremos.

El menda mejicano decide acompañar al doctor a ver el suelo y observa que para fraccionar los terrenos tuvieron que poner drenajes, alumbrado y hacer una calle “que hubo necesidad de regalar

al Distrito Federal". Lo que parecía bastante injusto a juicio del honorable Doctor Gorgonzola.

El doctor no era agente inmobiliario sólo por amor al arte o a la Compañía de Jesús, sino que al otro lado de la calle "que hubo necesidad de regalar al Distrito Federal", tenía un terrenazo que había comprado muy barato por estar encerrado en el interior de una manzana y que, gracias a las obras hechas por la Compañía de Jesús, había aumentado tres o cuatro veces su valor.

– La idea de hacer este fraccionamiento fue mía –le confesó al menda mejicano el honorable Doctor-. Compré un lote en donde había dos árboles que me gustaron y ahora tengo un terreno que vale como un bosque.

Ante tal chollo, el menda mejicano no se pudo resistir y tuvo que comprar "el mejor terreno de México", según el honorable Doctor Gorgonzola.

En aquella época –mediados siglo pasado-, las órdenes religiosas no tenían derecho a tener propiedades en Méjico. La promulgación en 1845 del conocido *Decreto sobre Desamortización de Fincas Rústicas y Urbanas de las Corporaciones Civiles y Eclesiásticas*, también conocido como la Ley Lerdo por ser Miguel Lerdo de Tejada quién se encargó de elaborar la Ley, expropió –exprópiese como diría Hugo Chaves- gran cantidad de bienes inmuebles en poder de la Iglesia Católica para luego venderlas y obtener recursos con el objetivo "reactivar la economía y las finanzas públicas del Estado".

Si bien es cierto que las órdenes religiosas no tenían derecho a tener propiedades, sin embargo, las tenían, y la firma de la escritura pública ante Notario resultó ser algo confusa. El menda mejicano no sabía cómo algo que era inconstitucional se podía realizar.

El fraude consistía en lo siguiente: cada orden nombraba como depositario a una persona de honorabilidad reconocida y catolicismo a prueba de bomba; el depositario se fingía como propietario de algo que en realidad era propiedad de la orden; y este depositario lo vendía a un menda mejicano cualquiera.

De esta forma, la escritura pública del "mejor terreno de Méjico" resultó como sigue: la señora Dolores Cimarrón del Llano (es decir, los franciscanos) había vendido (es decir, permutado) al señor Xabier Barajas Angélico (es decir, los jesuitas) el terreno que ahora el menda mejicano compraba como fracción. En este caso, el señor Barajas Angélico no era más que aquel depositario de honorabilidad reconocida y catolicismo a prueba de bomba que se fingía como propietario de algo que en realidad era propiedad de los jesuitas.

Para añadir más falacia a este negocio jurídico, el menda mejicano entregó un cheque por cuarenta mil pesos al señor Barajas Angélico, y éste le entregó un recibo por doce mil, con lo que quedó consumado el fraude al fisco que hizo que la escritura "saliera baratísima". Finalmente, el Notario, el señor Barajas Angélico, el Doctor Gorgonzola y el menda mejicano se dieron la mano y cada uno a su casa y Dios en la de todos.

Pasaron los años y el menda mejicano recaudó plata suficiente para construirse una casa de pedigrí en aquel "pueblo de postín". Se presentó con su arquitecto y unos amigos en el "mejor terreno de Méjico". Todo estaba igual, la fachada de la casa antigua tenía el mismo letrero que decía «SE VENDEN TERRENOS...», los árboles estaban de pie, etc.; pero la entrada de la calle

que “hubo necesidad de regalar al Distrito Federal” estaba obstruida por una barricada.

Los señores estaban saltando la barrera cuando apareció una mujer harapienta:

- ¿Qué quieren?
- ¿Cómo que qué queremos? –respondió tartamudeando el menda mejicano-. Ese terreno que está allí es mío.
- No es cierto. Estos terrenos son del Doctor Gorgonzola.
- ¿Con que del Doctor Gorgonzola? A ese quisiera verlo para decirle tres verdades.

Justo en ese preciso instante llegó el aludido en un Volkswagen.

- Dígame a la señora ésta quién soy yo.
- ¡No deje entrar a nadie! –le gritó el doctor a la mujer, y se fue.

El menda mejicano no sabía qué hacer, su rostro era el reflejo de quien se siente tímido. No obstante, aguantó el trago y decidió ignorar a la mujer y condujo a sus amigos al terreno que aparentemente había comprado.

- Este es mi terreno, les decía orgulloso al arquitecto y amigos.
- ¡Fuera de aquí ladrones!, les gritó la mujer mientras les tiraba piedras.

Al día siguiente, el menda mejicano mandó a su arquitecto al Departamento del Distrito Federal para pedir Licencia de Construcción y ocurrió algo peor. La cosa empeoraba por momentos.

- Dicen en el Departamento que ese fraccionamiento no existe.

El menda mejicano se echó las manos a la cabeza e inmediatamente, sin mediar palabra alguna con su arquitecto, se fue al consultorio “lleno de monjas enfermas” del Doctor Gorgonzola.

- Soy la persona que compró un terreno hace dos años —empezó diciendo al entrar.
- ¿En qué puedo servirle?
- Soy la persona... etc.
- ¡Ah! Yo ya no tengo nada que ver con esos terrenos.
- Es que Uruchurtu nos tiene mala voluntad. No ha querido aprobar el fraccionamiento. Ya están todos los documentos presentados. Sólo falta una firma.

Ernesto Uruchurtu Peralta, conocido como el “Regente de Hierro”, fue un político mejicano, miembro del Partido Revolucionario Institucional (PRI), que presidió el Departamento del Distrito Federal de Méjico durante 14 años, entre 1952 y 1966. Conocido por sus grandes Leyes y Reglamentos de obras públicas, pretendió regular los usos del suelo y el ordenamiento urbano del Distrito Federal.

- Pero usted no se preocupe, amigo, construya; con licencia o sin ella.

Se levantó del asiento, le cogió del brazo y salieron del consultorio caminando a los terrenos. La mujer harapienta que el día anterior le tiraba piedras, hoy le saludaba respetuosamente. Pasaron de largo el terreno que aparentemente había comprado el menda mejicano y llegaron al terreno

del Doctor, en donde estaba construyendo una clínica, estilo colonial, sin licencia.

– Mire usted. Palo dado, ni Dios lo quita.

Como hombre precavido vale por dos, el menda mejicano se dirigió a continuación al despacho de Barajas Angélico –aquel depositario cómplice del fraude cuyo “catolicismo era a prueba de bombas” y se fingió como propietario en la firma de la escritura pública-.

Las oficinas de la Compañía Industrial Metropolitana, S.A. –que era una organización fantasma para mangonear bienes jesuitas- eran amplias y bien amuebladas, con ocho escritorios y un jesuita vestido de beige. El menda mejicano se acercó a él y le preguntó por Barajas Angélico.

– Ya no está en México —le dijo en tono de conmisericordia pensando que quería confesarse.
– Soy la persona... etc.
– ¡Ese fraccionamiento nos ha dado tantos dolores de cabeza!
– ¡Me lo va a decir usted a mí!

El jesuita abrió un cajón de su escritorio y sacó unos papeles. Estuvieron revisándolos durante más de una hora. Allí estaban las cuentas de lo que había costado el drenaje, el alumbrado y el pavimento. Uruchurtu no había aprobado el fraccionamiento, pero en cambio, había aceptado y recibido la calle que hubo “necesidad de regalar al Distrito Federal”.

Para conseguir la Licencia de Construcción bastó con hacer un cambio en la solicitud y decir que el terreno estaba en tal calle en vez de que era parte de tal fraccionamiento. Uruchurtu tendría un corazón de piedra pero afortunadamente hasta al mejor cazador se le va la liebre.

El siguiente problema que el pobre menda mejicano hubo de solucionar consistió en determinar el verdadero nombre de la calle. La escritura y el recibo firmado decían “Calle de Reforma Norte”, los recibos de contribuciones hablaban de “Prolongación de Reforma”, las facturas de agua de “Cerrada de Reforma” y en la esquina decía “Reforma”, a secas.

– Esa calle no existe –le dijo el Administrador de Correos, cuando fue a preguntarle su opinión.

Le explicó que en Coyotlán había tres calles de Reforma sin relación entre sí, pero que ninguna correspondía al lugar en donde decía que había comprado un terreno. De hecho, pasaron diez años y todavía no se sabía a ciencia cierta cómo se llamaba la calle. El nombre de Reforma, en cambio, había seguido propagándose por el rumbo; ahora ya hay dos calles de Reforma más; una en la Colonia Atlántida y otra en la Clavos de Cristo, que son nuevas. Esto sin contar con la prolongación del Paseo de la Reforma, que queda en el centro de la ciudad y que es, en realidad, la auténtica calle de Reforma, siendo las demás meras imitaciones.

No acaban aquí los problemas para el menda mejicano, cuando el arquitecto estaba haciendo el deslinde del terreno, se presentó un tal señor Bobadilla, vestido a la inglesa que conducía un Ford 47:

– ¡Soy el dueño del terreno colindante y usted me está invadiendo!

Sacó un plano y una cinta métrica y demostró que, en efecto, estaban invadiendo su terreno. El

arquitecto tuvo que cambiar los límites del terreno del pobre menda mejicano. Pero no sólo invadía el terreno de Bobadilla, un tal Pepe Manzanares, el cual colindaba con Bobadilla y el menda mejicano, alegó que también invadía su terreno.

– Me falta terreno —dijo Manzanares, creyendo que se lo habían robado.

Para solucionar el entuerto, Manzanares, Bobadilla y el pobre menda mejicano, se dirigieron respetuosamente al Departamento del Distrito Federal pidiendo un levantamiento catastral. Fue toda una revelación. La calle, prolongación o cerrada de Reforma, había sido dibujada en los planos con un rumbo y trazada en el terreno de modo diferente de tal forma que Manzanares había perdido veinte metros, Bobadilla cincuenta y el menda mejicano cien. ¿A que no saben quien había ganado quinientos metros? Efectivamente, el honorable Doctor Gorgonzola, que estaba al otro lado de la calle.

Ante tal situación, Manzanares, Bobadilla y el pobre menda mejicano pensaron en los tres posibles caminos a seguir: primero, demandar a la Compañía de Jesús por venderles más metros de los que les había entregado; segundo, demandar al Distrito Federal, porque una calle estaba invadiendo sus terrenos; tercero, demandar a Gorgonzola por fraude y abuso de confianza.

Rechazaron la primera opción de inmediato. Demandar a los jesuitas no era una buena solución ya que ésta les podría liquidar los metros que les faltaban de acuerdo con el precio estipulado en las escrituras, que era la cuarta parte de lo que habían pagado y la décima de lo que valían en realidad.

– Yo prefiero no mover el bote —dijo Bobadilla-, porque le compré el terreno al sobrino de un jesuita y me hizo un documento en una servilleta de papel.

También desecharon la tercera opción pues no tenían pruebas para acusar a Gorgonzola, a quien después de todo, nadie había visto sobornar a un albañil para que hiciera una calle chueca.

Por tanto, optaron por dirigirse “respetuosamente” al Departamento del Distrito Federal pidiendo justicia, con la intención de que el Departamento se echara encima de Gorgonzola. El Departamento les hizo justicia de la siguiente manera: a) Se hizo un nuevo levantamiento catastral y se le dio carácter de hecho consumado al crimen de los metros perdidos; b) Se hizo un avalúo de las propiedades de los afectados, por lo que se aumentaron sus contribuciones y fueron multados por ocultación de bienes; c) Se les advirtió que Uruchurtu no quería oír hablar más del asunto.

Esto les pasó por comprar bienes de Manos Muertas. La única satisfacción que les queda es que el honorable Doctor Gorgonzola nunca pudo terminar su clínica. Allí está todavía, es una ruina sin terminar, en medio de un inmenso solar abandonado.

Para finalizar veo necesario hacer dos últimas precisiones: primera, el pobre menda mejicano no es otro que Jorge Ibargüengoitia, gran literato mejicano que con su prosa ágil y sarcasmo inteligente ridiculizó y puso en evidencia a muchos personajes del poder político y económico de Méjico en una época en la cual el PRI era el partido hegemónico; y segundo, Tiki Taka era el título del correo electrónico que me mandó Antonio Carapeto, como sabéis, gran registrador que con su sentido del humor, historias y anécdotas nos hace siempre pasar los mejores ratos.



PRELUDIO DE LA PRIMERA VUELTA AL MUNDO. A LOS NAVEGANTES DE LA NAO VICTORIA EN EL QUINTO CENTENARIO DE LA PARTIDA DE SU EXPEDICIÓN (1519-522)

Por Antonio Javier Robledo Castizo



En este año 2019 se cumplen 500 años de la salida de la expedición que dio la primera vuelta al mundo y que terminó en 1522 nuestro compatriota Juan Sebastián Elcano. Salieron de Sevilla 237 expedicionarios (265, según algunos historiadores) y tan sólo volvieron en la Nao Victoria 18. Casi todos murieron en el camino por escorbuto, por enfrentamientos con los nativos y otras causas. Sin duda alguna, fue una de las gestas más heroicas y dramáticas realizadas por el hombre. No voy a narrar aquí lo que constituyó el viaje, pues de todos es sobradamente conocido, sino los antecedentes que motivaron su realización. Los sucesos del viaje, a buen seguro, serán difundidos profusamente por los medios de

comunicación a lo largo de este año y los siguientes; y los eventos previstos se encargarán de “refrescarles” primero y “afianzarles” después los detalles de la circunnavegación de Elcano, a ellos les remito.

¡SUBE HASTA EL CIELO Y LO VERÁS, QUÉ PEQUEÑITO EL MUNDO ES!

Así decía el estribillo de una canción litúrgica compuesta por el sacerdote y compositor vasco Cesáreo Gabarain Azurmendi, que al ser contemporáneo nuestro, tuvo la oportunidad de constatar por las fotografías de los satélites y de las aeronaves enviadas al espacio exterior por el hombre qué pequeño es el planeta donde vivimos, si lo comparamos con el universo que lo contiene y con qué facilidad y rapidez podemos atravesarlo de un punto a otro con los medios de transporte actuales, cada vez más veloces.

A buen seguro que algunos de sus ilustres paisanos navegantes vascos que le precedieron (Juan

Sebastián Elcano, Andrés de Urdaneta, Blas de Lezo, Oquendo y muchos más) hubieran alzado sus voces, para puntualizar que a bordo de una nao en medio del océano a la velocidad media de unos siete nudos por hora (unos 1,88 km. por hora), el mundo no es que sea grande..., ¡sencillamente, es interminable!

Durante siglos el hombre, en su búsqueda del conocimiento, se preguntaba cuál era la verdadera dimensión del mundo. Hace quinientos años aún lo hacía. Los navegantes portugueses de la que se llamó la *Escuela de Sagres* fundada por el Infante Enrique el Navegante (si bien algunos historiadores ponen en duda la existencia de la misma, afirmando que Sagres, por su situación geográfica, era tan sólo un lugar de encuentro de marineros y pilotos donde se intercambiaba información y experiencia de las travesías marítimas y que los cosmógrafos y estudiosos se hallaban en Lisboa) también intentaban saberlo. Y curiosamente la respuesta había sido enunciada siete siglos antes por los griegos y lo que es más asombroso, sin necesidad de haberlo recorrido.

En efecto, el sabio Eratóstenes (*276 A.C.+194 A.C.), ya lo determinó con notabilísima inteligencia: Eratóstenes observó que el día del solsticio de verano (el 24 de Junio) el sol alumbraba el fondo de un pozo en Siena (actual Asuán en Egipto), sin proyectar sombra alguna (estaba en su cenit). El mismo día en la ciudad de Alejandría midió la altura del sol, estaba a 7 grados del cenit. La distancia entre Siena y Alejandría era de 4.860 estadios. Luego, para llegar de una ciudad a otra había que describir un arco sobre la esfera terrestre de 7 grados. Si se divide 4.860 estadios entre los 7 grados arroja el valor de un grado que es 694 estadios. Dado que una esfera tiene 360 grados, multiplicado 360 por 694 estadios de cada grado arroja la cantidad de 249.840 estadios. Puesto que el estadio equivalía a los 165 metros, la tierra, según Eratóstenes, tenía una dimensión de 41.223.600 metros, es decir, 41.223 km ¡y realmente tiene 40.074 km! ¡Ciertamente resulta prodigioso!

Pero en la Edad Media y en la moderna gozaba de cierto predicamento las teorías de otro sabio griego, Ptolomeo, que asignaba a la esfera terrestre una dimensión inferior (unos 10 u 11.000 kilómetros menos). Sus cálculos confundieron a Colón y a Magallanes, no así a los cosmógrafos portugueses de la corte del Rey Alfonso V, que ya rechazaron -por defecto-, las dimensiones que les indicó el florentino Toscanelli (1397-1482) plasmadas en su mapa y su propuesta de llegar a la India por poniente y no bordeando el continente africano por ser una ruta más corta. Su conclusión fue rotunda: el mundo era mucho más grande y el océano más extenso de lo que decía Toscanelli y su mapa. Sin embargo, Cristóbal Colón, erróneamente, sí lo creyó y convenció a la reina Isabel de Castilla. La suerte de encontrar América entre la India y España, además de salvarle probablemente su vida lo hizo inmortal, pero ese es otro tema...

LA LINEA QUE NOS SEPARA...

Los notables progresos efectuados por los portugueses en la construcción de barcos –especialmente las carabelas y más tarde las naos- y en la navegación así como el decidido apoyo de sus monarcas, hicieron que, después de varias exploraciones de la costa africana, Bartolomé Díaz llegara al cabo de Buena Esperanza en 1487, uniendo el océano Atlántico con el

Índico, coronando la gesta Vasco de Gama llegando a la India en 1498. Ya con anterioridad, el país lusitano había estado explorando durante algunos años la costa oeste africana obteniendo sustanciosos beneficios económicos por los descubrimientos de oro y por la venta de los esclavos capturados y decidió garantizarse dicha ruta con un tratado firmado con los españoles (que se llamó el *Tratado de Alcaçovas* de 1479). En dicho tratado se prohibía la navegación castellana por debajo del paralelo de las Canarias, que quedaba bajo monopolio portugués, pero en cambio, sí podían hacerlo ilimitadamente al Norte y al Oeste, lo que premonitoriamente dejaba vía libre para el mayor descubrimiento geográfico efectuado por el hombre: América.

La concordia entre España y Portugal, duró hasta el regreso de Colón en su primer viaje del descubrimiento. En los primeros días de Marzo de 1493, el genovés desembarca en Lisboa procedente de América, anunciando a la corte portuguesa el descubrimiento del nuevo mundo. Ello provoca nuevas exigencias geográficas lusas queriendo beneficiarse de los descubrimientos. Los españoles, para garantizárselos, acudieron al Papa Alejandro VI que promulgó cuatro Bulas llamadas las "*Bulas Alejandrinas*" (1493) que les otorgaba todos los descubrimientos situados a 100 leguas al oeste de las Islas Azores e Islas de Cabo Verde, ambas de soberanía portuguesa, en una línea imaginaria trazada desde el polo norte al polo sur. La solución no satisfizo a los portugueses, al considerar que las decisiones del Papa -que era español-, beneficiaban considerablemente a sus compatriotas. Especialmente la gota que colmó el vaso fue la última de las bulas la llamada "*Dudum siquidem*" que otorgaba a Castilla todos los territorios asiáticos que se descubrieran desde la ruta de poniente. El conflicto con Portugal estaba servido y sus discrepancias desembocaron en un nuevo tratado entre España y Portugal: el *Tratado de Tordesillas* de 1494.

Los prolegómenos de dicho tratado fueron bastante agitados. Por un lado, los portugueses solicitaron para sí la ampliación de la línea de 100 leguas –concretamente, a 370 leguas al oeste de las islas de Cabo Verde- y enviaron espías a la corte castellana para averiguar la verdadera dimensión de lo descubierto por Colón. Las pretensiones portuguesas se limitaban entonces a explotar los recursos africanos y una cierta expectativa a poder descubrir una ruta marítima hacia el oriente, pero no el comercio de las especias, pues las islas de la especiería, las Molucas, no fueron descubiertas por los portugueses hasta 1512 en una expedición en la que era segundo comandante de su nave capitana (la Santa Catalina) Francisco Serrao, que era sobrino de Fernando de Magallanes, quien debió de informar amplia y pormenorizadamente a su tío para poder realizar la expedición que terminó dando la primera vuelta al mundo. Los castellanos, por otro, conminaron a Colón para que hiciese cuanto antes un segundo viaje en 1493 y averiguar así hasta donde llegaban en realidad las tierras descubiertas por el genovés y situarlas sobre la línea divisoria propuesta por Portugal para garantizarse la soberanía castellana.

El acuerdo más importante de dicho *Tratado de Tordesillas* fue trazar una línea al Oeste de las Islas de Cabo Verde a una distancia de 370 leguas de las mismas, desde el polo ártico hasta el antártico. Todo lo que se descubriese al Este y al Sur de dicha línea sería para Portugal; y al Oeste y al Sur, para España. Para su ejecución se acordó el envío de cosmógrafos y navegantes para fijar con exactitud dicha línea. Pero también se acordó una cuestión que no debe pasar inadvertida: si uno de los países encontraba nuevas tierras en la parte del otro debía de



entregárselas. En un principio la ubicación exacta de la citada línea de demarcación no planteaba muchos problemas ni conflictos (la parte nordeste del Brasil era para Portugal -descubierta por Cabral en el año 1500, que después el país lusitano se apropió de más territorio- y el resto hacia el Oeste, para España), el conflicto lo ocasionaron las especias.

...Y EL SABOR QUE NOS UNE

La especias, fueron elogiadas y muy valoradas desde la antigüedad. Hasta en el Cantar de los Cantares de la Biblia se habla de ellas. A Europa llegaban a través de los comerciantes árabes que las trasportaban desde Oriente a Occidente en sus caravanas. Sin embargo, la ocupación por los turcos otomanos de Bizancio en 1453, supuso un bloqueo de su comercialización hacia Europa, lo que elevó su precio de manera desorbitada ante la práctica imposibilidad de su oferta y su gran demanda.

El problema surgió cuando los portugueses descubrieron en 1512 las Islas Molucas y las especias que producían, ello suponía una riqueza tan inmensa que los dos países pugnaron por intentar demostrar que las preciadas islas estaban en su parte, habida consideración de que, según el tratado, la soberanía no se atribuía por el descubrimiento, sino por la ubicación en el hemisferio asignado por el mismo. Pero, mientras se resolvía su ubicación, lo que España pretendía era encontrar con rapidez una ruta hacia las Molucas por poniente y así evitar el territorio luso. Para ello era preciso solventar dos problemas: encontrar un paso marítimo desde el Atlántico hacia el Índico –que en realidad resultó ser el océano más inmenso de la tierra: el Pacífico-; y determinar si la ruta de poniente era más corta que la de levante.

El primero de dichos problemas se quiso resolver creando la denominada *Junta de Burgos* en 1508 en la que participaron Juan Díaz de Solís y Juan de la Cosa con objeto de preparar una expedición que encontrase el ansiado paso marítimo. Su consumación, tras el intento fallido del propio Juan Díaz de Solís en 1515 –muerto por un ataque de los nativos en el Río de la Plata-, se produjo en la expedición de Fernando de Magallanes y Juan Sebastián Elcano de 1519 al encontrar el que se llamó “*Estrecho de Magallanes*”. El segundo, se diluyó también en dicha expedición a costa de la vida de la casi totalidad de los expedicionarios: la ruta del Este hacia la India era muchísimo más corta que la del Oeste. El mundo, definitivamente, era más grande de lo que habían pronosticado.

Se encargaron por los dos países estudios a los cosmógrafos y cartógrafos para que fijasen mediante un mapa por dónde pasaba el antimeridiano de Tordesillas a modo de anillo divisorio y, sobre todo, que determinase, de una vez para siempre, a quién le correspondían Las Molucas. Como no podía ser de otro modo, las conclusiones de los distintos cosmógrafos y cartógrafos eran

favorables a quienes les pagaban sus honorarios ubicándolas en su territorio. Y no sólo eso, sino que cometieron falsedades y “errores” ciertamente escandalosos, incluso para la época. En 1522 el cartógrafo Nuño García de Toreno basándose en datos de Elcano situaba a las Molucas del lado castellano. Ante la discrepancia portuguesa, se constituyeron juntas mixtas castellano-portuguesas en 1524 (Juntas de Badajoz-Elvas), que constituyeron un fracaso. Pero no fue hasta 1529 cuando mediante el llamado Tratado de Zaragoza la corona española (el Rey Carlos I), por conveniencia de su matrimonio contraído con la reina Isabel de Portugal en 1526 y acuciado por problemas económicos ocasionados por las campañas bélicas europeas, cedió Las Molucas a Portugal basándose en un mapa confeccionado por Diego Ribeiro que las situaba del lado castellano, pero tan sólo a 7,5 grados del antimeridiano de Tordesillas. Es decir que le faltaban 7,5 grados para llegar a los 180 grados opuestos a la línea del tratado, a partir de los cuales comenzaba la soberanía lusa.

¿QUÉ HACE UN CHICO COMO TÚ EN UN SITIO COMO ESTE?

Hasta ahora, hemos hablado de los antecedentes y las causas que motivaron la expedición de la primera vuelta al mundo, pero ¿cuáles fueron los motivos que impulsaron a más de doscientas personas para embarcarse en una expedición tan ambiciosa como incierta, en la que lo más probable es que no regresaran? Lógicamente, las motivaciones de cada uno eran distintas, pero en casi todas ellas sobrevolaban la desesperación económica, la necesidad de eludir las cuentas reclamadas por la Justicia o los acreedores y la ambición de riquezas. No faltaron tampoco los que fueron obligados como los pilotos y maestros de la Casa de la Contratación, que al ser asalariados de la misma no podían negarse a ello, so pena de perder su puesto de trabajo y su sueldo.

Para contratar a la tripulación de las cinco naves –Trinidad, Concepción, San Antonio, Santiago y Victoria- (marineros, grumetes, carpinteros, calafateadores, pajes, etc...), se hicieron pregones en la ciudad de Sevilla, donde nadie se inscribió voluntario –según testimonio del propio Juan Sebastián Elcano- “por el escaso sueldo que ofrecían” y porque todos consideraban que dicha expedición tan ambiciosa, extensa e incierta era un auténtico disparate del que era difícil salir vivo –y realmente, tenían toda la razón-. Pero es que, además, despertaba recelos el hecho de que la expedición fuese capitaneada por un portugués, Fernando de Magallanes. Magallanes despertaba unanimidad en todos: todos lo consideran un traidor, tanto los portugueses como los españoles. Además su carácter dictatorial –más allá de lo razonablemente exigible a un capitán y que demostró sobradamente a lo largo del viaje- y su nepotismo colocando a sus amigos en puestos estratégicos sin tener en cuenta su preparación técnica, le valieron la repulsa de la mayoría. Eso no quiere decir que no hubiera expedicionarios sevillanos -que los hubo-, su número llegó hasta 26.

También hubo pregones de “reclutamiento” en el Condado de Huelva –¡La Palma de nuevo, D. Antonio!- y en Cádiz y Málaga. Los corregidores (alcaldes) de ambas ciudades pusieron obstáculos a que se pregonara en sus ciudades, por cuanto que se estaban buscando marineros para otros viajes y no querían que se enrolaran en una expedición que les conduciría probablemente a una muerte segura, teniendo un flete menos peligroso y más rentable a corto plazo. Al no completarse la tripulación con los españoles, se contrataron a extranjeros: griegos,

franceses, italianos, alemanes, belgas, holandeses, portugueses, un malayo y un inglés.

El propio Elcano se embarcó huyendo de la justicia por haber entregado su barco a unos genoveses en pago de una hipoteca contraída con ellos para saldar una deuda contraída con su tripulación, estando entonces prohibida la transmisión de embarcaciones a extranjeros. El embarque en una expedición al servicio de su majestad le redimía de su “delito”. No faltaron auténticos aventureros como Juan Rodríguez de Mafra que ya había viajado con Colón en el segundo y tercer viaje a América. Viajó en la expedición hasta un niño el cual se embarcó con su padre, piloto en la Nao Victoria, que falleció en el Océano Pacífico por enfermedad (probablemente escorbuto); fue hecho prisionero por los portugueses en las Islas de Cabo Verde, pero aunque no llegó en la Victoria, sí lo hizo posteriormente cuando fue liberado a instancias del Rey Carlos I junto con los otros prisioneros, coronando también él la vuelta al mundo.

Todos tenían una motivación propia, pero una esperanza común, hacerse rico, pero sólo a algunos el destino les tenía reservada una recompensa aún mayor.... ¡La Gloria de ser los primeros en dar la vuelta al mundo!



Azulejo conmemorativo en Sanlúcar de Barrameda



GONZÁLEZ BRAVO. GADITANO PRESIDENTE DEL GOBIERNO

por Antonio Javier Robledo Castizo

En el siglo XIX en España reinó durante muchísimo tiempo, veintitantos años, Isabel II de Borbón. Su nacimiento, al ser mujer, provocó derogación de leyes antiguas, instauración de órdenes nuevas, ley Sálica, Pragmática Sanción, etc. etc., todo ello realizado sin el menor rubor por su augusto padre Fernando VII.

Ello provoca que a muerte, el hermano del rey Carlos María Isidro reclame sus legítimos derechos y nos metamos en la primera guerra “carlista”, contienda civil que duró siete años.

Desde el fallecimiento de su padre, septiembre de 1833 hasta agosto de 1868, la revolución de 1868, reinó Isabel II, primero a través de la regencia de su madre María Cristina, al llegar la mayoría de edad con progresistas, Espartero, con moderados, Narváez, con puritanos o centristas, O'Donnell, etc., etc.



El primer presidente de gobierno que tuvo esta reina y el último antes de su exilio fue don Luis González Bravo y López de Arjona. Este gaditano fue un personaje de época. En sus inicios coqueteó abiertamente con el progresismo y en sus escritos periodísticos atacó de forma grosera brutal a la monarquía, a las personas de la institución, a los que detentaban el poder y a todo el que pasaba.

Su estilo no era satírico, era insultante y zafio a propósito. Evolucionó hacia el partido moderado, es diputado, ejerce diversos cargos políticos, es embajador y se pasa a la reacción con el mismo desahogo con el que escribía sus temidas “cencerradas”, después de dimitir del gobierno, en el exilio y sin grandes medios de fortuna se pasó al carlismo, y muere relativamente joven.

Nace don Luis González Bravo y López de Arjona en Cádiz el 8 de julio de 1811 y es bautizado en

la parroquia de san Antonio de Padua. Eran originarios de Granada, su padre era alto cargo en la Administración de Hacienda y el traslado a Cádiz era una de las consecuencias del dominio francés en la península. Es escolar en su ciudad natal y se comenta que asistió a algunas de las sesiones de cortes en el oratorio de san Felipe.

En 1824 se traslada la familia a Madrid donde su padre mantiene el cargo y se fija el domicilio familiar en la céntrica calle de la Ballesta. Estudia filosofía y humanidades, a los que pronto da de lado para entregarse con los entusiasmos de la edad a la intriga y a la revuelta. Frecuenta clubs, cafés y todo tipo de establecimientos donde se encontraba el ambiente exaltado y revolucionario. A fin de alejarlo de ese ambiente el padre le ordena que estudie leyes en Alcalá de Henares. Se licenció en varios años, nunca ejerce la profesión y se acerca al periodismo que en esa época era verdadera antesala de la política.

Comienza su "carrera" de periodista a finales de 1835 en el cotidiano "el Español" subtítulo "diario de la doctrina e intereses sociales". Su pluma, mordaz e hiriente no encontraba fácil acomodo en un diario incompatible con ese ideal. Es más fácil destacar en el "quirigay" por el fundado. En sus páginas se va forjando el político que luego pasaría por todos los andenes de la administración. Fueron terribles las diatribas, no se limita al descrédito y burla de los políticos, tira por elevación a la Corona y sus miembros. En este momento se le podía considerar republicano. Sus artículos, llamados "cencerradas" eran temidos por su forma y contenido. Llegó a escribir que el ideal de todo buen español sería ver ahorcado a un ministro.

Bullía a la sazón, políticamente, una reunión de jóvenes que toma el nombre de la "joven España" en la que está presente González Bravo. Su audacia y el arrimo de los moderados le llevaron de los clubs y cafés de tertulia a las Cortes, y su natural despejo y asimilación prodigiosa hicieron orador notable, y capitanea el grupo de la "joven España". Este nuevo grupo era, al decir de Miraflores, "medio partido medio club" y el escritor Juan Valera afirmaba de González Bravo "se poseía tanto de cualquier papel que se proponía desempeñar, que se identificaba con él por completo y era sincero de puro artista".

En esta época, para formar parte de uno de los dos grandes partidos, liberal y moderado, nuestro gaditano tenía demasiada vehemencia y poseía demasiado espíritu. La igualdad entre los dos partidos permitió que intervinieran los partícipes de este grupo juvenil en algunas decisiones importantes, entre ellas la de favorecer el ascenso a la presidencia de las Cortes a Salustiano de Olozaga. Interviene de modo activo en los sucesos de 1840 en los que como capitán de la Milicia de Madrid toma parte activa en el pronunciamiento contra María Cristina, y en la cámara de representantes, en la sesión de apertura ocupa el escaño de diputado por Jaén, defendiendo la opción de la Regencia frente a Espartero.

Como diputado destaca en sus intervenciones por el uso de la palabra de forma igual que de violenta que con la pluma. El levantamiento de varios militares en octubre de 1841 (De la Concha, Montes de Oca, Diego de León) se salda con un fracaso absoluto. Los conspiradores fueron condenados a la pena capital, no admitiendo el indulto Espartero. Decir que la defensa de los acusados la argumentó González Bravo, pese a su distancia ideológica fue leída por el general Roncali.

El levantamiento contra el regente Espartero era un clamor, González Bravo acompaña al general Serrano a Barcelona, de su inspiración son los Decretos de aquellas fechas. Mientras, Narváez y otros militares estaban, a su vez, conspirando y en Torrejón de Ardoz tuvo un simulacro de enfrentamiento en el que venció el “espadón de Loja” al general Zurbano. Poco después del combate en Torrejón de Ardoz se constituye un equipo de gobierno, con carácter provisional, formado por Joaquín María López de orientación progresista.

Suceso de extraordinaria importancia, para el país y para la carrera política de González Bravo, acaecido en este gobierno fue la declaración de mayoría de edad de Isabel II. Ya que dio lugar al famoso “incidente Olozaga”, que fue una coacción, real o supuesta, del Ministro con la niña reina para que firmara el decreto de disolución de las Cortes, en noviembre de 1843. Tras el incidente, cuando esto se supo, Olozaga tuvo que dar explicaciones en el Congreso, fue objeto de una acusación en la que González Bravo, que era vicepresidente de la cámara, Presidente del Consejo de Ministros en funciones y Notario Mayor del reino ejerció la acusación y la mantuvo en el Congreso. Leyó la declaración formal de la Reina, mantuvo la veracidad de ésta, contenida en el acta que solemnemente fue redactada y firmada. La reacción fue fulminante y sí consiguió el objetivo de dismantelar el progresismo, lo cierto es que hizo un flaco favor a la reina y a su partido.

En el debate que se suscitó, González Bravo mostró carácter, genio y arrojo, pero sus enemigos no le perdonaron este cambio, la apostasía del progresismo y su encumbramiento al poder, vía Narváez, en las filas del partido moderado.

Demostó en más de veinticuatro sesiones en el Congreso sus dotes parlamentarias y su tan incomparable como enérgica audacia en la tribuna, manteniéndose firme en su propósito hasta el punto que tuvo Olozaga que refugiarse apresuradamente en Portugal.

De la reunión de jóvenes que bullía a la sazón políticamente salió el primer presidente del gobierno de la Reina Isabel II. Cuyo nombramiento vino acompañado de anécdotas de curioso interés y no pocos recuerdos de sus anteriores opiniones, bien distantes de los conservadores y monárquicas, que ahora se esforzaba en ostentar.

El moderantismo tiene un cariz indisimulable de “hecho biológico de madurez” (Comellas). Por un camino u otro, el revolucionario deviene moderado. Es interminable la lista de “conversiones” o de lenta evolución ideológica. Así de Martínez de la Rosa a Alcalá Galiano o Isturiz o Donoso Cortés.

Por ello, qué decir de González Bravo, redactor en 1837 del periódico mas exaltadamente progresista de la época y desertor al final de su vida del propio partido moderado para buscar acomodo entre los secuaces de don Carlos III.

Narváez, pese a las reticencia de prohombres de su partido, *vgr.* el Marqués de Miraflores, reacio a entregar el poder como decía un contemporáneo suyo a “un hombre sin fijeza política, que lo mismo era capaz de militar en las filas de los carbonarios que de los moderados” impuso su tesis, que era gobernar en la sombra mientras alguien llevaba a cabo las tareas más duras e impopulares.

Narváez quería gobernar en la sombra y encontró en González Bravo un personaje todo pasión y violencia, en cantidad suficiente para borrar de la escena a Olozaga. Aunque ello supusiera una escandalosa improvisación que produjo en España un considerable escándalo político y un encadenamiento de ambiciones e improvisaciones tan infundadas como impacientes.

Con treinta dos años se aúpa a la presidencia del consejo de ministros y como dice Alfredo Opisso “pasando de golpe y porrazo de furibundo demagogo a salvador del trono y de la sociedad”. González Bravo era todavía en el ambiente político español, el antiguo director del Guirigay, una de las más exaltadas publicaciones de la historia de España. “En sus páginas se formó el político, y el político dio vida a aquellas páginas redactadas con pasión, con violencia, en estilo ardoroso, feroz, vehemente, casi salvaje”. Palabras de su biógrafo Luciano de Taxonera.

Llega a la presidencia sin otros antecedentes que su destreza y arrogancia, unidas a un verbo fácil y una elocuente palabra. Y si ahora es el entronizador de la idea moderada, apóstol del principio de autoridad y defensor de la doctrina monárquico-religiosa, todos menos el propio González Bravo comprendían que su gobierno no podía ser sino un gobierno de circunstancias, de transición, de paso, como decía con lenguaje tan exacto como pintoresco el Sr. Cortina, un puente para que el partido moderado pase a la ribera del mando.

En los cuatro meses que estuvo al frente del gobierno, siguiendo con denuedo e indiscreta exageración los principios conservadores, contrarios a todo lo que antes había profesado como periodista, demostró que su carácter y temperamento eran muy superiores a su curriculum. Concluye este mandato en mayo, cinco meses justos de duración. Ésta fue su labor en estos meses:

- Reprime con dureza los intentos insurreccionales, que se producen en un clima de extraordinaria violencia, agitado por la prensa, parte de la milicia y algunas de las corporaciones locales (singularmente Cartagena y Alicante) que en algunos casos acabaron con el fusilamiento de los sublevados.
- Disuelve la milicia nacional, a cambio crea la guardia civil.
- Restaura la Ley de ayuntamientos de 1840.
- Limita la libertad de prensa, él que se valió de esa libertad para publicar sus “cencerradas”.
- Gobierna por Decreto, una vez disueltas las Cortes.

Pero el presidente del gobierno está cada vez más aislado por la enemiga de sus rivales y por la falta de apoyo de sus partidarios. La caída era inevitable y a ello contribuyo con sus maniobras Narváez, el verdadero árbitro de la situación, que le sucedió en el gobierno una vez cumplida su labor, ser el instrumento del que se sirvieron los moderados para cercar a Olozaga y hundir al partido progresista. Importancia tuvo, también en el terreno político, durante el primer gobierno de González Bravo el regreso de la madre de la Reina, la que fue regente María Cristina. Recibida con enorme fervor popular y agasajada en multitud de actos oficiales, en los que participó de forma activa el presidente del gobierno, que en el Guirigay la había motejado de lo siguiente a cortesana...

González Bravo creyó recuperar el favor regio concediendo a Agustín Muñoz, marido morganático,

el título de Duque de Riansares. No faltaban envidiosos de la fortuna política del presidente del gobierno, adquirida a costa de audacia, de peligros y de talento, que se valían de todo medio para alejarle del poder y recoger la herencia sin peligro alguno. Entre las anécdotas, algunas verosímiles, se cita como de las más famosas aquella en la que María Cristina al entrar en la regia estancia, halla encima de una mesa una caja primorosamente labrada, cuya procedencia era de todos desconocida. Hubo de abrirla, llevada de la natural curiosidad, y grande fue su sorpresa al ver que contenía una colección del... Guirigay.

En la primavera de 1844, el cuatro de mayo, con Narváez en el poder es nombrado embajador en Lisboa, y aunque lo que se creía era que se le mandaba fuera de España para alejarlo de la actividad política, lo cierto es que recibía exactos informes de la situación en que se hallaban los asuntos públicos en aquellos aspectos que más podían interesarle para el desenvolvimiento de sus ideas y ambiciones políticas particulares. Parece que muchas noticias, las de mayor interés y desde luego las más sabrosas y confidenciales se las proporcionaba el banquero y político don José de Salamanca.

Al cese en Portugal regresa a sus actividades periodísticas, colaborando durante cinco años en el Faro. Seguía de diputado y ocurrió un suceso notable en la discusión de los presupuestos de 1850, tras un enfrentamiento dialéctico con el diputado malagueño Antonio de los Ríos Rosas, acaba en un duelo a pistola entre ambos personajes. Solicita que se le nombre embajador extraordinario en la corte de las dos Sicilias. Así se hizo, en mayo de 1851, pero nombrado el Marqués de Miraflores Ministro de Estado anuló el nombramiento, aun cuando González Bravo dimite antes, de un puesto que nunca llegó a ocupar.

Contrae matrimonio, también el integrista Cándido Nocedal, con una hija del cantante Julián Romea, a la vez que seguía manteniendo el contacto con el banquero Salamanca. En 1853 funda, junto a Antonio Cánovas del Castillo, el diario nocturno el Murciélagu. En 1854 se constituye una comisión de diputados y senadores que trata de coordinar la oposición al gobierno del "polaco" Sartorius. En ella formaba parte Luis González Bravo. Este mismo año de 1854 en una reunión de más de doscientos notables entre los que figuraba González Bravo, decide enviar a la Reina una exposición firmada por todos y encabezada por su antiguo preceptor, el poeta Quintana, en la que se detallaban actos contrarios a la constitución y se advertía de la posibilidad de un golpe de estado por parte del ministerio o de la corona.

En febrero de ese año fueron detenidos varios periodistas de oposición, entre los que estaba González Bravo.

A finales de abril de este año se informa a la Regente de un pronunciamiento que creen dispuesto y preparado por O'Donnell y González Bravo.

En este ambiente enardecido, mediado el año 1855, hubo colaboración entre progresistas y moderados para sustituir a Isabel II. Una prueba de esta unión fue el panfleto "Al País". Se reúnen para firmar un memorándum, redactado por Ríos Rosas y dirigido a la Reina, pero les pareció y muy flojo en sus proclamas y publicaron otro, escrito ya por González Bravo, que terminaba así: "¡¡muera el favorito, a las armas todo el mundo, viva la constitución, viva la libertad!!".

Durante el gobierno de O'Donnell destaca por su tenaz oposición en el Congreso. Desde 1857 a 1863 es elegido diputado varias veces, sobresaliendo por sus dotes de orador.

En agosto de 1854 es propuesto para el cargo de Ministro plenipotenciario en Viena, donde permanece hasta diciembre de ese año.

En noviembre de 1856 es propuesto para el mismo cargo en Londres. Al ser elegido diputado en 1858 solicita una licencia sin plazo de reincorporación que obtuvo del Ministerio.

En 1859 cuando se reúnen las primeras cortes de la Unión Liberal, González Bravo es jefe de la minoría moderada en la cual figuran notables como Pidal y Mon, Seijas Lozano, Claudio Moyano, etc., etc.

Por fallecimiento de Martínez de la Rosa en 1863, González Bravo es elegido académico. En su discurso de ingreso hizo un alarde liberalismo y de independencia de criterio, mostrándose entusiasta de la juventud demócrata.

En este año de 1863, gobernando el Marqués de Miraflores, tuvo un duelo oratorio con el insigne orador Emilio Castelar en un congreso de jurisconsultos, presidido por Juan Francisco Pacheco, en el paraninfo de la universidad Central, del que según los presentes salió triunfante González Bravo. En septiembre de 1864, en un gobierno presidido por Narváez es designado Ministro de la Gobernación.

Y en este cargo se produjeron lo que se conoció como "la noche de San Daniel". En rápida secuencia estos fueron los hechos:

La reina hizo entrega al tesoro de parte de sus bienes. Respondió Castelar con un artículo "el rasgo" en el que ridiculizaba este acto, considerándolo falso ya que todos los bienes de la corona eran propiedad del patrimonio del estado. El ministro de Educación, Marqués de Orovio, ordena la destitución como catedrático de Castelar. Se niega el Rector Juan Pérez de Montalván.

Los estudiantes, azuzados por la oposición, prensa, etc., etc., fueron a darle una serenata en una manifestación tolerada, pero a la llegada al domicilio del Rector se encontraron con una carga de la guardia civil, se produjeron enfrentamientos y hubo heridos y fallecidos. Se consideró responsable de la represión al Ministro González Bravo.

Órgano de prensa del neoliberalismo que encarnaba González Bravo fue el Horizonte, que desapareció para ser sustituido por el Contemporáneo, donde colaboraba el novelista Juan Valera. Con Narváez en el poder y González Bravo en gobernación se reforma la ley de organización y atribuciones de ayuntamientos y diputaciones, en sentido autoritario y centralizador. Se elaboran, también, dos decretos sobre orden público y ley de imprenta, de carácter notablemente reaccionario.

Al fallecimiento de Narváez, accede por segunda vez a la Presidencia del Gobierno, y si la primera

vez lo fue con 32 años, en la apertura del ciclo de los moderados, ahora vuelve a la misma responsabilidad en las penúltimas horas de la monarquía isabelina. Pero en ambas designaciones se observa el destino y el talante del aventurero más que el de gobernante.

Su nombramiento le enajenó todas las simpatías al gobierno, de paso a la monarquía, pues estaba difundida la opinión que el nuevo presidente era el responsable de los sucesos de la noche de san Daniel. Es por ello que su nombramiento en abril de 1867 motiva, ante la tremenda oposición política y el creciente descrédito de la monarquía, que disuelva las Cortes en mayo y acuda a legislar decretando medidas de excepción. Narváez tenía como segundo a González Bravo, en el que se verificaba la gran verdad de no ser bastante un singular talento parlamentario ni una osadía enérgica, pero además es indispensable tener un cierto prestigio que otorga la opinión general, del que González Bravo carecía.

Nombrado el gobierno el diez de julio, al día siguiente suspende las Cortes y en la Gaceta aparecen continuamente dimisiones, nombramientos, reemplazos, etc., etc. El nuevo gabinete se remitía a la resistencia máxima a todos y frente a todos.

La represión se llevó de forma inútil, al desterrar y encarcelar sin rigor ni discernimiento, lo mismo a verdaderos revolucionarios que a políticos monárquicos conservadores o altos mandos del ejército.

Asumió, a la muerte de Narváez la titularidad de la reacción política y represión del orden público, lo que va a provocar no sólo su caída sino la de la monarquía. La muerte de Narváez y de O'Donnell le llevó al poder, pero estaba en decadencia su figura. Si la muerte del militar canario lleva a los unionistas a la vía revolucionaria, la de Narváez priva al trono de su más ardiente defensor. Su elección era obligada, no quedaba nadie más y era del agrado de los neocatólicos, pero su efecto en las filas del liberalismo fue "auténticamente deplorable", se acusaba a la reina de haber cedido a las presiones de su entonces amante Marfori.

La muerte de Narváez, el Murciélago saca una edición especial, minutos después de su fallecimiento.

*Llegó el Duque de Valencia
Se le está poniendo el rabo
Se espera con impaciencia
A Luis González Bravo*

*Y con fecha del día siguiente
Ayer llegó don Ramón
Hoy le ponemos el rabo
Se espera con emoción
Al señor Luis González Bravo*

González Bravo fue de hecho el primer y último jefe de gobierno con Isabel II. Todos sus esfuerzos se encaminaron a frenar la revolución, los afanes y esfuerzos no sólo fueron políticos, gobernar

era resistir y el instrumento fue la represión.

La camarilla de Palacio apoyada por el sector más integrista del moderantismo, encarnado en Nocedal y en el propio González Bravo, retomó las negociaciones con don Carlos que se habían iniciado en el Bienio Progresista y logró imponer, para escándalo de la opinión de los liberales una amplia amnistía para los que estaban represaliados. Pero la situación se iba deteriorando de forma alarmante.

El gobierno estaba advertido por múltiples medios de la cercanía de la insurrección armada, de la revolución, pero con tozudez González Bravo negó la mayor. Recibía a diario anónimos que le anunciaban la inminencia de la revolución, pero no tomó medida alguna por no creer los anuncios que le hacían. El 16 de septiembre recibe un telegrama del gobernador de Cádiz dándole noticias alarmantes, contesta al día siguiente afeándole su alarmismo, el 18 se da cuenta del error y se pide la declaración del estado de guerra, le comunica a la reina la rebelión, dimite y le aconseja que nombre un militar. La Reina nombra ministro universal al Marqués de la Habana.

En Cádiz inicia el levantamiento la armada, se adhiere la guarnición de Sevilla, González Bravo envía al Marqués de Novaliches para reprimir la rebelión, pero cae derrotado en el puente de Alcolea en una confusa refriega en la que, al decir de muchos historiadores, hubo poca lucha y sí mucho conformismo y resignación. Acompañó al exilio a la Reina, se instala en Biarritz donde intenta aproximarse al carlismo y fallece en 1871 en precaria situación económica.

Esta es la trayectoria vital de Luis González Bravo, la termino con una valoración hecha por sus contemporáneos y con una referencia a dos hechos, literarios y satírico-artístico en los que se vio involucrado, sin su ayuda o consentimiento. Me refiero a los dibujos que se conocen como “los borbones en pelotas” y como es retratado Luis González Bravo en la trilogía “El Ruedo Ibérico” del genial don Ramón del Valle- Inclán.

El juicio sobre su persona no es nada positivo. Fue considerado como un adicto al transfuguismo político, pasó de exaltado a moderado y de aquí al carlismo. Participó en los orígenes del ciclo –la década moderada– y contribuye a su caída.

En sus “cencerradas” insulta groseramente a María Cristina, luego en el poder permite y alienta su regreso a España y concede un título nobiliario a su marido. Destaca en el periodismo por su feroz censura, ataques personales, todo tipo de improperios, vejaciones, etc., etc., y a la vez fue impulsor de una ley de prensa e imprenta represora y contraria a la libertad.

No quiso o no supo darse cuenta que venía la revolución. Mientras Cádiz era el foco de la rebelión, el gobernador civil, protegido de González Bravo, le aseguraba que no había fundamento alguno en los rumores de alzamiento. Aunque el Presidente del Gobierno tenía otros informes que le alertaban, tampoco les hizo caso.

Fue denominado por Martínez Villergas, otro feroz satírico como “el hombre de las apostasías”. Sus dos errores más importantes: la acusación formal contra Olozaga y los sucesos de la noche de San Daniel. Es éste el juicio que le merece al autor de una obra contemporánea de Luis

González Bravo, titulada “Los políticos en camisa”.

Como literato, “Solo podría aspirar a ser oficial de una imprenta o escribiente de tercera en la administración, se empeñó en hacer gran papel como literato”. Para ello habría de desempeñarse así:

- Escribir mucho, salga pez o rana
- Hacer amigos de reputación, a cuya sombra medrar. Se juntaba con Espronceda y otros grandes poetas.
- No recibir lecciones de nadie, darlas incluso a los que más saben.
- Hablar bien de las personas cuando se las tiene delante.
- Ser entrometido hasta la desvergüenza.
- Ha sido maestro en todas estas artes.

Como periodista, en 1838 González Bravo se convierte en un periodista bravo, tan bravo como un torero salamanquino. Su periódico el Guirigay fue clasificado como republicano, ni era esto, ni absolutista, liberal o moderado. Es un periódico de ataque, exclusivamente de ataque, no tenía otra divisa que “guerra a los que mandan, sean quienes fueran”. Basta leer cualquiera de sus cencerradas.

Como diputado, lo primero que hizo González Bravo luego que sus asentaderas habían probado el terciopelo de los escaños no fue pedir la palabra, sino husmear por todas partes como perro perdiguero que busca la huella e la liebre. Por fin halló la presa que se proponía cazar, pero dio la casualidad que la presa que cobró fue un soberbio raposo, vulgarmente conocido en el soto constitucional por el nombre da Salustiano de Olozaga.

Este hombre, al que luego traicionó, el que me conviene para medrar a su sombra, voy a ganar su amistad a cualquier precio aunque para ello tenga que constituirme en lacayo, limpiabotas o criado.

Los Borbones en pelota

Se trata de una publicación, hace poco reeditada, en la que texto y material gráfico hacen una crítica demoledora de la corte de Isabel II. De las cien acuarelas que compone la obra, Luis González Bravo aparece en 19, superado solo por la Reina, el Rey, el padre Claret y el favorito Marfori. Es dibujado como el verdugo de progresistas y liberales, se destaca su faceta de ladrón y prevaricador, con un par de viñetas con escenas sexuales en las que aparece como cornudo y aficionado a la prostitución.

¿Quiénes pintaron las acuarelas y escribieron los pies correspondientes? ¿Fue una diversión privada o un encargo? Siempre se ha pensado que fueron los hermanos Bécquer, Gustavo Adolfo y Valeriano, los autores, pero bajo el pseudónimo SEM, parece que se esconden varios artistas.

En la época del reinado de Isabel II las redes clientelares eran abiertas en términos de fidelidad política y personal por ambas partes. Y no es casualidad que los hermanos Bécquer encontraran

ayuda en alguien de ideología tan volátil y oportunista como González Bravo. Y es con la Unión Liberal, el periodo en que el colectivo SEM actúa con más beligerancia, ya que la llegada de O'Donnell le supuso a los hermanos Bécquer perder las ocupaciones laborales que Narváez y González Bravo les concedieron.

¿Cómo es descrito González Bravo en la trilogía “El ruedo ibérico”? El ministro aparece como “viejo craso y cetrino con ojos duros de fanático africano” (la Corte de los Milagros) y como un “búho semítico”.

La vejez es usada como recurso caracterizador, reiteradamente en su caso y en el del Marqués de Torre-Mellada. La animalización por medio de aves es frecuente en las novelas del ciclo, y es intensa en lo que respecta a González Bravo.

Otra caracterización más en la Corte de los Milagros “tenía la mirada semita y de azulinos blancos, que parecía afilarse sobre la línea corva de la nariz, la frente calva con tufos de ceniza y aquel ceño brusco y acusado que, en otro tiempo, ponían los imagineros a los judíos en los pasos de Semana Santa”.

Alguna descripción se detalla en Viva mi dueño: “Su condición de zorro viejo en el corral político le otorga la experiencia y astucia necesarias”.

Su actitud en un consejo de ministros es demostrativo del carácter farsesco y bufo, a la par que trágico de lo que se narra. Así “el señor González Bravo se lucía haciendo pajaritas de papel y las colocaba en las carteras de sus compañeros”.

Para terminar, una pregunta. ¿Es González Bravo el principal artífice de la revolución del 68? Fueron estos sucesos la consecuencia de un sinnúmero de circunstancias encadenadas, así como de errores políticos y cuando la prosperidad de los gobiernos de la Unión Liberal cesa y se convierte la situación en estrechez económica, vienen los problemas.

Únasele el desacierto del nombramiento de González Bravo como jefe del Consejo de Ministros, que en vez de hacer seguidismo de la política de Narváez manifestó en la sesión de investidura que su política sería la de resistencia, para demostrar que un “civil” puede hacer lo mismo que los uniformados.

El trono también se pierde por la actitud de la Reina, mal aconsejada en el momento de decidir exiliarse. El apocamiento del Presidente del Gobierno, el Marqués de la Habana creía era que bastaría el regreso de la Reina a Madrid, pasar revista a las guarniciones, hacerse ver de la multitud y todo se quedaría tal cual. Nada se hizo.

BIBLIOGRAFÍA

Se ha utilizado la biografía, apologética de Luciano de Taxonera, Los Gaditanos de José Manuel Rastrollo, artículos de José Luis Comellas, Isabel Burdiel, Martínez Bargueño, el Diccionario de la RAH, las memorias del Marqués de Miraflores.

Registradores

DE ANDALUCÍA OCCIDENTAL

