

# LA Buhaira

3ª ÉPOCA

Revista del Decanato Territorial de Andalucía Occidental

Nº 33 MAYO / JULIO 2023

## REGISTRO ELECTRÓNICO



*In memoriam*  
**FERNANDO ÁLVAREZ GÓMEZ**

**Registadores**  
DE ANDALUCÍA OCCIDENTAL



# Sumario

## LA BUHAIRA

**FUNDADOR:** Juan José Pretel Serrano

**DIRECTOR:** Antonio Carapeto Martínez

### CONSEJO DE REDACCIÓN:

Alberto García Ruiz de Huidobro

Santiago Molina Illescas

Juan José Jurado Jurado

Ana María Ibiza García-Junco

### COORDINADORA DE REDACCIÓN:

Inmaculada Toro García

### COLABORADORES:

José María de Pablos O'Mullony

Santiago Molina Illescas

Francisco Manuel Galán Quesada

Guillermo Zamora Rodríguez

Carmen M<sup>a</sup> Fenor de la

Maza López-Olmedo

Sally Brown Richardson

Eva M<sup>a</sup> Montes Pareja

Macarena Guerrero Lebrón

Luis Chacón

José Bartolomé Carretero y Fernández

Antonio Javier Robledo Castizo

Alberto Casas Rodríguez

Francisco Manuel Galán Ortega

Luis Barriga Fernández

### DISEÑO GRÁFICO,

### MAQUETACIÓN E IMPRESIÓN:

Magenta Color, SL

**DEPÓSITO LEGAL:** SE 1334-2014

**EDITA:** Decanato Territorial

de Andalucía Occidental

Avda. de la Buhaira, 15

41018 Sevilla

Tel. 954 53 96 25

Fax. 954 54 06 18

decanato.andaluciaocciden-

tal@registradores.org

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

## OPINIÓN

2 / EL REGISTRO ELECTRÓNICO: SITUACIÓN ACTUAL Y REGRESO AL FUTURO

*José María de Pablos O'Mullony*

23 / EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD ELECTRÓNICO DE LA LEY 11/2023

*Santiago Molina Illescas*

29 / EL PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO EN PROCEDIMIENTOS JUDICIALES Y ADMINISTRATIVOS

*Francisco Manuel Galán Quesada*

42 / LEY DEL MERCADO DE VALORES

*Guillermo Zamora Rodríguez*

50 / AFOS

*Carmen M<sup>a</sup> Fenor de la Maza López-Olmedo*

59 / COMPRAR TERRENOS CON SEGURIDAD EN ESTADOS UNIDOS: UN VISTAZO A SU SISTEMA REGISTRAL

*Sally Brown Richardson*

## ENTREVISTA

61 / ASPECTOS ESENCIALES DEL SISTEMA REGISTRAL DE INGLATERRA Y GALES. ENTREVISTA A JOHN CARTWRIGHT

*La redacción*

## CÁTEDRA DE DERECHO REGISTRAL

66 / UNIVERSIDAD DE SEVILLA. CURSO 2022/2023

## VIDA CORPORATIVA

69 / RECONOCIMIENTO A REYES MUÑIZ GRIJALVO

*Eva Montes*

72 / LECCIONES MAGISTRALES EN LA UNIVERSIDAD DE OXFORD

*Eva Montes*

76 / REGISTRADORES DE ANDALUCÍA OCCIDENTAL IMPARTEN EL CURSO DE DERECHO INMOBILIARIO

*Javier Méndez Rodríguez y Eva Montes*

78 / MARIO FLORES NOS PRESENTÓ SU ÚLTIMA NOVELA, "LOS ESPÍAS DEL HERNAL"

*Eva Montes*

## PRENSA

80 / UN REGISTRO ELECTRÓNICO PARA LA SOCIEDAD

## VARIA

81 / REGISTRO DE LA PROPIEDAD: CONSTITUCIÓN Y ESTADO DE LAS AUTONOMÍAS

*La Redacción*

83 / UNA APROXIMACIÓN JURÍDICA AL EXPOLIO DE OBRAS DE ARTE EN LA REPÚBLICA ROMANA

*Macarena Guerrero Lebrón*

96 / LOS ESPÍAS DEL HERNAL

*Mario Flores Martínez*

98 / RAFAEL VALVERDE, UN CORDOBÉS EN HOLLYWOOD

*Luis G. Chacón Martín*

104 / EL MARQUÉS DE SALAMANCA ¿EMPRESARIO, BOLSISTA O ESPECULADOR?

*José Bartolomé Carretero y Fernández*

121 / ROMERO ROBLEDO ¿UN POLÍTICO ROMÁNTICO?

*Antonio Javier Robledo Castizo*

138 / SIRENAS

*Alberto Casas Rodríguez*

142 / HASTA SIEMPRE, ILUSTRÍSIMO PAISANO

*Francisco Manuel Galán Ortega*

## IN MEMORIAM

144 / IN MEMORIAM DE FERNANDO ÁLVAREZ GÓMEZ

*Luis Barriga Fernández*

# Opinión



José María de Pablos O'Mullony  
Registrador de Bienes Muebles

## EL REGISTRO ELECTRÓNICO: SITUACIÓN ACTUAL Y REGRESO AL FUTURO

### 1. INTRODUCCIÓN.

El Registro<sup>1</sup> es una institución que nace vinculada a la seguridad. Desde su comienzo en 1861, su labor ha consistido en proporcionar seguridad jurídica a través de la constancia indeleble en soportes materiales de la vida jurídica de los derechos reales que han accedido al Registro o se han constituido en él tras la labor calificadora del registrador.

Vemos, por tanto, que desde el principio la seguridad jurídica se encuentra íntimamente conectada con la base física o soporte donde constan inscritos los derechos y que desde el momento del nacimiento del Registro hasta nuestros días ha venido representada por los *libros registrales*, hasta tal punto que una de las definiciones clásicas del Registro era la que lo definía como *conjunto de libros*; esos mismos libros a los que se refería la Ley Hipotecaria (en adelante LH) en multitud de artículos, entre ellos, el 1. La referencia casi exclusiva -salvo lo que se manifestaba sobre el *soporte informático* en el artículo 238- a los libros *foliados y visados judicialmente* era, lógicamente, fruto de una época, tanto la de la primera Ley Hipotecaria de 1861 como la de la actual de 1944-46, en la que el soporte electrónico era impensable y desde luego, mientras todas esas referencias y en especial la del

artículo 240<sup>2</sup>, siguieran existiendo, significaba que los libros registrales debían seguir siendo impresos cada día para que hicieran fe. Esa era la realidad existente hasta la reciente reforma de la LH. Pero tampoco podemos desconocer lo que ya habíamos adelantado: que ese soporte material físico tridimensional medible tanto en centímetros cuadrados como en kilos conocido como *libro físico*, era la única manera existente de guardar información ordenada cuando nació el Registro como institución y por eso se utilizó, lo que no significa que el Registro deba quedar perpetuamente encapsulado en el tiempo en lo que a medios de constancia indeleble de información respecta, porque la situación hoy ha cambiado radicalmente y si tuviera que nacer de nuevo el Registro no nacería con un sistema de custodia de información computable en metros cúbicos, sino en Teras. Esa también es la realidad.

En este trabajo voy a intentar hacer un poco de historia sobre los soportes materiales de la información registral y su evolución; también sobre las relaciones entre la legislación hipotecaria y lo que vengo en llamar un *derecho común electrónico* que debe ser tenido en cuenta no solo por las Administraciones Públicas en sentido estricto, sino también por aquellos servicios públicos que están a cargo

1 Con la expresión genérica de *Registro* me voy a referir a lo largo de todo el trabajo al Registro de la Propiedad, al Registro Mercantil y al Registro de Bienes Muebles, es decir, a todos los Registros jurídicos a cargo de los Registradores de la Propiedad y Mercantiles.

2 El artículo 240 de la LH en su redacción anterior a la reforma establecía que sólo harán fe los libros que lleven los Registradores formados con arreglo a lo prevenido en el artículo anterior, es decir, los uniformemente determinados por el Ministerio de Justicia que, a su vez, deberán estar foliados y visados judicialmente, como también preceptuaba el artículo 238.

de funcionarios públicos y que, además de salvaguardar los derechos de los ciudadanos -o quizá precisamente por eso-, deben coadyuvar en las políticas públicas. Terminaré con algunas ideas sobre lo que, a mi juicio, significa la reforma registral producida en la Ley 11/2023 de 8 de mayo y que debe aunar la practicidad, la eficiencia y las ventajas de la gestión y del soporte electrónico del Registro con los principios inspiradores de éste como Registro de carácter jurídico, fundamentado en el principio de legalidad y en la calificación independiente del registrador y -¿por qué no?- en la tradición, que siempre es una magnífica forma de unir un pasado glorioso con un futuro esperanzador.

## 2. UN POCO DE HISTORIA.

El Registro español ha pasado por sucesivas fases de modernización: la de mecanización; la de informatización y la que dará paso al de registro electrónico de la reforma de 2023.

Tanto en la primera Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1861 como en las sucesivas, hasta llegar a la vigente de 1944-46 en su primitiva redacción, toda referencia al soporte físico en el que deben ser practicados los asientos se realiza a los libros que, además de ser *foliados* y *visados judicialmente* debían estar encuadrados, de forma que los folios no pudieran ser intercambiados<sup>3</sup>. Por supuesto que el diseño inicial de los libros registrales

hacía casi imposible su falsificación o alteración pero como contrapartida hacía necesaria la redacción manual de los asientos. Esta cuestión era insoslayable en 1861 pues los primeros diseños industriales de máquinas de escribir no aparecieron hasta la década siguiente<sup>4</sup> y eran, digámoslo de forma suave, pintorescos. En 1944-46 la máquina de escribir estaba suficientemente evolucionada pero lo cierto es que no se sintió la necesidad de cambiar un sistema que, dado el limitado volumen del tráfico jurídico, había funcionado más que razonablemente bien. También hay que decir que ya la primera Ley Hipotecaria creó un sistema de legajos de documentos que ha llegado, más o menos, a nuestros días y también coexistían con los libros de inscripciones unos libros de índices de fincas rústicas y urbanas, y de personas, que permitían hacer, de forma muy laboriosa en algunos casos, las búsquedas en el archivo.

Esta pacífica y bucólica situación cambia en 1976 con la publicación del Real Decreto 3285/1976, de 23 de diciembre, sobre regulación de los Libros del Registro de la Propiedad<sup>5</sup> que permitió la utilización en los Registros de libros de hojas móviles, las cuales debían estar foliadas y selladas, consignándose en ellas el tomo y nombre del Registro, siendo seguidamente visado el libro. Este RD fue complementado por varias Resoluciones de la Dirección General<sup>6</sup>, referidas tanto al Registro de la Propiedad, como al Mercantil o al de Bienes Muebles.

3 La Ley Hipotecaria de 1861 se refiere a los libros registrales en los artículos 222, 223, y 224, con una regulación que pasa, prácticamente idéntica, a los actuales artículos 238, 239 y 240 de la vigente ley. Es decir, la regulación del soporte material de las inscripciones registrales anterior a la ley de 2023 es, sustancialmente, de hace casi 162 años.

4 Parece que el primer diseño fabricado de forma industrial fue introducido en 1873 por la marca *Remington*, pero era un diseño voluminoso y pesado que utilizaba como plataforma una gran mesa de máquina de coser, que era a lo que verdaderamente la empresa se dedicaba a fabricar, además de armas, tal como ha llegado a nuestros días.

5 La exposición de motivos del citado Real Decreto expresaba que *Los Registros de la Propiedad utilizan en la actualidad un modelo de libros que impiden el uso adecuado de la máquina de escribir y otros medios mecánicos modernos de reproducción, cuya utilización significaría una mayor claridad del contenido de tales libros y una mayor agilidad en la prestación del servicio público, siguiendo así a la Ley de Procedimiento Administrativo, que dispone que se realice la actuación administrativa con economía, celeridad y eficacia, y ordena, a tal efecto, la normalización y racionalización de aquélla.*

*Parece, por ello, conveniente establecer una regulación de los libros de los Registros de la Propiedad que permita al mismo tiempo la utilización de los medios mecánicos de reproducción; y el respeto a las garantías que exige la Ley Hipotecaria, o sea, la foliación, visado, uniformidad para todos los Registros y formación, bajo la dirección del Ministerio de Justicia, con las precauciones convenientes para impedir cualquier fraude o falsedad (artículo doscientos treinta y nueve Ley Hipotecaria).*

6 Resolución de 10 de junio de 1977, que aprobó los modelos de libros de inscripciones y autorizó a seis Registros la utilización del sistema, a la vez que dictó normas sobre la extensión de asientos en los nuevos libros; la de 12 de julio de 1978, que amplió la experiencia a otros 77 Registros más y reprodujo las normas de la resolución precedente; la Resolución de 4 de abril de 1979, que autorizó con carácter general y voluntario a todos los Registros de la Propiedad para utilizar, con todos los efectos establecidos en las disposiciones vigentes, los libros de hojas móviles y reprodujo sustancialmente las normas de las precedentes resoluciones; la Resolución de 19 de noviembre de 1982, que aprobó nuevos modelos de los libros de inscripciones, básicamente para suprimir el rayado, y dictó algunas normas derivadas de tal circunstancia; la Resolución de 26 de agosto de 1986, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se aprueban los modelos de los Libros de inscripciones; la Resolución de 11 de septiembre de 1986, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre implantación del sistema de hojas móviles en los libros de inscripciones del Registro de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin Desplazamiento y, finalmente, la Resolución de 27 de agosto de 1987, que implanta ya de manera obligatoria el formato de hojas móviles.

Definitivamente, es la Resolución de 27 de agosto de 1987 la que implanta ya de manera obligatoria el formato de hojas móviles. Estas normas, si bien en sus inicios -ver la R. de 4 de abril de 1979- permitían la extensión de los asientos en los nuevos libros de hojas móviles a mano, suponen el comienzo de la mecanización de la institución registral. A partir de ese momento es habitual ver en los Registros máquinas de escribir manuales de carro ancho -para los libros de inscripciones- o las entonces ultramodernas Olivetti ET 221 con un visor que permitía ver una línea de texto, posteriormente superadas por las que permitían visualizar varias líneas antes de imprimir o las ya super avanzadas Canon AP 800 con monitor y disquete, que permitían guardar textos y que tenían un precio parecido al de un coche pequeño, cercano a las 800.000 pesetas -unos 4.500 euros-, es decir, una fortuna en 1988<sup>7</sup>. Entretanto comienza también por esos años a sentirse la necesidad de crear unos sistemas de índices registrales centralizados mediante las fichas -las conocidas como XI si no recuerdo mal- que puntualmente deberían remitir todos los Registros a los Servicios Centrales del Colegio de Registradores para así ir formando un índice de fincas y de personas.

A partir de 1987 o 1988 comienzan a incorporarse los primeros ordenadores personales<sup>8</sup> a los Registros, con primitivos programas de gestión registral y de oficina liquidadora, pero sin una base normativa que obligara a ello y más bien movidos por la iniciativa personal de algunos registradores pioneros a los que, realmente, el cuerpo debe mucho<sup>9</sup>. Con estos ordenadores empiezan

también a ir desterrándose, ya a principios-mediados de los años 90, las máquinas electrónicas de escribir, siendo sustituidas por los primeros procesadores de texto para PC, como *Wordstar*, *Olitex* o *Wordperfect*, en impresoras de 136 columnas; aparecen las primeras redes locales en los Registros, *Novell*, *Unix*, *Xenix*... fundamentalmente de la mano de casas externas que vinieron a cubrir en un principio los requerimientos de los Registros en materia de informática hasta la llegada de las primeras aplicaciones colegiales programadas en *FoxPro*.

La primera gran modificación normativa se produce con la publicación del Real Decreto 430/1990, de 30 de marzo, por el que se modifica el Reglamento Hipotecario en materia de informatización, bases gráficas y presentación de documentos por telecopia. En este real decreto se introducen varios apartados en el artículo 398 del Reglamento Hipotecario por los que, entre otras cosas, se crea el Índice General Informatizado de fincas y de personas<sup>10</sup>, cuya llevanza se encomienda al Colegio de Registradores; a partir de ese momento los índices registrales ya no se rellenan manualmente con fichas, sino que se cumplimentan en las distintas aplicaciones, siendo grabadas posteriormente en *diskettes*<sup>11</sup> y enviados al Colegio de Registradores por correo. Llama la atención que el artículo 398 d) -introducido en la reforma de 1990- ya establezca que los *programas informáticos precisos para la aplicación de lo dispuesto en los artículos anteriores deberán ser uniformes para todos los Registros de la Propiedad*. La elaboración y suministro de dichos programas correrá a cargo del Colegio Nacional de

<sup>7</sup> Lo mismo que costaba un Peugeot 205.

<sup>8</sup> Con procesadores 8088 (1987), 512 Kb de memoria RAM y 40 Mb de disco duro, espacio en el que hoy no cabrían 25 fotos realizadas con el móvil.

<sup>9</sup> No puede hacerse una relación exhaustiva de estos registradores pioneros sin correr el riesgo de dejarse atrás a alguno, pero sí quiero recordar a uno de ellos, por su capacidad técnica, por su visión de futuro, por su empeño, por ser una magnífica persona y por haber fallecido de forma muy temprana y casi repentina: Andrés Castizo.

<sup>10</sup> También se introducen nuevos apartados en el artículo 418 del Reglamento Hipotecario a los efectos de facilitar la presentación de los títulos en un Registro distinto del competente, artículos y sistema que sigue vigente en la actualidad y que hizo necesaria la dotación en los Registros de los llamados *telex*, artificio tecnológicamente puntero hace 33 años, lo que da idea del grado de obsolescencia del que ahora adolece pero que no impide ser utilizado a diario en los Registros. La superación tecnológica del *fax* y la necesidad de su desaparición urgente de los Registros viene dada tanto en cuestiones de confidencialidad como de seguridad y fiabilidad; en éste último aspecto hay que decir que, a pesar de alguna reciente decisión del TSJUE, no existe fehaciencia en las horas de envío y recepción lo cual, para un sistema registral que fia su máxima en el *prior in tempore* no debe ser admitido existiendo sistemas electrónicos alternativos absolutamente fiables por estar dotados de sello de tiempo autorizado y garantizado.

<sup>11</sup> Para los más jóvenes, los *diskettes* eran discos magnéticos donde podían grabarse datos. Los primeros que llegaron a los Registros, de 5/4 pulgadas, podían grabar hasta 360 Kb de información; los más modernos, de 3/2 pulgadas HD, podían grabar hasta 1,44 Mb, es decir, no cabría actualmente ni una foto de mediana calidad.

Registradores de la Propiedad. *Los programas* deberán ser aprobados por la Dirección General de los Registros y del Notariado.<sup>12</sup>

A finales de los 90 se abre en el Colegio de Registradores un concurso para dotar a los Registros de una aplicación integral de gestión registral para entorno Windows y la aplicación ganadora es *Ágora* de la casa MTC Soft; la aplicación sustituye a la antigua *fox* y va instalándose y funcionando, no sin inconvenientes e inconsistencias iniciales<sup>13</sup>, en los Registros de la Propiedad. De forma paralela se implanta en los Registros Mercantiles la actual aplicación desarrollada en lenguaje *progress*, pero es a partir del año 2000 cuando se da verdaderamente un salto cualitativo en la gestión electrónica de los Registros con la implantación de una red colegial en todo el territorio nacional y para todos los Registros, a los que se dota, además, de correo electrónico; los datos de los índices empiezan a remitirse por dicha red, eliminándose los envíos postales, y se crean

los grandes servicios de publicidad electrónica colegial: el FLEI (Fichero Localizador de Entidades Inscritas)<sup>14</sup>, el FLOTI (Fichero Localizador de Titularidades Inscritas) y el FLOMI (Fichero Localizador de Muebles Inscritos). Estos servicios, que ahora se ven como de lo más lógico y natural también contaron con enormes resistencias pero pusieron a los registradores a la cabeza en lo que a gestión electrónica de servicios públicos se refiere, todo ello debido a la labor de un grupo de registradores que tuvieron la suficiente visión de futuro<sup>15</sup>.

Las primeras reformas legales -no reglamentarias- vienen con la Ley 24/2001 de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, reformada a su vez por la Ley 24/2005. En esta normativa, entre otras cosas, se regula la firma electrónica de los registradores, las redes corporativas de datos y la presentación telemática de documentos; se regula el Libro de Entrada para la constatación puntual de los documentos que acceden al Registro y se habla, por primera vez en la historia de la

12 Ya en 1990 el Reglamento Hipotecario se refiere a aplicaciones elaboradas y suministradas por el Colegio de Registradores lo que siembra algunas dudas sobre programas de casas externas, no obstante, el Colegio ha mantenido una exquisita neutralidad tecnológica con las casas externas, compartiendo análisis y soluciones con ellas, y asumiendo costes de migraciones.

13 La aplicación colegial de gestión en los Registros de la Propiedad, Exterior, es una evolución realizada en el Colegio de esta primera aplicación. Aunque era una aplicación estable y completa, adolecía ya de obsolescencia y está siendo sustituida por su evolución natural: Gredos.

14 El Registro Mercantil es un Registro público, es decir, puede ser conocido por todos, correspondiendo el tratamiento profesional de la publicidad al Registrador Mercantil. Así viene recogido en el artículo 12 del Reglamento del Registro Mercantil aprobado por Real Decreto 1784/1996 de 19 de Julio. Se recoge en los artículos 77 a 80 de forma más pormenorizada, aunque se hace una remisión al Reglamento Hipotecario.

Las reformas que en materia mercantil se iniciaron a finales de la década de los ochenta del siglo pasado con la Ley de Sociedades Anónimas y que continuaron en los años noventa con la publicación del Reglamento de Registro Mercantil, Sociedades Limitadas y Nueva Empresa entre otras, produjo la necesidad de adaptación a la nueva normativa de la práctica totalidad de las entidades inscritas. Esta circunstancia trajo también como consecuencia que la mayor parte de los datos del Mercantil estuvieran informatizados, siendo susceptibles de tratamiento Electrónico tanto en su gestión como, evidentemente, en su publicidad.

En este caldo de cultivo que supuso un Registro prácticamente “ex novo”, unido a la posibilidad que técnicamente ofrecía ya internet nació la idea de poner a disposición a través de la red los datos de las entidades inscritas y se creó el Fichero Localizador de Titularidades Inscritas, más conocido como FLEI. En torno a 1998, cuando el comercio Electrónico aún era incipiente, un grupo de registradores mercantiles vieron la necesidad de servir la información registral a través de internet. Para ello se contó con Sun Microsystems, empresa creadora a mediados de los 90 del lenguaje de programación Java, lenguaje que supuso una revolución en el mundo de la programación pues además de estar orientado a objetos, era portable y multiplataforma, y se comenzó no sólo la implementación de la aplicación web, sino también la verdadera modernización de los Registros ya que el equipo técnico del Colegio en colaboración con Sun y utilizando tecnología de éstos, creó una verdadera red colegial, implementando medidas de seguridad, dotando a los Registros de conexión a internet y correo Electrónico.

Para el desarrollo de la aplicación web, bautizada como FLEI (Fichero Localizador de Entidades Inscritas) se contó con la colaboración de la empresa Borak, una pequeña consultora partner de Sun Microsystems y que ganó el concurso de Sun para la implementación de FLEI. Tras no pocas dificultades, derivadas sobre todo de la poca penetración de los comercios electrónicos en España, el FLEI salió a la luz el 22 de noviembre de 1999 con todos los Registros Mercantiles de España disponibles para la solicitud “on-line”.

15 A principios de los noventa, una serie de normas e instrucciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado imponen la recuperación informática de los Registros, por lo que la mayor parte de los datos se informatizan de forma masiva. La normativa hipotecaria impone la llevanza en el Colegio de Registradores de un índice informatizado único para toda España donde los datos deben ser volcados desde los Registros de origen, sede física y lógica de aquellos, a la base de datos central. El punto de inflexión lo constituye la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 10 de Abril de 2000 al disponer “El Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España habilitará una página Web en Internet, que sirva como portal único para acceder al sistema de publicidad formal e instrumental coordinado, basado en los datos obrantes en el Índice Informatizado de Fincas y Derechos, y que permita, a través de cualquier Registrador, la localización registral de la finca y la obtención por el interesado de publicidad formal por medio de correo Electrónico”.

legislación hipotecaria, de *soporte informático* (artículo 248 de la LH). En aplicación de esta legislación se dota de firma electrónica a todos los registradores y se abre el Registro a la presentación telemática -electrónica- de títulos notariales, judiciales, administrativos y privados, tal y como ahora lo conocemos si bien estableció un monopolio para la presentación telemática de documentos notariales desde las Notarías, afortunadamente derogado con la reciente reforma. Como complemento a estos avances, en 2011 se crean las certificaciones registrales electrónicas, dotadas de Código Electrónico de Verificación, conforme reguló en su momento la Ley 11/2007, de 22 de junio, de acceso electrónico de los ciudadanos a los Servicios Públicos, actualmente sustituida por la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

En esta situación nos encontramos con el artículo 19 de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización<sup>16</sup> que, por razones que ya no vienen al caso, no se llegó a desarrollar.

### 3. SITUACIÓN HASTA LA REFORMA DE LA LEY HIPOTECARIA DE 2023. LAS RELACIONES ENTRE LA ADMINISTRACIÓN ELECTRÓNICA Y EL REGISTRO. EL DERECHO COMÚN ELECTRÓNICO.

El Registro de la Propiedad, Mercantil y de Bienes Muebles es un servicio público esencial, dependiente del Ministerio de Justicia y a cargo de funcionarios públicos-profesionales del derecho y por ello no puede estar al margen del esfuerzo modernizador de las administraciones públicas en beneficio de los ciudadanos y de las propias instituciones. El Registro fue un adelantado en el tiempo en lo que se consideraba los inicios de la administración electrónica. La información registral electrónica fue un hito en el ámbito europeo ya en el año 2001, pero no se debe cejar en el empeño de conseguir un Registro que, manteniendo los principios esenciales que han hecho del Registro español uno de los mejores del mundo, pase de ser un Registro informatizado -o semi electrónico- a un verdadero Registro electrónico, sin perder la esencia y la solidez jurídica de la institución, basada en el principio de legalidad y calificación de los registradores. Es decir, debe aspirarse a un Registro electrónico sin tocar ni uno solo de los principios hipotecarios que son la base del sistema. Pero la realidad es que nos encontrábamos a mitad de camino; el Registro de hoy no es completamente electrónico porque los libros en papel tienen que imprimirse y la fe pública está depositada en esos libros en papel; los asientos registrales son completamente independientes de la base de datos registral, de forma que no necesariamente existe coherencia entre una y otros, lo cual perjudica seriamente la explotación y fiabilidad de los datos, que deben ser reintroducidos una y otra vez<sup>17</sup>; pero por otra parte tenemos presentaciones electrónicas, comunicaciones electrónicas, y tenemos *documentos registrales electrónicos*, como las certificaciones o las notas de calificación de los documentos presentados electrónicamente. Lo cierto es que vivimos en una especie de esquizofrenia entre el mundo electrónico y el del papel; en una de *tierra de nadie* en la que se presentan y tenemos que resolver problemas técnicos y jurídicos ya del mundo electrónico con los escasos medios que la legislación registral específica existente hasta la actualidad nos brindaba.

<sup>16</sup> Los Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles se llevarán en formato electrónico mediante un sistema informático único en la forma que reglamentariamente se determine. Dicho sistema informático deberá permitir que las Administraciones Públicas y los órganos judiciales, en el ejercicio de sus competencias y bajo su responsabilidad, tengan acceso a los datos que consten en los Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles, si bien, en el caso de las Administraciones Públicas, respetando las excepciones relativas a los datos especialmente protegidos. Dichos accesos se efectuarán mediante procedimientos electrónicos y con los requisitos y prescripciones técnicas que sean establecidos dentro de los Esquemas Nacionales de Interoperabilidad y de Seguridad.

<sup>17</sup> Es cierto que con la aplicación *Exterior/Gredos* los asientos pueden generarse mediante modelos con campos codificados que se cumplimentan automáticamente mediante los datos ya introducidos en la entrada o al rellenar los índices, tales como adquirentes, responsabilidades hipotecarias pero lo habitual no es eso, sino que los asientos se generan con un procesador de textos -algunas veces ni siquiera el de *Exterior/Gredos*- y posteriormente se reintroducen los datos de los derechos en la base de datos. Este sistema -el más habitual- posibilita que, aunque se cotejen perfectamente los asientos, pueda haber errores en la base de datos, que recordemos es a partir de la que se genera, por ejemplo, la publicidad registral.

a. LA LEGISLACIÓN ESPECIAL: LA LEY 24/2001

Hay que empezar por señalar que, como hemos visto, algunos de los aspectos del ámbito electrónico del Registro tienen una regulación especial que se contiene en la Ley 24/2001 de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, reformada por la Ley 24/2005, y en esos aspectos regulados esta legislación es de preferente aplicación sobre las normas generales. Sobre eso no hay discusión posible pero, aun así, esta regulación se refiere fundamentalmente a aspectos internos entre los Registros y entre los registradores, así como a las relaciones telemáticas entre notarios y registradores y sus respectivas oficinas, pero deja muchos aspectos importantes sin resolver. Así se regula ya desde 2005 la necesidad de que el Colegio de Registradores dote a éstos de unos sistemas y redes seguras de intercomunicación interna y con las oficinas notariales; también la necesidad de dotarse por parte de todos los registradores de sistemas de firma electrónica reconocida -hoy cualificada-; se regulan igualmente las comunicaciones entre las oficinas notariales y registrales y la presentación telemática de los documentos notariales -mediante un sistema propio de interconexión-, los judiciales -por los órganos judiciales mediante el punto neutro judicial-, los administrativos -casi todos ya con CSV- y los documentos privados en los casos en los que éstos pudieran tener algún efecto frente al Registro. Por tanto, en su mayor parte, esta regulación afecta a los propios registradores y a las relaciones de éstos entre ellos y los notarios pero no había una normativa en ella que regule de forma clara la relación entre los Registros y los ciudadanos más allá de la presentación telemática de documentos privados, y para encontrar una regla específica hay que acudir al artículo 9 de la Ley Hipotecaria que sí establece la posibilidad de los ciudadanos de hacer constar en el Registro una dirección electrónica para recibir notificaciones, así como los efectos de éstas, o al 10, en el que se encuentran las características esenciales de la aplicación colegial de bases gráficas, pero esto no son más que regulacio-



nes parciales y que, desde luego, no conformaban por completo un Registro electrónico.

En definitiva, ¿Qué tipo de Registro tenemos o teníamos hasta este momento? No, desde luego, un Registro electrónico puesto que como hemos dicho la fe pública registral dependía en última instancia de los libros en papel y no existía ningún mecanismo que asegurase y garantizase la coherencia entre la base de datos y el contenido de los asientos registrales. Teníamos un Registro en el que la fe pública estaba depositada en los libros en papel, pero con una gestión electrónica parcial que ya incluía presentación, calificación y despacho de documentos electrónicos. Para el resto, - incluyendo la presentación, calificación y despacho de documentos no electrónicos- como la gestión económica -minutación, facturación y contabilidad-; gestión de titularidades y bienes; gestión y datos de usuarios, de notarios, de juzgados y para la redacción de los asientos -incluso los de los títulos electrónicos- teníamos un Registro informatizado, no electrónico. No teníamos -ni tendremos necesariamente- una única aplicación de gestión registral, a pesar de lo establecido en el artículo 398 d) del Reglamento Hipotecario, sino varias que solamente coinciden en una hipotética estructura uniforme y ¿compatible? de la base de datos que hace que el tránsito de un Registro desde una aplicación externa a la colegial sea un carísimo -para todos los registradores- purgatorio que se convierte en un infierno si no hay una colaboración activa de la casa externa, que pierde un cliente; cada aplicación -incluida la colegial- guardaba los archivos en el formato que le parecía conveniente porque no

había normas que obligaran a guardarlos en uno determinado, aunque esto sí cambia con la entrada en vigor de la nueva normativa. Desde el punto de vista de la arquitectura del sistema también tenemos un esquema mixto: para las aplicaciones de gestión registral -que supone el 99,9% de la actividad- nos encontramos con un sistema descentralizado, más bien *disperso*, con más de 1.000 servidores de base de datos -uno por Registro-, completamente independientes unos de otros, de compleja y ciertamente cara gestión, que fía toda la seguridad a un sistema de copias que afortunadamente la nueva normativa sí entra a regular convenientemente.

Hemos dicho que el actual Registro no era un Registro electrónico porque en última instancia la fe pública depende de los libros impresos en papel, sin embargo, que la fe pública dependa de los libros en papel no significa que no debiera tenerse en cuenta el *soporte informático* a que se refería el artículo 248 de la LH en su anterior redacción, porque sí puede existir en este mismo momento una *llevarza en soporte informático del Registro* y este es un tema muy importante a raíz de la autorización por parte de la Dirección General de los Registros y del Notariado a la firma electrónica de los asientos, imprimiéndose posteriormente en los tradicionales libros en papel con el código de verificación de la firma electrónica realizada. Este artículo 248 establecía que *los libros de los Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles deberán llevarse por medios informáticos que permitan en todo momento el acceso telemático a su contenido*. Y continuaba diciendo en su siguiente párrafo que *El Registro dispondrá de un sistema de sellado temporal que dejará constancia del momento en que el soporte papel se trasladó a soporte informático*. La verdad es que el contenido del artículo no podía ser menos preciso e inconsistente, ¿qué significa que un libro registral, por ejemplo, de inscripciones, se lleve por medios informáticos? ¿será entonces un *libro* electrónico? ¿cómo se coherencia con los *libros foliados y visados* judicialmente? pero de su propia dicción literal se deduce que el soporte informático, es decir, el medio material electrónico en el que quedan archivados los documentos y los asientos -y no solamente como medio de llevarza- no es ajeno al Registro. Podría pensarse que cuando el artículo fue redactado -hace ya dieciocho años- lo que autorizaba era a la realización material de la inscripción en papel para posteriormente actualizar la base de datos, pero eso no es llevar los libros por *medios informáticos*

como exige la ley, -y aun así no excluiría la posibilidad de firma electrónica del asiento- pero es que en el momento actual de la tecnología la firma electrónica del asiento permite la realización simultánea, automatizada y en tiempo real de todas las operaciones de actualización de la base de datos, siendo la firma electrónica precisamente la que desencadena todos los procesos y cumpliendo, de esa manera, de forma mucho más acertada con el propósito del artículo que no es otro que evitar el lapso de tiempo insoslayable que va desde la firma manual del asiento hasta la actualización del contenido del soporte informático. Pensemos en la importancia que ello adquiere para las informaciones registrales permanentemente actualizadas -y, por tanto, automatizadas- a que se refiere el artículo 667 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

A estas consideraciones debemos sumar el contenido del artículo 19 de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización según el cual los Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles se llevarán en formato electrónico mediante un sistema informático único en la forma que reglamentariamente se determine. Ciertamente es que la determinación detallada del todo el sistema de Registro electrónico lo diferiría la ley a unas normas reglamentarias que ya no serán publicadas, pero no es menos cierto que el artículo ya dice que el Registro de la Propiedad debe llevarse en formato electrónico, y de las acepciones que el diccionario de la Real Academia de la Lengua reserva para el término *formato* debemos tener en cuenta dos: para la primera, formato es el conjunto de características técnicas y de presentación de una publicación periódica o de un programa de televisión o radio; para la segunda, formato, dentro de terminología informática, es la de estructura de un disco dividido en campos y pistas según un determinado sistema operativo, lo que permite almacenar en él información. Cuando la ley habla, por tanto, de formato electrónico está hablando de un conjunto de características técnicas y sistemas que permiten almacenar información electrónica. En definitiva, el Registro de la Propiedad se debía llevar de manera que permita el almacenamiento de información registral -en sentido amplio- en soporte y formato electrónico. No se podía negar -sin que ello apareciera como una excusa para no asumir los avances tecnológicos en beneficio del servicio público- la existencia de un soporte electrónico en los Registros que ya producía efectos, y no sólo los derivados del artículo 238 de la Ley Hipotecaria, porque

hay más supuestos como, por ejemplo, los derivados de la necesidad de notificar inmediatamente y de forma telemática al Letrado de la Administración de Justicia el hecho de haberse presentado otro u otros títulos que afecten o modifiquen la información inicial a los efectos del artículo 667 de la LEC. La notificación inmediata y no en el momento en que se cierre e imprima el Libro Diario suponía la existencia necesaria y con plenos efectos inmediatos de un soporte electrónico, si se quiere previo al definitivo -e incuestionable hasta la reforma- soporte papel; como tampoco nada se opone a que un título presentado a las 10 horas pueda ser despachado y firmado a las 12 horas, antes de la impresión material del Libro Diario y no por ello se ponga en duda la existencia real del asiento de presentación. El formato y soporte informático registral existe y puede ser firmado electrónicamente, si bien en el caso de los Libros Diarios y de Inscripciones debía ser llevado lo antes posible al formato papel que es en el que, en último término, residía la fe pública registral hasta que se ha configurado definitivamente el Registro completamente electrónico.

En definitiva, de lo establecido en la anterior redacción del artículo 238 en relación con el 248 de la Ley Hipotecaria y en el artículo 19 de la Ley 14/2013 no se puede negar efectos ni validez jurídica a los asientos firmados electrónicamente sin perjuicio de que se precisase su traslado a papel en libros foliados y visados judicialmente, traslados en los que lo trascendente no es si son originales o copias auténticas del documento original, sino que lo trascendente es que son documentos públicos registrales al estar autorizados con una firma indubitada del registrador y debidamente trasladados y extendidos en los libros oficiales en papel, y deben, por tanto, producir plenos efectos.

En todo caso, y volviendo al tema principal, lo cierto es que la legislación específicamente registral resultaba muy insuficiente para resolver todos los problemas que se planteaban con ese modelo mixto de Registro, por lo que teníamos que volver la mirada hacia otra legislación más completa y detallada que nos pudiera ayudar a solventarlos entre tanto terminaba de publicarse una legislación propia.

#### b. LA LEGISLACIÓN SUPLETORIA: EL DERECHO COMÚN ELECTRÓNICO

Vivimos en un mundo conectado -en todos los sentidos-, en el que las posiciones autóctonas cada vez

son menos defendibles. El procedimiento registral no es un procedimiento administrativo en sentido estricto (RDGRN de 23 de abril de 2014), tiene sus propias reglas porque no enfrentan el interés de la Administración y el del ciudadano, sino el de diversos ciudadanos entre sí y es cierto es que la Ley 24/2001 se aplica con carácter preferente en los Registros frente a lo establecido en las leyes 39 y 40 de 2015, sin embargo esto no significa que estas normas no afecten en absoluto a los registradores y a los Registros. En 2017, 2018, 2019... no podía, racionalmente, pensarse de esa manera.

La existencia de un documento electrónico registral era ya indudable; la remisión de notas de calificación y notas de despacho de documentos telemáticos o las certificaciones electrónicas reguladas en la Ley Hipotecaria y en las leyes de Enjuiciamiento Civil, de Jurisdicción Voluntaria, del Notariado y de Emprendedores, esta última con referencia expresa al Código Seguro de Verificación -patrimonio a mi entender de los funcionarios públicos y no de los particulares-, así como las resoluciones de la DGRN sobre autorización de asientos con firma electrónica, hacen que no pueda desconocerse la existencia y realidad del documento electrónico registral y la existencia misma de ese documento registral electrónico plantea cuestiones que no estaban resueltas por la escasa y conceptualmente difusa normativa específica sobre los aspectos electrónicos del Registro; además, hay que tener en cuenta que, desde la publicación de la Ley 24/2001 se han publicado bastantes normas sobre la materia. Así cabe señalar:

- La Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica;
- la Ley 11/2007, de 22 de junio, de acceso electrónico de los ciudadanos a los Servicios Públicos;
- El Real Decreto 1671/2009, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 11/2007, de 22 de junio, de acceso electrónico de los ciudadanos a los servicios públicos;
- El Real Decreto 3/2010, de 8 de enero, por el que se regula el Esquema Nacional de Seguridad en el ámbito de la Administración Electrónica;
- El Real Decreto 4/2010, de 8 de enero, por el que se regula el Esquema Nacional de Interoperabilidad en el ámbito de la Administración Electrónica;
- Las distintas resoluciones de la Secretaría de Estado para la Función Pública por las que se aprueban las

Normas Técnicas de Interoperabilidad, sobre todo en materia de firma electrónica, documento electrónico, expediente electrónico o catálogo de estándares;

- El Reglamento (UE) N° 910/2014 del Parlamento Europeo y del Consejo de 23 de julio de 2014 relativo a la identificación electrónica y los servicios de confianza para las transacciones electrónicas en el mercado interior y por la que se deroga la Directiva 1999/93/CE;
- La Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
- La Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.
- La Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza, que ha derogado la ley de firma electrónica.
- El Real Decreto 203/2021, de 30 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de actuación y funcionamiento del sector público por medios electrónicos.

Cierto es, como ya hemos dicho, que en el ámbito de las relaciones entre los notarios y registradores –y sus respectivas oficinas- existe una legislación específica que está representada por la Ley 24/2001. El Tribunal Supremo, en sus sentencias de 10 de marzo y 19 de mayo de 2009, se pronuncia sobre el carácter complementario de dichas normas y su coexistencia con la Ley de Acceso electrónico de los Ciudadanos a los Servicios Públicos, cuando en su fundamento cuarto se dice: “normativa -la de la Ley 24/2001- que no resulta derogada ni sustituida por la Ley 11/2007” -hoy leyes 39 y 40 de 2015-. Esta afirmación del TS expresa con claridad la interacción entre los

referidos textos normativos. Las leyes 24/2001 y 24/2005 regulan el uso del certificado reconocido de firma electrónica por notarios y registradores en su respectivo ámbito, así como todo lo relativo a la emisión, transmisión, notificaciones y comunicaciones entre dichos funcionarios y las obligaciones de sus respectivas Corporaciones como prestadoras de servicios e implantación de redes internas de uso obligatorio para canalizar las comunicaciones entre notarios y registradores y su interconexión. Pero no existía ningún obstáculo legal para que la Ley 11/2007 pudiera tenerse en cuenta, en primer lugar, como legislación supletoria en caso de falta o por insuficiencia de la legislación especial y, en segundo lugar, en las relaciones entre los ciudadanos con el sistema registral. Como establece la última sentencia citada, al continuar diciendo que la Ley 24/2001 no resulta derogada ni sustituida por la Ley 11/2007 “sin perjuicio de las manifestaciones que la aplicación de esta Ley (11/2007) pueda añadir en las relaciones de los ciudadanos con el sistema notarial y registral”. Se observa que en la última sentencia el Tribunal Supremo añade una precisión importante que no se contenía en la primera: la posibilidad de que puedan existir “manifestaciones”, es decir, nuevas consecuencias derivadas de la aplicación de la Ley 11/2007 para las relaciones entre los Registros y los ciudadanos. En definitiva, el Tribunal Supremo no excluía que la aplicación de la Ley 11/2007 pudiera incidir en las relaciones de los ciudadanos con el sistema registral, y mucho menos si se hace en su beneficio. Y todas las referencias que se hacen a la Ley 11/2007 deben entenderse hoy hechas a las leyes 39 y 40 de 2015. No existe, por tanto, ninguna razón por la que los ciudadanos deban tener más restricciones en sus relaciones con el Registro de la Propiedad, o Mercantil, o de Bienes Muebles, que con otras instituciones y organismos públicos; ni para que los datos que se conservan en los Registros de la Propiedad o Mercantiles estén menos protegidos que otros, tal como acertadamente ha tenido en cuenta la última reforma.

Esto sentado, las cuestiones más importantes de los aspectos electrónicos del Registro que no estaban especialmente regulados en la legislación especial y básicamente referidas al archivo y conservación de esos documentos registrales electrónicos y al formato mismo de esos documentos y si bien es cierto que no todas



estas normas son directamente aplicables a los Registros en tanto y cuanto estos disponen de una normativa específica -la Ley 24/2001- no es menos cierto que en lo que no estuviera especialmente regulado sí habría que tener en cuenta lo dispuesto en toda esta normativa que, de alguna manera, configura un marco regulatorio común, -una especie de *derecho común electrónico*- con el carácter de legislación básica, cuya aplicación en beneficio de los ciudadanos no podía ser descartada. Y algo parecido ocurre con las notificaciones registrales.

En otras palabras, el documento electrónico registral, como pieza clave del servicio público registral, dependiente del Ministerio de Justicia y a cargo de funcionarios públicos-profesionales del derecho no podía ir, en cuanto a su formato y custodia, por derroteros distintos ni menos seguros de los que la normativa considerada como derecho común electrónico prevé para la Administración.

Dos son los aspectos concretos para los que hubiera sido necesario acudir a las normas de *derecho común electrónico*: el formato de los archivos y el almacenamiento seguro.

- En cuanto al formato de los archivos electrónicos, no hay duda es que el formato electrónico de los documentos registrales debe responder a los criterios de interoperabilidad del propio ENI<sup>18</sup> y sus NTI<sup>19</sup> y en concreto a la que recoge el catálogo de estándares, aunque quizá no tanto por aplicación supletoria del *derecho común electrónico* del que hemos hablado, sino por aplicación directa del artículo 19 de la Ley de Emprendedores que se refiere directamente a dicho esquema y del artículo 6 de la Ley 39/2015 que establece que *los Registros mercantiles, de la propiedad, y de los protocolos notariales serán interoperables con los Registros electrónicos generales y particulares de apoderamientos*. En los Registros, en sus relaciones *ad extra* vienen utilizándose XML's -también ahora GML's- y PDF's y entre los estándares que recoge la NTI sobre documento electrónico<sup>20</sup> no queda más

remedio que ir a los modelos XAdES, para el intercambio de datos y PAdES para la emisión de documentos, en las variantes que se consideren más adecuadas para su conservación longeva, desechándose paulatinamente el PKCS7 por su obsolescencia<sup>21</sup>.

- En cuanto al almacenamiento seguro de los documentos registrales electrónicos, tampoco encontramos en las leyes 24 de 2001 y 2005 norma alguna, por lo que hubiera sido necesario acudir al *derecho común electrónico* y al ENS<sup>22</sup>. La norma que debe servir de orientación es el artículo 17 de la Ley 39/2015 del que se deduce que el archivo electrónico debe ser único, que los documentos electrónicos almacenados deberán conservarse en un formato que permita garantizar la autenticidad, integridad y conservación del documento, así como su consulta con independencia del tiempo transcurrido desde su emisión y que los medios o soportes en que se almacenen documentos, deberán contar con medidas de seguridad, de acuerdo con lo previsto en el Esquema Nacional de Seguridad. En el mismo sentido se produce el artículo 46 de la Ley 40/2015, que establece requisitos para el archivo electrónico de documentos. Todo ello, congruente con el artículo 19 de la Ley de Emprendedores que ya hablaba de sistema electrónico único y de Esquema Nacional de Seguridad.

Estas dos cuestiones, que eran urgentes de abordar y resolver, han sido tenidas en cuenta y reguladas por la nueva normativa hipotecaria como luego veremos.

#### 4. HACIA UN MODELO RAZONABLE DE REGISTRO ELECTRÓNICO. LA REFORMA REGISTRAL DE 2023.

##### a. Objetivos.

Ya hemos comentado que un Registro electrónico es aquel en el que su llevanza, soporte y formato es electrónico y en el que la fe pública se deposita en documentos electrónicos seguros, no en el papel y el que se asegura

18 Esquema Nacional de Interoperabilidad.

19 Normas Técnicas de Interoperabilidad.

20 De ellas, fundamentalmente dos: la Resolución de 3 de octubre de 2012, de la Secretaría de Estado de Administraciones Públicas, por la que se aprueba la Norma Técnica de Interoperabilidad de Catálogo de Estándares y la Resolución de 19 de julio de 2011, de la Secretaría de Estado para la Función Pública, por la que se aprueba la Norma Técnica de Interoperabilidad de Documento Electrónico

21 A estas alturas los formatos PKCS7 ya no se utilizan por los registradores más que para la presentación telemática de documentos notariales y desde hace ya tiempo se viene insistiendo por el CORPME en la necesidad de eliminar este formato.

22 Esquema Nacional de Seguridad.



desde su misma concepción la coherencia del contenido de los asientos con el contenido de la base de datos.

En cuanto a los objetivos, en cierta forma ya los hemos enunciado al principio del trabajo. Se trata de conseguir un modelo de Registro que combine un sistema tecnológico equiparable a aquellos que en la actualidad sostienen las más importantes instituciones y sistemas económicos y jurídicos -tanto públicos como privados-, permitiendo una correcta explotación de los datos, combinado, como digo, con el mantenimiento de todos los principios hipotecarios esenciales que han conformado tradicionalmente el Registro español como Registro de derechos, esencialmente, el principio de legalidad, fundamentado en la calificación del registrador. Cambiará el formato y el soporte físico en el que se inscriben los derechos, pero no tiene que cambiar en absoluto la función y la labor del registrador, ni la consistencia jurídica del Registro. La esencia no hay que alterarla porque es buena, y así lo ha demostrado durante más de siglo y medio.

El Colegio de Registradores, como no podía ser de otra manera, hizo llegar sus propuestas para una evolución tecnológica del Registro al Ministerio de Justicia, propuestas que se recogieron prácticamente en su totalidad en el anteproyecto de ley que se aprobó en primera lectura en el Consejo de Ministros, incluida la de un doble soporte -en papel y electrónico- para los asientos registrales sin embargo, en el proyecto de ley que se remitió al Congreso por parte del Gobierno, se decidió suprimir el soporte papel y mantener exclusivamente el soporte electrónico y así ha sido aprobado definitivamente en las Cortes.

Desgranemos ahora los aspectos más relevantes de la reforma operada.

#### **b. La base material de la fe pública. El asiento electrónico.**

El elemento esencial del Registro electrónico, su

signo distintivo, es que la fe pública ya no descansa en los libros físicos, sino en las inscripciones y demás asientos electrónicos, firmados con la firma electrónica cualificada del registrador. El principio es exactamente el mismo que el tradicional, pero cambia el medio, que pasa de ser el libro físico al medio electrónico. ¿significa esto un déficit de seguridad para el Registro? En absoluto; luego hablaremos del almacenamiento electrónico seguro, pero debemos decir que la seguridad que presta la firma electrónica del registrador y la total trazabilidad de procesos es tan sólida -al menos- como la fundamentada en los actuales libros en papel, pero mucho más útil.

La reforma de 2023 establece este principio de forma muy clara combinando la regulación del artículo 18 con lo que dispone el nuevo artículo 238.3; si en el primero -que no ha variado- se sigue consagrando el principio registral de legalidad formulado bajo el sistema de calificación independiente del registrador, el segundo establece literalmente que *Los asientos registrales de los libros de inscripciones constarán en soporte digital, firmado electrónicamente por el registrador. El asiento digital será firmado electrónicamente con su certificado con firma electrónica cualificada, haciendo constar, la identificación del registrador firmante, la fecha de su firma, la huella digital y otros elementos relacionados con dicha firma electrónica que permitan comprobar la trazabilidad e integridad del asiento practicado. Dicha huella digital deberá incluirse también en el asiento relacionado con el asiento de presentación a que se refiere el artículo 249 de esta ley. Sólo los asientos extendidos conforme a lo dispuesto en este artículo producirán los efectos que les atribuyen las leyes.* A destacar pues dos ideas clave: que los asientos existirán en soporte digital, autorizado con firma electrónica por el registrador y que los asientos así extendidos producen los importantes efectos que determinan las leyes: legitimación, fe pública, etc. derivados del principio de legalidad que a su vez se fundamenta en la calificación del registrador.

En la idea de consagrar el principio de legalidad a través de la calificación abunda igualmente el nuevo artículo 252 y, concretamente, en el segundo párrafo del apartado 2 que literalmente dice: *En caso de presentación electrónica, el documento deberá presentarse en un formato de lenguaje natural legible por el ser humano y se acompañará o estará incluido en un fichero en formato estructurado con los datos esenciales de aquel a los*

*efectos de su proceso electrónico, previa comprobación por el registrador. En todo caso el objeto de la calificación será el documento legible presentado siendo el fichero estructurado un elemento auxiliar, de forma que, si existiera discordancia entre ellos, prevalecerá aquel.* La necesidad de presentación de un documento legible por el humano, sin perjuicio de que pueda acompañarse o estar incrustado en un archivo estructurado, así como la prevalencia de aquel sobre este en caso de discordancia, responde al respeto de la nueva regulación a la calificación del registrador que, como establece el artículo, deberá recaer sobre el documento legible no siendo el documento estructurado sino un elemento facilitador del procesado electrónico. Nada cambia, pues, con relación a cómo se actúa en este momento, solamente se da un soporte algo más detallado desde el punto de vista de la regulación a la forma presente de proceder.

### c. El concepto de folio real electrónico.

El sistema registral español está muy ligado al concepto de folio real<sup>23</sup> que supone abrir un Registro particular para cada bien inscrito en el que constarán todas las vicisitudes pasadas o presentes que afectan a la finca -en su concepto registral- o bien. La reforma no altera esta forma de proceder en su fondo, que sigue siendo el mismo, sino solamente en su soporte, que pasa a ser electrónico; sin embargo la reforma es consciente de que debe determinarse un *punto cero* en el que una finca pasa de tener un soporte físico a tener un soporte digital y por ello establece dos previsiones muy importantes: el cuándo y el cómo.

- Respecto al cuándo, lo determina el primer párrafo del artículo 238.2 de la LH al establecer que *El folio real en soporte electrónico de cada finca se creará con ocasión de su inmatriculación o primera inscripción, o bien con ocasión de la realización de cualquier operación registral sobre aquella, con excepción de asientos accesorios.* Las fincas de nueva creación nacerán ya como *digitales*; las existentes hasta ahora en soporte físico pasarán a serlo cuando se realice cualquier operación registral sobre ella a salvo de asientos meramente accesorios. Tiempo habrá de interpretar estos últimos pero con sentido común no será demasiado complicado.
- Respecto al cómo, lo establece el segundo párrafo del 238. 2 al decir que *En todo caso, el folio real en soporte electrónico incluirá necesariamente en el primer asiento que se realice la descripción actualizada de la finca y la relación de las titularidades, cargas y derechos vigentes que recaigan sobre aquella, con sus datos esenciales, que incluirán siempre las cantidades y conceptos garantizados por las cargas y las fechas de vencimiento, domicilio de notificación y tasación si constan.* Es decir, la ley prevé una especie punto de inicio que unirá el pasado de los libros físicos con el futuro digital de la finca y se hará de una manera idéntica a como en muchos casos se hace cuando una finca pasa de un Registro a otro o a un nuevo Registro nacido por segregación de otro existente: mediante un traslado, con la diferencia de que al ser dentro del mismo Registro la finca mantendrá un número y Código Registral Único, o quizá este deba cambiar puesto que se suministra desde servicios centrales. Eso ya se verá. En todo caso esta forma de proceder afectará a todas las fincas nacidas con anterioridad a la aplicación de la nueva normativa en cada Registro, con independencia de que algunas de sus inscripciones anteriores se hubieran ya firmado con firma electrónica.
- Quedaría por resolver qué ocurre con los libros físicos, anteriores a la entrada en vigor del Registro electrónico. La respuesta viene dada por el apartado 5 del artículo 238 y concretamente por su párrafo primero al determinar que *Los archivos digitalizados, los documentos y libros físicos anteriores a la implantación del folio real en formato electrónico forman parte del archivo del Registro y seguirán produciendo plenos efectos jurídicos.* Por tanto, el Registro electrónico no rompe con el pasado, sino que lo integra. Al hilo de la importancia que siguen teniendo los libros físicos *produciendo plenos efectos jurídicos*, por supuesto han de tenerse en cuenta a la hora de hipotéticamente tener que reconstruir el historial registral electrónico de una finca, además de las copias de seguridad que hubieran podido realizarse o de los títulos que hubieran podido dar lugar a los correspondientes asientos a los que hace referencia el

<sup>23</sup> En el ámbito mercantil el concepto es el de folio personal dado que el Mercantil es un Registro de personas, no de bienes.

último párrafo del artículo 239.

**d. La importancia de la relación entre la base de datos y la inscripción. La depuración del dato y su responsabilidad.**

En el Registro -en el electrónico, pero también en el actual- es fundamental contemplar dos elementos esenciales sin los que no se entiende su funcionamiento práctico: los asientos registrales -que es lo que verdaderamente hace fe- y la base de datos, que relaciona los asientos registrales con sus titulares, para realizar búsquedas y otras operaciones como la preparación de la publicidad formal -que es contenido extraído de los asientos-. En el Registro actual de 2023, antes de la reforma, no electrónico, ambas realidades están desconectadas porque los asientos no necesariamente se conforman a partir de la base de datos, sino que suele ser más bien al revés. Eso hace que la base de datos -que como hemos dicho sirve para preparar la publicidad- pueda contener errores que no son detectados en el cotejo de los asientos de forma que, como no hay seguridad completa, la publicidad debe ser revisada siempre que se expide y, aun así, no se asegura la veracidad absoluta de toda la que se expide, solamente una *razonable* seguridad. Esto siempre ha sido un problema que ha dificultado la emisión de publicidad *en línea*, pero es que ahora, con la publicidad permanentemente actualizada que se consagra en el artículo 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y con el nuevo sistema de publicidad *en línea* promovido por el propio Colegio de Registradores, la cuestión es crítica.

Los asientos registrales, en un Registro electrónico, no son otra cosa que la ordenación racional y literaria de los datos, de manera que con ellos se confeccione un texto inteligible que responde a todos los requerimientos que en cuanto a su contenido establece para su validez la legislación hipotecaria en los artículos 9 de la Ley y 51 del Reglamento y de ahí la importancia del dato. Ese dato a partir del que se confeccionan los asientos debe ser un dato depurado y para ello no hay otro sistema mejor que asignarle un responsable, que en última instancia siempre será el registrador, pero que también conviene saber por qué otra mano ha pasado dentro del Registro -*trazabilidad*-. En los Registros se está muy acostumbrado al sistema de cotejo de asientos y eso no lo excluirá el Registro electrónico, con la diferencia de que cotejando y firmando los asientos podremos tener la seguridad de que

los asientos responden fielmente a los datos, pero es que además sabremos que también la publicidad registral será correcta, o que las comunicaciones a que están obligados a hacer los registradores serán también correctas, porque todo -asientos, publicidad formal y comunicaciones obligatorias- tienen el mismo origen: un dato depurado, fiable y responsable. El sistema puede mejorarse sustancialmente a partir de documentos electrónicos con información estructurada, con los que podría hacerse una incorporación sistemática de los datos pero, cuidado, ningún documento, cualquiera que sea la forma de acceso al Registro ni ninguna información estructurada por muy depurada que ésta sea, puede eliminar la función esencial del registrador que es la calificación, que siempre existirá cualquiera que sea el formato del documento inscribible o su vehículo de acceso al Registro, junto con la redacción del asiento, que debe responder siempre al sistema tradicional español de inscripción como relación circunstanciada del título y la causa de la mutación jurídico-real en la forma que el registrador determine, siempre y cuando tenga el contenido esencial exigido, como ya hemos dicho, por la legislación hipotecaria.

Por tanto, no puede concebirse un Registro electrónico que no asegure la total y absoluta coherencia de los asientos con la base de datos registral y esto solamente podrá ocurrir si dichos asientos literarios se configuran a partir de la base de datos. Esta es una de las fortalezas esenciales del Registro electrónico.

A toda esta problemática responde perfectamente la reforma operada. Así debemos contemplar el efecto conjunto de dos de los nuevos artículos: el 241.2 y el 242. El 241.2 y, concretamente su primer párrafo, establece que *A los efectos de crear un repositorio electrónico con la información actualizada de las fincas, en el momento de la realización de una operación registral en la que se constituya, reconozca, transmita, modifique o extinga cualquier derecho real o, en general, cualquier otra alteración registral, se generará con los datos extraídos de la aplicación un documento electrónico con información estructurada que contendrá la descripción actualizada de la finca, la referencia catastral, indicación sobre si se ha inscrito la base gráfica de la finca y el carácter de finca coordinada con Catastro, cuando consten dichos datos, su titularidad y las cargas vivas que pesen sobre aquella. Este documento electrónico permitirá al registrador comprobar la coherencia de los datos obrantes en*

la aplicación con los asientos registrales antes de firmar el asiento correspondiente. De esta regulación hay que quedarse con dos ideas de las que la primera es que el documento debe permitir al registrador comprobar la coherencia de los datos con los asientos registrales, es decir, que nos aseguramos bajo la responsabilidad del registrador, de la calidad de los datos y no solamente de los que vayan a agregarse con una nueva inscripción sino de la correcta recuperación de los anteriores de ahí la importancia de la revisión por el registrador de este documento que se pone a su disposición y la responsabilidad que conlleva puesto que como termina diciendo el apartado 2 del 241 *Los datos contenidos en el último de los documentos electrónicos generados de la finca, junto con los datos de entrada y presentación, servirán para la preparación de la información registral* de forma que ese es el momento de revisar la publicidad que se vaya a dar de la finca, que no sabemos exactamente cuándo se dará pero nos tendremos que asegurar que es buena. Es importante que los registradores tomemos conciencia de que la fecha en la que la finca ha sido verificada y por tanto, nuestra responsabilidad en esa verificación va a quedar marcada de manera indeleble a través de un sellado electrónico.

La segunda de las ideas a las que hacíamos referencia en el párrafo anterior es que ese documento del 241 de la LH se genera *con los datos extraídos de la aplicación* y ahí es donde entra el artículo 242, sobre todo su párrafo segundo que recordemos dice que *Los Registros dispondrán de una base de datos auxiliar para la gestión registral. Deberá asegurarse la correspondencia entre los datos de la base de datos auxiliar de los Registros y los asientos registrales. Para ello, sin perjuicio del*

*contenido esencialmente literario del asiento, sus datos fundamentales solamente podrán incorporarse al asiento mediante su previa introducción en la base de datos y únicamente podrán corregirse modificando la base de datos y generando un nuevo asiento antes de su firma que sustituya al anterior. Firmado el asiento no podrá alterarse la base de datos sin rectificar el asiento, conforme a la legislación hipotecaria.* Por tanto de esos datos de la base de datos previamente introducidos van a salir los elementos esenciales de los asientos y los datos que deben conformar el documento estructurado que servirá para la preparación de la publicidad lo que determina que habrá una coherencia asegurada entre la base de datos, los asientos y el documento electrónico resumen del artículo 241 -que será una foto fija y garantizada con sello de tiempo de la base de datos- de forma que al cotejar el asiento estaremos cotejando también la base de datos y la publicidad y esa relación, una vez firmados los asientos por el registrador, no podrá ser alterada sin rectificar los asientos de acuerdo con la normativa hipotecaria. Recordemos que tan responsable es el registrador de la calificación de la legalidad (artículo 18 LH) como de la coherencia de los datos del asiento con el título que los genera y con la situación registral de la finca puesto que como sabemos y determina la letra i) del artículo 9 de la LH la firma del registrador determina su conformidad con el texto de la inscripción.

En necesario insistir en una cuestión importante: firmado por el registrador el asiento electrónico la base de datos queda bloqueada y no puede rectificarse si no a través de un asiento rectificativo en la forma establecida por la Ley y Reglamento Hipotecarios. Nadie podrá alterar la base de datos sin el conocimiento y el consentimiento del registrador.

Dicho esto deberemos responder a la pregunta de qué datos deben considerarse esenciales y cómo debe garantizarse su cumplimentación. A la pregunta formulada responde perfectamente el último párrafo del nuevo artículo 242 al establecer que *El Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España determinará los campos de la base de datos que se consideren de cumplimentación obligatoria, conforme a un modelo semántico común a todos los Registros de la Propiedad e interoperable que deberá ser aprobado por la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública. En todo caso se considerarán datos esenciales*



a los efectos de lo dispuesto en este artículo los relativos a los nombres, apellidos o denominaciones y documentos identificativos de los titulares registrales, el carácter y porcentaje de su titularidad, así como las responsabilidades por cantidades y plazos de las garantías dinerarias. Por tanto, la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública será quien deba aprobar el modelo de datos a propuesta del Colegio de Registradores. Una vez aprobado el modelo para cada tipo de Registro -Propiedad, Mercantil y Bienes Muebles- será obligatorio para todos los registradores de forma que deberá impedirse el despacho de un documento si no se han cumplimentado debidamente los datos requeridos y para ello, lo más sencillo es no permitir el progreso en la aplicación informática que debe gestionar el Registro y a través de la cual deben generarse necesariamente los asientos.

En cuanto a los datos que deben incluirse por el Colegio de Registradores la ley no pone un límite superior -un máximo- pero sí un límite inferior, unos datos mínimos que la propia ley considera imprescindibles y que serían los relativos a nombres, apellidos o denominaciones y documentos identificativos de los titulares registrales, el carácter y porcentaje de su titularidad, así como las responsabilidades por cantidades y plazos de las garantías dinerarias, lo que no excluye que se puedan considerar datos de necesaria cumplimentación otros, referidos a las fincas como su situación, linderos, naturaleza, medida superficial, etc. de forma que con todos esos datos pueda, a través de la base de datos, construirse tanto el asiento literario como el fichero con información estructurada a que se refiere el artículo 241.2 antes mencionado.

Debemos insistir que todo lo anterior no es en ningún caso incompatible con el asiento literario -tal como también lo considera la ley- como necesariamente corresponde a un sistema registral de inscripción como el español, excluyéndose tanto el sistema de transcripción como el de encasillado.

#### e. La inscripción electrónica y la importancia de la tradición.

Al principio hemos hablado de la tradición en los Registros como una óptima forma de unir el pasado glorioso con un futuro esperanzador. El Registro electrónico debe respetar aquellas tradiciones del Registro español que forman parte de su esencia porque no podemos desechar la brillante inteligencia de los que nos

han precedido. Ahora está muy de moda hablar del *blockchain* en que se basa, por ejemplo, el *bitcoin* y que no es otra cosa que una cadena de confianza; esa cadena de confianza estaba inventada por los hipotecaristas españoles desde hace más de 150 años porque nuestro muy tradicional principio de tracto sucesivo no es otra cosa que una fiable cadena de confianza; el tercero hipotecario no es otra cosa que la confianza en los pronunciamientos registrales derivada de aquella cadena.

El Registro electrónico no supone hacer tabla rasa de todo aquello, ni supone la creación de un ente abstracto lleno de luces parpadeantes en consolas flotantes, trans-



parentes e ininteligibles. Lo cierto es que la apariencia y el entorno de trabajo no tiene por qué cambiar mucho en relación con el que ahora existe porque la mayor parte de los cambios pueden pasar desapercibidos para el usuario de la aplicación. Lo que se suele denominar *interfaz de usuario* no tiene que sufrir alteraciones revolucionarias, lo importante está en el interior y será prácticamente transparente para el usuario del sistema. Hay premisas básicas del sistema registral que no van a cambiar porque el soporte del Registro sea electrónico. Será necesario seguir presentando, será necesario seguir calificando y poniendo notas de calificación, que serán redactadas y supervisadas por el registrador; seguirá siendo necesario alimentar una base de datos y redactar asientos que tampoco tienen que ser muy diferentes a los actuales, con la diferencia de que algunos datos vendrán necesariamente precargados; la visualización de los asientos puede ser muy semejante a la actual, deberán ser cotejados, con la diferencia esencial que no podrán ser modificados sin

modificar igualmente la base de datos y, posteriormente, deberán firmarse con la firma electrónica del registrador que determinará *siempre* la fecha del asiento. A partir de ahí, todas las comunicaciones y notificaciones obligatorias -al autorizante del título, al presentante, al Catastro, a la AEAT, etc....- se harán de forma automatizada. Los registradores que utilizan en este momento su firma electrónica para la autorización de los asientos apenas deberían percibir cambios, salvo que no será necesario imprimir los asientos.

Hemos dicho en el párrafo anterior que el aspecto exterior y la forma de trabajo no tienen por qué cambiar drásticamente y que lo importante está en el interior. Efectivamente en el Registro electrónico dispondremos de inscripciones electrónicas en un nuevo marco infinitamente menos limitativo que el papel, con posibilidades enormes de contener información, bien directamente, o bien de forma asociada mediante vínculos electrónicos con, por ejemplo, las inscripciones gráficas georreferenciadas, o con la información del territorio vigente en el momento de la inscripción, visualizándose de forma unitaria.

En definitiva, la tradición es importante, la manera consuetudinaria de hacer las cosas también; lo conocido siempre nos da cierta seguridad y el Registro electrónico puede conservar muchas tradiciones que no son malas, sino buenas. Nada en la forma de trabajo debe cambiar radicalmente y de forma irreconocible, pero se hará con mejores herramientas.

Los principios enunciados anteriormente también se recogen fielmente en la nueva regulación, así:

- Los asientos, sin perjuicio de ser electrónicos e incorporar necesariamente algunos datos extraídos directamente de la base de datos tienen carácter *esencialmente literario* (artículo 242) lo que significa -como antes se ha dicho- que el sistema registral español sigue siendo un sistema de *inscripción* en la que se determinan las causas de la mutación jurídico real y no solamente esa mutación. Ni se pasa a un sistema de transcripción, ni de encasillado ni de depósito de documentos.
- Los asientos electrónicos prescinden de un elemento limitativo como es el papel lo que hace que las posibilidades de contener información, de relacionarla y de visualizarla crezcan exponencialmente. Así lo reconoce el artículo 238.4 de la LH al determinar

que *Mediante enlaces electrónicos se visualizarán documentos y otros elementos que hubieran sido incorporados mediante inscripción o anotación al folio real.*

- Con independencia de que, efectivamente, los asientos electrónicos son documentos independientes firmados electrónicamente, la reforma es muy respetuosa con la conformación actual del archivo al prever la visualización de los asientos *a continuación unos de otros, por su orden correlativo, y las notas marginales al margen del asiento que correspondan* (artículo 238.4 LH)
- A pesar de que se prevé la visualización ordenada de los asientos la nueva regulación es consciente de que los asientos son archivos electrónicos independientes y por ello también prevé que en todo caso contengan algunos elementos indispensables para su identificación y correcta sistematización, algo muy importante para la efectividad del principio de tracto sucesivo- y a ello responde lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 241 al determinar que, *A salvo de lo dispuesto para los asientos de presentación, todos los asientos registrales comenzarán con el Código Registral Único de la finca, facilitado desde los servicios centrales del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España; el número o letra de orden de la inscripción o anotación y, si se tratase de notas marginales, la inscripción o anotación a la que correspondan. Al final del asiento figurará el nombre, apellidos y DNI del registrador firmante y la denominación del distrito del que sea titular, todo ello extraído del certificado de firma del registrador, así como el código electrónico de verificación del asiento y la huella digital del asiento firmado electrónicamente y su fecha, suministrada por los servidores de tiempo correspondientes.* Con esos datos, el asiento queda perfectamente identificado y permite en todo caso situarlo en el lugar correcto para que el principio de tracto sucesivo produzca todos sus efectos.
- En el nuevo real folio electrónico no existirá numeración correlativa de los folios y tampoco habrá *pases* porque todos los asientos podrán hacerse unos detrás de otros sin espacios físicos limitativos. Tampoco habrá contador de libros ni tomos. Cada ayuntamiento o sección tendrá un solo libro-registro electrónico

en el que se harán constar todos los registros particulares de las fincas incluidas en su territorio. En el ámbito del Registro de Bienes Muebles, por su regulación específica, no hay sucesión correlativa de asientos sino que cada uno ocupa un folio y así seguirá siendo, pero no hay numeración de libros ni tomos.

- Por supuesto, se ha suprimido la necesidad del foliado y visado judicial de los libros registrales ya que la autenticidad de los asientos viene determinada por la firma electrónica del registrador, basada en un certificado cualificado de firma y un sello de tiempo.
- Cuestión relacionada con los asientos electrónicos es la referida a los Libros de Entrada y Diario. El Libro de Entrada y el Diario reflejan otro de los principios hipotecarios esenciales como es el de prioridad. La reforma no solamente prevé que ambos libros sean electrónicos sino que reforma también el sistema de asientos cuya numeración pasa a ser puramente secuencial y cronológica por años de forma que tampoco habrá numeración de Diarios como hay ahora sino que habrá un Diario para cada año, con independencia del número de asientos que se contengan en aquel puesto que tampoco aquí tenemos los efectos limitativos del papel. Así viene recogido en los nuevos artículos 246 y 251 de la LH.

**f. La seguridad de los datos, los estándares electrónicos y el almacenamiento seguro.**

La situación existente hasta ahora, sin una regulación adecuada de copias de respaldo de los datos, con más de 1000 servidores de datos en los que en unos casos se hacen copias de seguridad en local, en uno, dos o más discos, o copias en remoto en el sistema de copias del Colegio de Registradores, pero dependiendo más bien de la sensatez de cada titular del Registro que de una normativa positiva no solo que cumplir, sino que al menos pudiera servir de guía, no puede ser mantenida. Si en un Registro electrónico se debe confiar absolutamente en los asientos electrónicos y la fe pública debe ampararse en ellos, se entenderá fácilmente lo crítico que es mantener a salvo ese archivo electrónico y aquí entramos de lleno en el proceloso mundo de la *seguridad electrónica* que tiene muchas facetas: evitar la manipulación o borrado no intencionado, intencionado o malicioso de los datos, pero también evitar el acceso incontrolado a aquellos por parte

de personas ajenas a los servicios y esto es muy difícil con más de 1000 servidores. Por ello es necesario regular adecuadamente una custodia de datos centralizada que imposibilite los males antes anunciados pero realizada de tal forma que en todo caso se imposibilite la manipulación, borrado o acceso *centralizado* de los datos para evitar que precisamente esa centralización pueda llegar a convertirse en una debilidad. Además hay que garantizar la lectura *a futuro* de los datos, previendo anticipadamente la obsolescencia de los formatos o de los soportes.

Íntimamente relacionado con la seguridad está la cuestión del formato de los documentos electrónicos al que hemos hecho referencia anteriormente y que es trascendente tanto desde el punto de su posible vulnerabilidad como desde el punto de vista de garantizar su uso y lectura en el futuro.

La reforma de la Ley Hipotecaria se ocupa con cierto detenimiento de la seguridad electrónica y del formato de los documentos electrónicos registrales en el nuevo artículo 239 que conviene analizar por partes:

- En cuanto a seguridad electrónica, el primer párrafo del artículo establece que *Los Registros aplicarán con carácter obligatorio un esquema de seguridad electrónica que se definirá con arreglo al modelo de oficina registral que se determine por el órgano correspondiente del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España y que se reflejará en una guía técnica que deberá ser elevada a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública para la aprobación por la misma. Se atenderá especialmente a garantizar la lectura y verificación de los asientos y documentos registrales en el tiempo, con los procesos necesarios para la actualización periódica de los sistemas, aplicaciones y datos, de forma que se asegure la permanencia de estos en el largo plazo, incluyendo cuando proceda el resellado electrónico de los documentos o técnicas similares que puedan desarrollarse.* El texto podemos dividirlo en dos partes, la primera que establece la necesidad de un protocolo de seguridad común y obligatorio para todos los registradores una vez aprobado por la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y que puede contemplar multitud de cuestiones -actualización de sistemas operativos, aislamiento de redes, apertura de correos, etc.- y, en segundo lugar,



un contenido que necesariamente debe contemplar ese esquema de seguridad, como es la lectura de datos en el largo plazo. Sobre esquemas de seguridad deberemos tener en cuenta el Esquema Nacional de Seguridad en cuanto pueda servir de guía -pero no parece que de aplicación imperativa- o las normas ISO existentes en materia de seguridad pertenecientes a la familia de normas recogidas en ISO / IEC 27000 amparadas en la Organización Internacional de Estandarización.

- En cuanto a catálogo de estándares, el párrafo segundo del artículo 239 establece que *Los documentos registrales electrónicos tendrán el formato que determine el Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España, pero siempre dentro del catálogo de estándares que recoja en cada momento la correspondiente norma técnica de interoperabilidad. En todo caso elevará motivadamente a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública su propuesta al respecto del formato, para la aprobación por la misma.* Los formatos de los documentos registrales electrónicos son muy importantes en materia de seguridad y aquí sí hay una aplicación directa de las Normas Técnicas de Interoperabilidad derivadas del Esquema Nacional de Interoperabilidad, y en concreto de la Norma Técnica de Interoperabilidad de Catálogo de Estándares.<sup>24</sup> Esa norma, recordemos, declara en abandono algunos formatos como el PKCS7 que deberán ser desechados, lo que obligará a ciertos ajustes en el ámbito de la colaboración entre notarios y registradores para la presentación telemática.

- La seguridad de los datos y documentos viene recogida en el tercer párrafo del artículo 239 al determinarse que *Tanto la base de datos de cada Registro como el archivo conformado por los asientos registrales, del que derivan los efectos previstos por las leyes y reglamentos debe radicar en la oficina registral, bajo la custodia del registrador. No obstante, los datos y asientos en soporte electrónico deberán replicarse de la forma más inmediata posible en al menos dos centros de proceso de datos seguros, distantes geográficamente entre sí, establecidos bajo la responsabilidad del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España, a donde llegarán encriptados en origen mediante un certificado electrónico exclusivo de cada oficina registral a cargo del registrador titular del distrito hipotecario en cada momento, que será el único que podrá autorizar su descifrado y uso. El protocolo técnico de replicación se establecerá por el Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España previo informe favorable de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y será idéntico y obligatorio para todos los Registros, debiendo prever los casos de división personal, accidentalidades, interinidades, cese fallecimiento o incapacidad del registrador titular.*

En este punto es importante detenerse aunque sea brevemente. Las características del sistema regulado legalmente son las siguientes:

- Los datos y documentos deben obrar en cada uno de los Registros competentes.
- Tanto los datos como los documentos firmados deberán replicarse de la forma más inmediata posible, es decir, si puede ser en tiempo real o lo más cercano a ello, lo que llevará consigo la necesidad de desarrollar servicios en local que faciliten esas réplicas.
- Los datos y documentos deben replicarse al menos en dos centros de proceso de datos bajo la responsabilidad del Colegio de Registradores.
- Esos centros de proceso de datos deben estar distantes geográficamente. No hay una definición de *distantes geográficamente* pero al menos no podrán estar en el

<sup>24</sup> Aprobada por Resolución de 3 de octubre de 2012, de la Secretaría de Estado de Administraciones Públicas. <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2012-13501>

mismo edificio.

- Los datos y documentos deberán llegar encriptados en origen por lo que será necesario desarrollar un sistema en local que realice esa encriptación de forma que solamente el registrador titular pueda acceder a ellos aunque habrá que prever la posibilidad de acceso en determinados casos muy específicos en los que no pueda hacerlo el registrador titular. Ya se verá cómo se produce este acceso, quizá por consenso de varias personas designadas con antelación.
- Todo el protocolo de replicación deberá ser aprobado por la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

El sistema parece acertado y guarda un buen equilibrio entre la competencia del registrador titular y la necesidad de asegurar una custodia adecuada, incluso si en el peor de los casos debiera levantarse un servidor en caso de desastre total.

Hay también un párrafo del artículo 249 de la LH que es importante traerlo a colación aquí en cuestiones de seguridad y es el último, que dice *Las huellas digitales de los distintos asientos relacionados con los del Libro Diario se relacionarán en un sistema, diseñado y mantenido por el Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España, a los efectos de garantizar la imposibilidad de su alteración o manipulación*. Este párrafo está invitando a desarrollar un sistema de cadena de bloques -*blockchain*- en registros distribuidos o DLT's para utilizar una tecnología emergente a fin de garantizar no solamente la integridad del archivo electrónico firmado por el registrador -que eso ya se hace con la firma cualificada- sino también garantizar la imposibilidad de su sustitución por otro al interrelacionar su huella digital con la del anterior y la del posterior. Este es un tema muy interesante y del que se hablará en el futuro.

Una última cuestión en materia de seguridad electrónica. Por muchas medidas que se establezcan y muchos cortafuegos que pongamos, si no hay una *cultura* de seguridad electrónica que nos genere *rutinas* seguras poco podremos hacer. Eso quiere decir que hay que desterrar de raíz conductas que se consideran muy normales y cotidianas pero que son conductas de riesgo: incorporar a la red registral una wifi; cargar un móvil en un ordenador del Registro sin apagarlo o al menos ponerlo en modo avión, etc.

#### g. Las redes y comunicaciones.

La seguridad electrónica no es un concepto que se limite a los lugares y espacios de almacenamiento sino que supone también la seguridad de los datos en su tránsito y de ello se encargan dos elementos: los sistemas de redes y comunicaciones y el encriptado de datos.

Sobre redes y comunicaciones sí existía una normativa específica que venía -y sigue viniendo-recogida en la Ley 24/2001<sup>25</sup> por lo que ya existía la obligación de CORPME de disponer de una red telemática segura y privada en la que están obligados a integrarse todos los registradores. El Servicio de Sistemas de Información del CORPME es el responsable de aquella red y de garantizar su seguridad para la que dispone de un SOC<sup>26</sup> y en la que se invierten muchos medios materiales.

Las redes y comunicaciones y la calidad y capacidad de aquellas van a ser también muy importantes para gestionar la réplica de datos y documentos. Lamentablemente hoy en día todavía hay poblaciones que no disponen de fibra óptica, por lo que la velocidad y capacidad de las comunicaciones no es la adecuada<sup>27</sup>.

#### h. La publicidad formal.

La publicidad formal es aquella por la que el contenido del Registro se muestra al exterior, cumpliendo de

25 El artículo 107.2 establece que *El Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España y el Consejo General del Notariado dispondrán de redes privadas telemáticas que deberán garantizar una interconexión segura por procedimientos exclusivos cuyos parámetros y características técnicas sean gestionadas por las respectivas organizaciones corporativas. Todos los registradores y notarios están obligados a integrarse en su respectiva red telemática. Tales redes deberán permitir que las oficinas públicas registrales se conecten entre sí y con los Sistemas de Información corporativos de su organización corporativa. De igual modo, deberán permitir la interconexión de las oficinas públicas notariales entre sí y con sus Sistemas de Información corporativos*

26 Acrónimo de la expresión inglesa Security Operations Center.

27 Al tiempo de escribir estas líneas se ha anunciado por parte del director del SSI del CORPME el acuerdo con un operador de telecomunicaciones que asegura al menos una capacidad de datos simétrica de subida y bajada de 100 Mbs para cada Registro. Esto es muy importante y suficiente para Registros pequeños y medianos o en poblaciones semirurales, teniendo en cuenta que los grandes Registros, como los mercantiles, están situados en capitales de provincia o ciudades que mejores infraestructuras tecnológicas que probablemente posibiliten mejores capacidades.

esa manera uno de los elementos esenciales de la función registral como es dar a conocer los pronunciamientos registrales a quienes pueden verse afectados por ellos.

Esta publicidad formal -notas simples y certificaciones- ha variado en la forma en la que es ofrecida, en forma telemática, por internet, pero no ha variado en su contenido y eficiencia en decenas de años. Sigue siendo en su mayor parte<sup>28</sup> una publicidad estática, que puede perder su vigencia y quedarse desactualizada en el instante siguiente a haberla obtenido y los medios tecnológicos actuales posibilitan -y desde luego un Registro electrónico- la existencia de una publicidad dinámica, es decir, que se pueda obtener información de la finca en un momento determinado y que puedan consultarse sus datos actualizados durante un tiempo después de forma que la información está permanentemente actualizada. Cada acceso supondría una reconstrucción de la información con los cambios que hubiera habido, 24 horas al día, 7 días a la semana y 365 días al año. Información en tiempo real.

Ese sistema ya existe. Lo cierto es que ya está diseñado y es operativo para las subastas electrónicas aunque algunos desajustes en el sistema que impiden hacer llegar al Registro el código registral único de la finca afectada han ocasionado una escasa utilización de algo que funciona muy bien y ha sido mostrado en diferentes ocasiones al Ministerio de Justicia, de este y de anteriores Gobiernos. También ha sido mostrado -en varias ocasiones- a los órganos del notariado para sustituir ventajosamente al caduco sistema de notas continuadas por telefax, sin que haya sido aún implantado.

La reforma no afecta sino levemente a la publicidad formal, para determinar que siempre se expida en formato y soporte electrónico sin perjuicio de su posible traslado a papel y también establecer que tanto las notas simples como certificaciones -únicas modalidades de publicidad formal existentes- siempre incorporen un CSV para su verificación, pero no va más allá. En un Registro electrónico la publicidad debe avanzar en el sentido indicado anteriormente, hacia la publicidad dinámica. La publicidad estática puede estar muy bien para algunas cosas pero en la mayor parte de los casos será necesario dotar de dinamismo a la publicidad registral de forma que permita

en cualquier momento comprobar si la situación registral ha cambiado o es la misma. Es algo que como digo ya existe y que debe implantarse, porque que es beneficioso para los ciudadanos y se lo debemos al servicio público.

## 5. OTRAS CUESTIONES

La reforma registral incorpora cambios en aspectos esenciales del procedimiento registral; se rediseñan los Libros de Entrada y Diario de una manera más adecuada y eficiente; se impone la obligatoria digitalización de los documentos presentados en papel; se establece la universalización de la presentación telemática de forma que cualquier persona va a poder presentar un documento electrónico en cualquier Registros -incluidos los notariales puesto que las copias autorizadas electrónicas incorporarán un CSV-; se establece una especie de carta de derechos digitales de los ciudadanos frente a los Registros, etc.

También crea la ley en su artículo 240 la sede electrónica del Colegio de Registradores *general y única a nivel nacional cuya titularidad, desarrollo, gestión y administración corresponderá al Colegio de Registradores de la Propiedad Mercantiles y de Bienes Muebles de España, disponible para las personas a través de redes de comunicación y por medio de la cual puedan, en sus relaciones con los Registros, presentar, tramitar y acceder a toda la información y a los servicios registrales disponibles.*

Por otra parte, la reforma afecta también a la Ley 24/2001 para, por una parte, introducir el sistema de videoconferencia para interactuar con el registrador y, por otra -muy relevante- para introducir un nuevo apartado 6 en el artículo 112 en el que se reconoce la posibilidad para todos los ciudadanos y empresas de relacionarse con el sistema registral a través de los sistemas de identificación y firma que se establecen en los artículos 9 y 10 respectivamente de la Ley 39/2015, de forma que los ciudadanos -como referíamos anteriormente- no tienen más limitaciones para relacionarse con el servicio público registral que con las administraciones públicas en sentido estricto, sin requisitos añadidos, y eso es muy positivo.

<sup>28</sup> Es de rigor referirse aquí al servicio que prestan los registradores a los titulares registrales personas físicas que estén en posesión de certificado electrónico y que permite obtener alertas en tiempo real sobre cualquier modificación que hubiera afectado a los bienes de los que son titulares. Este es un ejemplo de publicidad dinámica y lo que puede conseguirse con ella.

## 6. CONCLUSIÓN.

Al final de este breve estudio creo que debemos responder con sinceridad a algunas preguntas a modo de conclusión y cuyas respuestas marcarán la vida de los Registros en los próximos años para que la institución registral pueda durante mucho tiempo seguir prestando los servicios adecuados a la seguridad jurídica y a la ciudadanía, también de la forma adecuada:

El Registro electrónico, tal y como ha sido concebido en la reforma registral de 2023, ¿viene a romper con la esencia de la función pública registral y sus principios inspiradores? En ningún caso y de ninguna manera. El Registro electrónico determinado en la ley es plenamente respetuoso con los principios hipotecarios españoles; puede cambiar la forma en la que se presta la función pero no su esencia ni sus efectos porque no afecta al *alma*<sup>29</sup> del Registro, ni a su estructura institucional, ni a su competencia territorial, ni a la calificación registral independiente que, nunca lo olvidemos, es la razón por la que un acuerdo entre partes puede afectar a quienes no lo han sido en el documento inscrito.

¿Es el modelo de Registro electrónico configurado en la ley un *modelo sensato* de Registro electrónico? Pues sinceramente creo que sí. No cabe duda de que todos los cambios generan inquietud y que el abandono del soporte papel -por decisión ajena al CORPME- puede dar cierto vértigo; casi seguro la reforma es excesiva para unos y se queda muy corta para otros, pero lo cierto es que tiene las salvaguardas precisas en materia de seguridad y dota de herramientas muy potentes para evolucionar, haciendo hincapié en la importancia del dato, aunque sin perder de vista el documento.

¿Podría la institución registral haber sobrevivido sin una reforma que sitúen en el S. XXI las herra-

mientas que son utilizadas por el Registro? Esta es una respuesta muy personal pero sinceramente creo que no. Y que conste que hablo de las herramientas materiales no de los conceptos registrales que creo cumplen perfectamente con su cometido porque el edificio institucional del Registro español es muy bueno y sólido, de lo mejor en derecho comparado, pero si no se hubiera adecuado tecnológicamente a los tiempos sin duda habría corrido peligro. Un peligro real por falta de adecuación a las necesidades sociales y un peligro latente, artificioso, -casi peor aún- por la superficialidad con la que se hacen determinados análisis técnicos de las instituciones a la luz de las supuestas últimas tecnologías, que siempre suponen riesgos derivados de los afanes de modernidad no suficientemente meditados por quienes tienen capacidad de tomar decisiones de difícil vuelta atrás. El deslumbramiento tecnológico existe y es peligroso. Cuando comencé mi etapa como director del Servicio de Sistemas de Información del Colegio de Registradores no había reunión, charla, ponencia o lo que fuera sobre blockchain en la que no se hablara de que iba a sustituir a los notarios y a los registros; parecía que nada podía funcionar sin blockchain y hoy, seis años después de aquel deslumbramiento tecnológico ni lo ha sustituido ni lo va a sustituir, aunque pueda utilizarse la herramienta para algunos fines en materia de seguridad como hemos visto en el artículo 249.

Cuando se reforma una institución hay que mirar primero para qué se ha creado y si cumple bien ese cometido -lo que llamamos eficacia- después tenemos que ver si podemos inducir elementos de eficiencia a los procesos, pero sin detrimento de la eficacia. La institución registral es un modelo de eficacia y la reforma registral operada la hará más eficiente. La sociedad y el servicio público ganan.

<sup>29</sup> Utilizo aquí esta expresión en el mismo sentido en la que la utilizan los luthieres en la construcción de los violonchelos. Es una pieza de madera que une las dos caras del violonchelo y sin la que el sonido no es puro y vibrante. No se ve, pero es la esencia del violonchelo.

# Opinión



*Santiago Molina Illescas  
Registrador de la Propiedad*

## EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD ELECTRÓNICO DE LA LEY 11/2023<sup>1</sup>

### I. INTRODUCCIÓN.

La legislación hipotecaria española siempre ha sido consciente de la necesidad de adaptar el Registro de la Propiedad a los desarrollos tecnológicos. Desde la creación de los registros por la Ley Hipotecaria de 1861 han sido innumerables las reformas legislativas para adecuar esta institución jurídica a los cambios que se van produciendo en la sociedad y en nuestro mundo tecnológico. Estos avances han sido muchos y de diversa índole. Así, por ejemplo, la Ley 13/2015, de 24 de junio, de reforma de la Ley Hipotecaria y de la Ley del Catastro Inmobiliario, ha supuesto una transformación tecnológica en el modo de describir la finca registral ya que ahora es posible la inscripción de una representación gráfica georreferenciada con plenos efectos jurídicos con ayuda de un sistema informático registral auxiliar como herramienta básica de gestión; y la Ley 19/2015, de 13 de julio, de medidas de reforma administrativa en el ámbito

de la Administración de Justicia y del Registro Civil, que establece la comunicación electrónica permanentemente actualizada entre el Portal de Subastas y el Registro de la Propiedad correspondiente a fin de que se confeccione y expida información registral electrónica sobre la finca o fincas subastadas.

Pues bien, el siguiente paso en este camino que supone la adaptación a las nuevas tecnologías por parte de los registros se presenta con la Ley 11/2023, de 8 de mayo, de trasposición de Directivas de la Unión Europea en materia de accesibilidad de determinados productos y servicios, migración de personas altamente cualificadas, tributaria y digitalización de actuaciones notariales y registrales; y por la que se modifica la Ley 12/2011, de 27 de mayo, sobre responsabilidad civil por daños nucleares o producidos por materiales radiactivos<sup>2</sup>. Esta norma se encarga de transponer seis directivas comunitarias de diversa índole por motivos de apremiante necesidad temporal –los plazos de transposición de las directivas

<sup>1</sup> Procederemos a analizar el impacto de la Ley 11/2023 sobre el Registro de la Propiedad en diversos artículos de la revista La Buhaira. En este primer artículo realizaremos una introducción sobre la reforma y hablaremos del funcionamiento de este “nuevo” Registro de la Propiedad en formato electrónico.

<sup>2</sup> Esta Ley tiene como antecedente inmediato el Anteproyecto de Ley de Medidas de Eficiencia Digital del Servicio Público de Justicia, por el que se intentó en primer momento transponer al ordenamiento jurídico español la Directiva (UE) 2019/1151 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de junio de 2019, por la que se modifica la Directiva (UE) 2017/1132 en lo que respecta a la utilización de herramientas y procesos digitales en el ámbito del Derecho de sociedades. Las disposiciones contenidas en dicho Anteproyecto modificativas de la Ley Hipotecaria no fueron finalmente llevadas al Proyecto de Ley Medidas de Eficiencia Digital del Servicio Público de Justicia, según el Preámbulo de la Ley 11/2023 «por razones de política legislativa» y «se optó porque el contenido del citado anteproyecto se escindiese de un previo anteproyecto de ley de Eficiencia Digital, dividiendo su contenido en dos proyectos normativos separados, habiendo aprobado el Consejo de Ministros en su reunión del 19 de julio de 2022, el proyecto de ley de Medidas de Eficiencia Digital del Servicio Público de Justicia». Ha sido finalmente la Ley 11/2023, de 8 mayo, la encargada de transponer la digitalización de las «actuaciones registrales».

habían finalizado, prorrogado o estaban a punto de finalizar<sup>3</sup>. En lo que respecta al Registro de la Propiedad, se transpone la Directiva (UE) 2019/1151 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de junio de 2019, por la que se modifica la Directiva (UE) 2017/1132 en lo que respecta a la utilización de herramientas y procesos digitales en el ámbito del Derecho de sociedades, conocida como «directiva de digitalización de sociedades» o «directiva de herramientas digitales», cuyo plazo de transposición expiró el día 1 de agosto de 2021.

Según el Preámbulo de la Ley, se procede mediante el título IV a reformar la Ley Hipotecaria a fin de habilitar la intervención telemática registral con el objetivo de facilitar la prestación de los servicios registrales sin necesidad de presencia física, dando cumplimiento así a lo previsto en la disposición final decimoprimer de la Ley 3/2020, de 18 de septiembre, de medidas procesales y organizativas para hacer frente al COVID-19 en el ámbito de la Administración de Justicia. Estas modificaciones se centran, fundamentalmente, «en regular la sede electrónica general, la posibilidad de las comunicaciones de la ciudadanía y con otros organismos por medios electrónicos, la publicidad registral por estos mismos medios, la creación de un sistema informático registral adicional y un repositorio electrónico con información actualizada de las fincas».

Centrándonos en la finalidad de la Ley, si entendemos por digitalización la transformación de datos y objetos físicos en forma digital, hace tiempo que los registros españoles alcanzaron esta meta. No obstante, los avances

tecnológicos, entre los que se encuentra la digitalización, no son permanentes en el tiempo sino que están en continua y rápida transformación en función de los avances que se van produciendo. Por ello, lo que hoy puede ser un gran paso tecnológico mañana puede ser considerado un sistema o proceso arcaico y obsoleto que impide avanzar hacia delante. Es decir, la digitalización de hace diez años nada tiene que ver con la digitalización actual y no es lo mismo digitalizar un Registro de la Propiedad que, por ejemplo, una cadena de supermercados, a pesar de que ambos compartan la misma finalidad: transformar los datos y objetos físicos en forma digital para dotar de mayor eficiencia al sistema o infraestructura.

En este caso particular, la Ley 11/2023 se encarga de modificar el Título IX de la Ley Hipotecaria que lleva por rúbrica «Del modo de llevar los Registros», el cual afecta artículos de diversa índole. En este primer artículo de la revista La Buhaira analizaremos las consecuencias de este «nuevo» Registro de la Propiedad en formato electrónico.

## II. REGISTRO DE LA PROPIEDAD ELECTRÓNICO.

### 1. Antecedentes y situación actual.

El «modo de llevar los Registros» a través de sus libros y asientos ha sido objeto de una profunda transformación desde el nacimiento de la Ley Hipotecaria de 1861. De acuerdo con la redacción original de la Ley, en el Registro de la Propiedad los asientos se redactaban

3. En primer lugar, la Directiva (UE) 2019/882 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 17 de abril de 2019, sobre los requisitos de accesibilidad de los productos y servicios, cuya fecha límite para su transposición por los Estados miembros era el 28 de junio de 2022, aunque se estableció un plazo más amplio para su aplicación efectiva, en concreto hasta el 28 de junio de 2025. En segundo lugar, se transpone de forma parcial la Directiva (UE) 2021/1883 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de octubre de 2021, relativa a las condiciones de entrada y residencia de nacionales de terceros países con fines de empleo de alta cualificación, y por el que se deroga la Directiva 2009/50/CE del Consejo, cuyo artículo 31 establece como fecha límite para la transposición el 18 de noviembre de 2023. En tercer lugar, se procede a la transposición de la Directiva (UE) 2020/284 del Consejo, de 18 de febrero de 2020, por la que se modifica la Directiva 2006/112/CE en lo que respecta a la introducción de determinados requisitos para los proveedores de servicios de pago, cuyas normas serán de aplicación desde el 1 de enero de 2024. En cuarto lugar, se transpone la Directiva (UE) 2019/1151 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de junio de 2019, por la que se modifica la Directiva (UE) 2017/1132 en lo que respecta a la utilización de herramientas y procesos digitales en el ámbito del Derecho de sociedades, conocida como «directiva de digitalización de sociedades» o «directiva de herramientas digitales», cuyo plazo de transposición expiró el día 1 de agosto de 2021. En quinto lugar, se transpone la Directiva (UE) 2020/262 del Consejo, de 19 de diciembre de 2019, por la que se establece el régimen general de los impuestos especiales, cuyo plazo de transposición de algunos de sus preceptos expiró el 31 de diciembre de 2021 y otros resultarán de obligada aplicación a partir del 13 de febrero de 2023. En sexto lugar, se transpone la Directiva (UE) 2020/1151 del Consejo, de 29 de julio de 2020, por la que se modifica la Directiva 92/83/CEE relativa a la armonización de las estructuras de los impuestos especiales sobre el alcohol y las bebidas alcohólicas, cuyo plazo de transposición finalizó el 31 de diciembre de 2021. Por último, mediante la presente ley se adapta nuestro ordenamiento a la normativa internacional aplicable en materia de responsabilidad civil por daños nucleares, tras la entrada en vigor de los Protocolos de 2004 de enmienda del Convenio de París, de 29 de julio de 1960, sobre la responsabilidad civil en materia de energía nuclear, y de su Complementario de Bruselas, de 31 de enero de 1963, introduciendo las necesarias modificaciones en la Ley 12/2011, de 27 de mayo, sobre responsabilidad civil por daños nucleares o producidos por materiales radiactivos.

de forma manual en libros foliados, visados judicialmente y uniformes para todos los Registros. Los primeros tomos de estos libros no sólo constituyen auténticas joyas históricas que se conservan en las oficinas registrales sino que hoy en día están vigentes y con plenos efectos, ya sea, por ejemplo, para estudiar el historial registral de una finca o para cancelar cargas caducadas existentes sobre la misma. Será el Decreto 3285/1976, de 23 de diciembre, sobre la regulación de los libros en el Registro de la Propiedad, el que implantó los libros con hojas móviles para facilitar su archivo y el uso de máquinas de escribir primero y ordenadores después.

La digitalización de los folios registrales mediante su escaneado haciendo posible su visionado informático sin necesidad de apertura física del archivo se implantó por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, que estableció la obligación de digitalizar los libros y asientos registrales. La Ley 24/2005, de 18 de noviembre, dio la redacción actual al art. 238 LH estableciendo que los Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles deberán llevarse por medios informáticos que permitan en todo momento su acceso telemático a su contenido. Y finalmente el art. 19 de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización, estableció la necesidad de llevar el Registro de la Propiedad, Mercantil y de Bienes Muebles en «formato electrónico mediante un sistema informático único».

Dicho precepto nunca fue objeto de desarrollo reglamentario. Por ello, ante la necesidad de resolver todas las interrogantes que surgían sobre el modo de llevar los registros el Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España planteó una consulta a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (DGSJFP) siendo resuelta por resolución de 1 de octubre de 2015 que, entre otras consideraciones, señaló lo siguiente: «los registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles deben llevarse por medios informáticos y teniendo todos los registradores la obligación de disponer de un certificado reconocido de firma electrónica para el desempeño de sus funciones, los asientos del registros pueden autorizarse con dicha firma, surtiendo ésta los mismos efectos jurídicos que la firma manuscrita y debiendo trasladar el contenido firmado electrónicamente con el correspondiente código que permita su verificación en los libros del registro llevados en la forma dispuesta en los artículos 238 a 240 de la Ley Hipotecaria, sin necesidad de que tengan que firmarse los asientos adicionalmente en forma manuscrita».

A pesar de la citada resolución, no resulta del todo claro cuál es el valor y efecto de los asientos «llevados» en formato papel y en formato electrónico, si existe un preferencia entre uno u otro medio o si se puede prescindir de algún formato llevándose el Registro de la Propie-

dad únicamente por alguno de ellos. Para GARCÍA GARCÍA, en virtud del art. 238 LH y el art. 19 de la Ley no se puede negar la validez de los asientos firmados electrónicamente sin perjuicio de que «hasta que no se dicten las normas necesarias» sea preciso su traslado a papel en libros foliados y visados judicialmente, no siendo trascendente si son originales o copias auténticas del documento original, «sino que lo trascendente es que son documentos públicos registrales al estar autorizados con una firma indubitada del registrador y debidamente trasladados y extendidos en libros oficiales en papel»<sup>4</sup>. Y para LÓPEZ FERNÁNDEZ, la utilización de los medios informáticos como auxiliares para la llevanza del registro hay que ponerlo en relación con los libros foliados y visados judicialmente, libros que son uniformes a todos los Registros y formados por la dirección del Ministerio de Justicia. Por ello, afirma que es obligatoria la llevanza por medios informáticos con el correspondiente traslado a libros en formato papel para que concurren las circunstancias de los artículos 238 a 240 LH para que puedan desplegar los efectos hipotecarios y hacer fe del contenido del registro. Se sigue, por tanto, «la llevanza del Registro en soporte papel por medios informáticos»<sup>5</sup>.

Desde nuestro punto de vista, no podemos estar más de acuerdo con ambas conclusiones. Considerando la legislación hipotecaria vigente, el asiento redactado en formato papel no puede vivir sin el formato electrónico

4 GARCÍA GARCÍA, J.M., Legislación hipotecaria. Anotada y comentada, 1º edición, Aranzadi, 2020, p. 215.

5 LÓPEZ FERNÁNDEZ, M. L., Asientos registrales, en Tratado de Derecho registral, Dir: DEL REY BARABA, S., y ESPEJO LERDO DE TEJADA, M., tomo II, Tirant lo Blanch, 2021, p. 1615.

y viceversa. Los libros llevados por «medios electrónicos que permitan en todo momento el acceso telemático a su contenido» (art. 238 LH) se utilizan como medio auxiliar de carácter obligatorio e imprescindible pero, al mismo tiempo, es esencial el traslado a papel de los asientos ya que conforme al art. 240 LH «sólo harán fe los libros de los Registradores formados con arreglo a lo prevenido en el artículo anterior», el cual habla no sólo de libros electrónicos sino también de los libros en formato papel «uniformes», «foliados» y «visados judicialmente». Existe, por tanto, un sistema híbrido papel-electrónico en los libros y asientos del Registro de la Propiedad.

## 2. Libros del Registro en formato exclusivamente electrónico: eliminación del formato papel.

La Ley 11/2023, tras reafirmar el sistema de «folio real» de nuestra legislación hipotecaria, señala este folio será exclusivamente «en formato y soporte electrónico» que se llevará por un «sistema informático registral» (art. 238 LH). Sin embargo, a diferencia de lo que ocurría con el art. 19 de la Ley de emprendedores y su internacionalización, el precepto sí se encarga esta vez de definir qué se debe entender por «sistema informático registral»: «el conjunto de elementos informáticos, físicos y lógicos, situados en cada oficina registral, debidamente interconectados entre sí y con los servicios centrales del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, a través de la correspondiente red corporativa».

El legislador quiere manifestar con rotundidad la importancia de este «sistema informático» ya que lo sitúa en la primera disposición del primer apartado del título dedicado al «modo de llevar los registros». Un «sistema informático» llevado con folios sólo «en formato y soporte electrónico». Constituye este punto una novedad respecto al Anteproyecto de la Ley de Eficiencia Digital para el Servicio Público de Justicia pues se pensó en un primer momento que «los asientos registrales de los libros de inscripciones constarán en doble soporte: en soporte digital, firmado electrónicamente por el Registrador y en los libros registrales en soporte papel».

El legislador sintió vértigo en un primer momento a la hora de suprimir el formato papel. La tradición pesaba y situarse plenamente en el mundo electrónico suponía un paso valiente. Los avances electrónicos se producen a tanta velocidad que es inevitable que produzca aturdimiento. El miedo a los continuos y constantes avances

tecnológicos y el hecho de que el Registro de la Propiedad constituya una de las instituciones jurídicas más fiables para dotar seguridad jurídica al sistema inmobiliario provocó la conservación del papel en las oficinas registrales en el Anteproyecto. La Ley 11/2023 se atreve con el progreso informático y elimina el traslado a papel de los asientos firmados electrónicamente y consideramos acertada esta decisión. El doble formato papel-electrónico no era más que un sistema desfasado que generaba duplicidad e improductividad en el procedimiento registral y en las oficinas. Los avances tecnológicos y la ciberseguridad actual permiten que los folios del Registro de la Propiedad se llevados exclusivamente por medios electrónicos.

## 3. Obligatoriedad de la firma electrónica.

Una de las novedades más importante establecida por el Anteproyecto reside en la firma electrónica cualificada de los registradores. Esta firma digital se convierte en el vehículo esencial y casi exclusivo para dotar de autenticidad y seguridad a casi todo el procedimiento registral. No hay que tener miedo a la firma electrónica pues constituyen tecnologías seguras que contribuyen a resolver los problemas creados de la utilización de medios informáticos, al permitir la confirmación inequívoca de la identidad del remitente y la integridad del mensaje.

Desde que un documento es presentado en el Registro de la Propiedad, cualquier actuación que corresponda hacer al registrador sobre el Libro Diario o Libro de inscripciones, así como resoluciones y certificaciones registrales, será refrendada por su firma digital. Es decir, todo el procedimiento se llevará con la firma electrónica del registrador a cargo del Registro.

El hecho de que la firma electrónica se convierta en vehículo principal y único de autenticidad de los asientos registrales no quiere decir que sea una novedad de la Ley 11/2023. La resolución de 1 de octubre de 2015 de la DGSJFP anteriormente mencionada ya señaló que todos los registradores tendrán «la obligación de disponer de un certificado reconocido de firma electrónica para el desempeño de sus funciones», pudiendo los asientos del registros firmarse con «dicha firma, surtiendo ésta los mismos efectos jurídicos que la firma manuscrita». La firma electrónica era ya una opción y, de hecho, podemos afirmar, que en la mayoría de los registros firman electrónicamente todos sus asientos. La Ley únicamente sienta

la exclusividad y obligatoriedad de la firma digital para los asientos registrales en Libro Diario y Libro de inscripciones eliminando la firma manuscrita. De acuerdo con la norma, no sólo los asientos serán «firmados electrónicamente» (art. 238) sino también «las resoluciones registrales, las certificaciones registrales, diligencias de cierre del Diario y en general cualquier documento que deba ser firmado por el Registrador (...) se firmarán con su firma electrónica cualificada» (art. 241.1).

Por tanto, el asiento firmado electrónicamente tendrá plena validez y no será necesario que se traslade a papel para poder considerar que el asiento está correctamente practicado. Ello es así porque la firma electrónica cualificada constituye un medio que permite la confirmación inequívoca de la identidad del firmante y la integridad y autenticidad del contenido del asiento. El traslado a papel del asiento firmado electrónicamente que existe en la actualidad en algunos Registros no constituye más que un soporte físico de un asiento que goza previamente de los requisitos legales de autenticidad.

#### 4. El dato y la información estructurada como pieza esencial del procedimiento registral.

Nadie puede dudar de la importancia y valor que pueden aportar los «datos» a cualquier organismo de nuestra sociedad. Su utilización en la investigación o como instrumento para tomar decisiones en el sector

público o privado existe desde hace tiempo. No obstante, desde finales del pasado milenio el mayor volumen de digitalización y datificación de la información, así como la aparición de una tecnología capaz de tratar y analizar grandes cantidades de datos, ha convertido la innovación basada en el dato en un motor de crecimiento de todos los sectores.

En este contexto de innovación basada en el dato, el Anteproyecto ha decidido crear un «repositorio electrónico» generado por los «datos» extraídos de cualquier operación registral en la que se constituya, reconozca, transmita, modifique o extinga un derecho real o, en general, cualquier otra alteración registral.

En la actualidad, la información de nuestros registros constituye un tesoro oculto pendiente de descubrir y explotar ya que toda la información física y jurídica proporcionada por los títulos presentados en el Registro se encuentra sin digitalizar en forma de «dato», es decir, sin ser transformada como contenido digital para ser almacenada, tratada, analizada y operable con terceros. El sistema hipotecario español está configurado de tal forma que una vez obtenida la inscripción de un derecho real sobre determinada finca, la información registral existente en los libros del Registro únicamente es tratada y utilizada para proporcionar publicidad a través de los medios previstos legalmente, nota simple y certificación, pero sin información estructurada ni operatividad en el dato.

**Registro online**  
Realice los trámites con los Registros de manera más ágil

Registro de la Propiedad | Registro Mercantil | Registro de Bienes Muebles

Ver todos los trámites del Registro de la Propiedad

**Nota simple**  
La nota simple informativa registral contiene la identificación de la finca, la identidad del titular o titulares de los derechos inscritos sobre la misma -pleno dominio, hipoteca, usufructo...- y su extensión, naturaleza y limitaciones. Este servicio incluye, si así se solicita, la traducción al inglés de la nota simple.  
[Solicitar](#) [Más información](#)

**Nota de localización**  
La nota de localización proporciona información meramente instrumental que tiene como objeto facilitar la localización del Registro, provincia y municipio donde una determinada persona física o jurídica tiene bienes o derechos inscritos.  
Acceso: **certificado electrónico**.  
[Solicitar](#) [Más información](#)

**Certificación**  
Acredita fehacientemente el contenido de los asientos del Registro. La libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sólo podrá acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro. Tiene la consideración y el valor probatorio de un documento público.  
Acceso: **certificado electrónico**.  
[Solicitar](#) [Más información](#)

La Ley viene a materializar el tesoro de conocimiento existente en los registros y convierte la información registral en «dato», lo que le permitirá ser objeto de interrelación o comunicación con softwares de terceros, sin necesidad de relación en espacio, ubicación o tecnología. Y para conseguir este objetivo se crea un almacén electrónico denominado repositorio que estará formado por los datos de los títulos presentados en el Registro, los cuales «servirán para la preparación de la información registral».

Para el estudio del «dato» en el Registro de la Propiedad consideramos conveniente abarcar lo que la OCDE denomina «el círculo de valor de los datos», el cual está compuesto de tres fases.

En un primer estadio tenemos lo que se denomina «recolector de datos y datificación» y se refiere a aquellos sujetos o máquinas encargados recoger la información y convertirla en datos. En el ámbito registral, esta función corresponderá a cada oficina registral. La «recolección» se obtiene a través de la información proporcionada no sólo por los títulos inscritos sino también por aquellos que sean presentados y que, por cualquier circunstancia como puede ser el desistimiento o calificación negativa, no hayan alcanzado el acceso tabular. La «datificación» será el proceso por el cual la información registral se convierte en dato a través de una «base de datos auxiliar para la gestión registral» (art. 242 LH). Los usuarios del registro se convierten de esta manera en proveedores de datos con la presentación de sus títulos y los registradores de cada oficina en «recolectores» y «datificadores». De acuerdo con el art. 242 LH: «El Colegio de Registradores determinará los campos de la base de datos que se consideren de cumplimentación obligatoria, conforme a un modelo semántico común a todos los Registros de la Propiedad e interoperable. En todo caso se considerarán datos esenciales a los efectos de lo dispuesto en este artículo los relativos a los nombres, apellidos o denominaciones y documentos identificativos de los titulares registrales, el carácter y porcentaje de su titularidad, así como las responsabilidades por cantidades y plazos de las garantías dinerarias».

Con la finalidad de garantizar la trazabilidad de los

de datos cada finca generará con cada operación registral un «documento electrónico con información estructurada que contendrá la descripción actualizada de la finca, con su descripción gráfica si constare, su titularidad y las cargas vivas que pesen sobre aquella. Este documento electrónico permitirá al Registrador comprobar la coherencia de los datos obrantes en la aplicación con los asientos registrales antes de firmar el asiento correspondiente. El documento deberá ser firmado con el sello electrónico del Registro en el mismo momento de la firma electrónica del asiento por el registrador» (art. 241.2 LH). De esta forma, el conjunto de datos de cada operación registral estará sujeto al previo control del Registrador.

El siguiente estadio en el «el círculo de valor de los datos» lo constituye el «análisis de los datos», es decir, el conjunto de actividades destinadas a interpretar los datos y generar conocimiento. Precisamente, una de las finalidades del Registro de la Propiedad es generar conocimiento a través de la publicidad registral. Con la emisión de notas simples y certificaciones los registros ya están dotando de conocimiento oficial sobre la situación jurídica inmobiliaria de determinada finca bienes a los solicitantes de la información y será, ahora, a través del «dato» y con la tecnología adecuada, cuando esa información se podrá emitir estructurada y tratable de forma que se pueda interrelacionar o comunicar terceros. Este análisis de los datos también se realiza por el Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España a través del Centro de Procesos Estadísticos, el cual elabora informes y estudios de estadísticas tanto coyunturales como estructurales, basándose en la información procesada que se recibe tanto de los Registros Mercantiles (ámbito mercantil y concursal) como de los Registros de la Propiedad (mercado inmobiliario e hipotecario).

Y el último eslabón dentro del «círculo de valor de los datos» de la OCDE lo constituye la «toma de decisiones basada en los datos» que consiste en la utilización del conocimiento generado en la fase anterior para adoptar decisiones. En el ámbito registral, la toma de decisiones basadas en los datos corresponderá a los usuarios de los registros como solicitantes de publicidad registral.



*Francisco Manuel Galán Quesada*  
*Registrador de la Propiedad*

# Opinión

CONFERENCIA DADA EN LA CÁTEDRA BIENVENIDO  
OLIVER. CÓRDOBA, 5 DE MAYO DE 2023.

## EL PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO EN PROCEDIMIENTOS JUDICIALES Y ADMINISTRATIVOS

**S**i existe un principio hipotecario que defina la institución del Registro de la Propiedad, éste es, sin duda, el principio de prioridad, por el cual, tal y como resulta del artículo 17 de la Ley Hipotecaria: “Inscrito o anotado preventivamente en el Registro cualquier título traslativo o declarativo del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos, no podrá inscribirse o anotarse ningún otro de igual o anterior fecha que se le oponga o sea incompatible, por el cual se transmita o grave la propiedad del mismo inmueble o derecho real”.

Si sólo se hubiera extendido el asiento de presentación, no podrá tampoco inscribirse o anotarse ningún otro título de la clase antes expresada durante el término de sesenta días, contados desde el siguiente al de la fecha del mismo asiento.”

En aplicación de dicho principio, el registro de la propiedad se cierra a los títulos que sean incompatibles -ya sea de un modo provisionalísimo,

en caso de que tan sólo se hubiera extendido el asiento de presentación; provisional, en caso de que cause anotación preventiva; o definitivo, una vez practicada inscripción, retro trayéndose los efectos de anotaciones e inscripciones a la fecha del asiento de presentación-.

Sin embargo, ese cierre al que da lugar el principio de prioridad se refiere a títulos de igual o anterior fecha que se opongan o sean incompatibles al inscrito. Sobre los de fecha posterior despliega su eficacia el principio de tracto sucesivo, al que se refiere el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, del cual, sus dos primeros párrafos establecen que:

“Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos”.

En el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona

distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los Registradores denegarán la inscripción solicitada. Así es como a través de la aplicación de dicho precepto en el folio de cada finca surge ese denominado por Nuñez Lagos rosario de asientos en virtud del cual -en palabras de Roca Sastre- se garantiza que el transmitente de hoy sea el adquirente de ayer, y el adquirente de hoy sea el transmitente mañana.

No vamos a entrar aquí en el estudio de la diferencia entre tracto sucesivo material y formal -cada derecho inscrito, un asiento- ni en la excepción a éste, el tracto abreviado, a que se refieren los demás párrafos del precepto, sino en su aplicación material y, dentro de ésta, a la aplicación en procedimientos judiciales o administrativos. Esto es, no vamos hoy a centrarnos en aquellos títulos que son voluntariamente otorgados por el titular registral o por quien ostente su representación a través de la correspondiente escritura pública -piénsese en una compraventa, una donación, la concesión de un derecho



de vuelo sobre la cubierta de una nave para que se instalen placas solares...- sino aquellos en que la Autoridad Judicial o la Administración ordenan la práctica de determinados asientos en procedimientos en que, como vamos a ver, el titular registral ha debido intervenir impidiéndose así que puedan modificarse sus derechos inscritos sin su conocimiento.

Cuando se trata de dichos procedimientos, el principio de tracto sucesivo no es sino expresión del derecho a la tutela judicial efectiva consagrado en el artículo 24 de la Constitución pues, tal y como ha reiterado la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública "...es principio básico de nuestro sistema registral el de que todo título que pretenda su acceso al Registro ha de venir otorgado por el titular registral o en procedimiento seguido contra él (cfr. artículos 20 y 40 de la Ley Hipotecaria), alternativa esta última que no hace sino desenvolver en el ámbito registral el principio constitucional de salvaguardia jurisdiccional de los derechos e interdicción de la indefensión (cfr. artículo 24 de la Constitución Española) y el propio principio registral de salvaguardia judicial de los asientos registrales (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria)...” y ello queda sujeto a la calificación del registrador, tanto si se trata de procedimientos administrativos como si se trata de procedimientos judiciales, en cumplimiento del artículo 18 de la Ley Hipotecaria, a través del cual se desenvuelve -junto al principio de titulación auténtica consagrado en el artículo 3 del mismo texto legal- el principio de legalidad, al establecer que:

“Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escri-

turas públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro...”

Debe destacarse que, siendo distinto el ámbito de la calificación según se trate de un procedimiento u otro, siempre es materia de calificación la relación del titular registral con tales procedimientos. Así, respecto de los administrativos, según el artículo 99 del Reglamento Hipotecario, la calificación se extenderá a “...a la competencia del órgano, a la congruencia de la resolución con la clase de expediente o procedimiento seguido, a las formalidades extrínsecas del documento presentado, a los trámites e incidencias esenciales del procedimiento, a la relación de éste con el titular registral y a los obstáculos que surjan del Registro”, mientras que, tratándose de documentos judiciales, se extiende a “la competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro” (cfr. Art.100 RH).

En tal sentido, tratándose de procedimientos judiciales, se pronuncia la Sala Primera de nuestro Tribunal Supremo, en sentencia de 21 de octubre de 2013, al destacar que:

“(...) Como tiene proclamado esta Sala, por todas, la STS núm. 295/2006, de 21 de marzo: no puede practicarse ningún asiento que menoscabe o ponga en entredicho la eficacia de los vigentes sin el consentimiento del titular o a través de procedimiento judicial en que haya sido parte “. En parecidos términos la Resolución de la DGRN de 30 de abril de 2009 (BOE 131/2009, de 30 de mayo) que en defensa del principio de tracto sucesivo y la proscripción de la indefensión consagrada en el art. 24 CE impiden que una resolución judicial pueda operar en el Registro la cancelación de asientos que afecten a

personas que no han sido demandadas.

La fundamental función calificadora del Registrador, está sujeta al art. 20 LH que exige al Registrador, bajo su responsabilidad ( art. 18 LH ), que para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre se otorguen los actos referidos, debiendo el Registrador denegar la inscripción que se solicite en caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, prohibiéndose incluso la mera anotación preventiva de demanda si el titular registral es persona distinta de aquella frente a la que se había dirigido el procedimiento...”

En definitiva, tal y como expresa el Alto Tribunal en su sentencia de 25 de noviembre de 2017:

“(...) Está función calificadora no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento de cancelación, esto es no puede juzgar sobre su procedencia. Pero sí comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro cuya cancelación se ordena por el tribunal...”

Debe decirse aquí que el defecto de falta de tracto determina la denegación de la inscripción del título, esto es, caracteriza a dicho defecto como insubsanable, con la única excepción de lo dispuesto en el artículo 105 del Reglamento Hipotecario, según el cual:

“No obstante lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 20 de la Ley, los Registradores podrán suspender la inscripción de los documentos en los que se declare,

transfiera grave, modifique o extinga el dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles en el caso de que la persona que otorgue el acto o contrato alegase en el documento presentado ser causahabiente del titular inscrito o resultare tal circunstancia del Registro y del referido documento, y a solicitud del presentante extenderá anotación preventiva por defecto subsanable”.

### EL ASEGURAMIENTO DEL PROCESO O PROCEDIMIENTO MEDIANTE LA ANOTACIÓN PREVENTIVA QUE CORRESPONDA.

Iniciado un proceso o un procedimiento administrativo aparece como fundamental su constatación tabular a efectos de que dictada la resolución de que se trate pueda tener acceso al registro mediante la inscripción o cancelación correspondiente. De no hacerse constar la pendencia del procedimiento podría darse el caso de que llegado éste a su fin, la finca haya pasado a un nuevo titular que, no es ya que no haya sido parte en el procedimiento, sino que puede tratarse de un tercer adquirente a título oneroso y de buena fe de quien en el registro, precisamente por no haberse hecho constar la pendencia del proceso, aparezca facultado para transmitir el bien. Esto es, habrá surgido un tercero hipotecario el cual, amparado por el principio de fe pública registral (artículo 34 de la Ley Hipotecaria), gozará de una posición inatacable.

Dicha constatación se realizará mediante la anotación preventiva que corresponda conforme al artículo 42 de la Ley Hipotecaria -de embargo, en caso de que se reclame una cantidad; de demanda, en su caso, lo cual exigirá que se acredite a la Autoridad Judicial apariencia de buen derecho y peligro en la mora procesal, además de la prestación de la caución que se establezca, la cual una vez practicada surtirá sus efectos en la forma prevista en el artículo 198 RH; de querrela, cuando ésta tenga trascendencia real y se interponga conjuntamente la acción de responsabilidad civil de derivada del delito; una anotación preventiva de prohibición de disponer; o mediante la extensión de aquellas notas marginales expresivas de un inicio de un proceso reparcelatorio, o de expropiación forzosa, etc.

Más adelante nos referiremos brevemente al procedimiento de ejecución hipotecaria. Baste aquí decir que son muy habituales los casos debe rechazarse una



inscripción ordenada en uno de estos procedimientos porque los titulares registrales en el momento de la finalización no han sido parte o porque, dada la inexistencia del asiento oportuno que se lo diera a conocer, no han tenido noticia del mismo por los pronunciamientos registrales. Así, caducada la anotación preventiva de embargo, podrá darse lugar a la inscripción de la adjudicación con que finalice el procedimiento de apremio, si la finca continúa inscrita a favor del deudor, pero no será posible cancelar las cargas que sobre ésta hubiere impuesto, por no haber sido parte en el procedimiento.

Centrada así la cuestión, vamos a pasar a analizarla desde tres perspectivas diferentes, la subjetiva, la objetiva y la formal. Es decir, quién debe intervenir, qué intervención debe tener y cómo debe emplazarse en dichos procedimientos.

### EL TITULAR REGISTRAL.

Los titulares registrales que deben intervenir son, obviamente, todos aquellos cuyos derechos inscritos van a verse afectados por el procedimiento de que se trate. Supongamos que prospera una acción de rescisión de compraventa realizada en fraude de acreedores. Lo normal será que el demandado sea el deudor que ha enajenado para defraudar a sus acreedores, pero no podrá inscribirse la rescisión sin que en el procedimiento haya sido demandado también el comprador.

Tal exigencia es exigible incluso en los casos en que se ejercitan acciones penales. Puede ser que el titular registral no haya cometido

delito alguno, y por tanto no se dirija frente a él el proceso, pero para que pueda llegar a inscribirse la resolución de que se trate será preciso que haya tenido intervención en el procedimiento. En tal sentido se ha pronunciado la Dirección General en varias ocasiones. En su resolución de 2 de febrero de 2005, en que rechazó el recurso contra la calificación porque “no exime del cumplimiento de este principio ... el hecho de que el donatario sea menor de edad, pues es persona distinta de los donantes, ni la circunstancia de que se haya seguido un procedimiento penal en que el donatario no es imputado ya que de lo que se trata es de que la acción civil derivada de la acción penal deba cumplir los mismos requisitos que si se ejercitara directamente ante la jurisdicción civil...” y, más concretamente, la de 5 de abril de 2006 en la que en procedimiento entablado como consecuencia de la comisión de un delito de alzamiento de bienes, el titular registral no fue parte “... lo que es lógica consecuencia de su no intervención en la comisión del posible delito, pero tampoco fue notificado, lo cual hubiera sido perfectamente posible cuando en la acción penal se está ejerciendo al mismo tiempo una acción civil, como ocurre en el presente caso, en el que se solicita la declaración judicial de la nulidad del título. La notificación al otro cónyuge (ante la imposibilidad de una imputación directa) es solución adoptada por el Ordenamiento Jurídico para supuestos análogos (cfr. artículo 144.1 del Reglamento Hipotecario)”.

Igualmente, tratándose de condi-

ción resolutoria inscrita, destaca el centro directivo, en su resolución de 15 de septiembre de 2015, que:

“(…) No puede prosperar la alegación impugnativa de la recurrente basada en el argumento de que el Registro ya publicaba la existencia de la condición resolutoria y sus efectos, porque una cosa es dar publicidad a la condición, y otra al desenvolvimiento de la misma mediante la oportuna demanda judicial, momento en el que se pone en juego un nuevo derecho, el de tutela judicial efectiva, que no resulta suficientemente protegido mediante la simple constancia registral de la condición, sino que requiere, además, que se acredite que los terceros adquirentes y titulares de cargas posteriores han tenido la posibilidad de intervenir en el proceso, algo que sólo puede obtenerse si son demandados o se les notifica la existencia del mismo al tiempo de admitirse la demanda, y en todo caso antes de que se dicte la sentencia y con posibilidad efectiva de intervenir en el procedimiento en defensa de sus derechos...”.

Detengámonos aquí en ciertos supuestos que han planteado, tradicionalmente, problemas en la aplicación del tracto y que son los casos de herencia yacente, los de levantamiento del velo y los de situaciones de insolvencia.

### La herencia yacente.

Una de las problemáticas en que ha existido una mayor evolución en la doctrina de la Dirección General ha sido el problema de los procedimientos judiciales seguidos frente a la herencia yacente, es decir,

aquellos en que el procedimiento debe seguirse frente al titular registral fallecido sin que haya constancia de la aceptación de su herencia por los herederos ni de quiénes sean éstos. Aquí la doctrina del centro directivo ha pasado de, en un primer momento, entender indispensable el nombramiento de un administrador judicial a la herencia conforme a los artículos 790 y siguientes de la LEC, para luego admitir, en un segundo momento, que pudiera obviarse tal exigencia en aquellos casos en hubiera sido emplazado en el procedimiento algún interesado en la herencia, ya fuera como heredero o en otro concepto. En tal sentido, cabe citar, entre otras, la resolución de 9 de julio de 2019, según la cual:

“(…) En los casos en que interviene la herencia yacente, la doctrina de este Centro Directivo, impone que toda actuación que pretenda tener reflejo registral deba articularse bien mediante el nombramiento de un administrador judicial, en los términos previstos en los artículos 790 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, bien mediante la intervención en el procedimiento de alguno de los interesados en dicha herencia yacente (Resoluciones de 27 de mayo y 12 de julio de 2013, 8 de mayo de 2014, 5 de marzo de 2015 y demás citadas en los «Vistos»).

Esta doctrina se ha matizado en los últimos pronunciamientos en el sentido de considerar que la exigencia del nombramiento del defensor judicial debe limitarse a los casos en que el llamamiento a los herederos desconocidos sea puramente genérico y no haya ningún interesado en la

herencia que se haya personado en el procedimiento considerando el juez suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente...”

Sin embargo, dicha doctrina quedó superada a partir de la resolución de 25 de octubre de 2021 la cual, a la vista de la Sentencia 590/2021, de 9 de septiembre, del Pleno de la Sala Primera del TS, se expresó en los siguientes términos:

“(…) El Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo en su Sentencia número 590/2021, de 9 de octubre, dictada como culminación de un juicio verbal tramitado para impugnar una nota de calificación registral, analiza el emplazamiento a la herencia yacente”.

Comienza el Tribunal reconociendo que, con carácter general, el registrador debe «verificar que la titular registral o, caso de haber fallecido, sus herederos (quienes según la información registral son titulares de derechos afectados por la sentencia objeto de inscripción), han tenido posibilidad de ser parte».

Procede a continuación a delimitar el alcance de la figura del administrador judicial de los bienes de una herencia yacente: «La administración judicial de la herencia se regula en la Ley de enjuiciamiento civil en el marco de lo que se denomina la intervención judicial del caudal hereditario, sección 2.ª del Capítulo I [De la división de la herencia], del Título II (De la división judicial de patrimonios), del Libro IV (De los procesos especiales).

El fallecimiento de una persona sin haber otorgado testamento, si acaece con unas circunstancias que

dan a entender que nadie se hará cargo de la sucesión, provoca la intervención judicial para asegurar el enterramiento del causante y la integridad de los bienes de la herencia (art. 790.1 LEC). Era lo que tradicionalmente se conocía por prevención del abintestato y tiene por finalidad asegurar que la sucesión intestada pueda ser una realidad. En un primer momento, esta intervención se dirige a adoptar de oficio e inaudita parte las medidas para el aseguramiento de los bienes, papeles, libros y efectos susceptibles de sustracción u ocultación, y a través de los cuales, se puede constituir el caudal hereditario, así como de los créditos, fincas o rentas (art. 790 LEC). Adoptadas estas medidas, la actuación judicial se encamina a la comprobación de la existencia de disposición testamentaria, y de si el fallecido tiene o no parientes que puedan ser llamados a suceder (art. 791.1 LEC). Esta intervención judicial desemboca en la formación de un inventario y en la determinación de medidas para la administración del caudal hereditario (arts. 791.2, 794 y 795 LEC).

Así, con la finalidad de preservar la integridad del patrimonio relicto y garantizar los derechos e intereses de los llamados por el testamento o por la ley a suceder al causante, el juez puede acordar por medio de auto motivado las medidas de administración, custodia y conservación del caudal relicto que considere necesarias (art. 795.1 LEC). La ley pretende que, llegados a esa fase de la intervención judicial, una vez realizado el inventario, se adopten medidas de conservación, mientras no concluya

la declaración de herederos o, en su caso, se apruebe la partición.

Fuera de estos casos y de otros expresamente previstos en la legislación civil (institución de heredero bajo condición suspensiva en los casos del art. 803-II CC, espera de un nasciturus [arts. 966 y 967 CC], reserva del derecho a deliberar del heredero [art. 1020 CC]), no está previsto el nombramiento de un administrador judicial. Sin perjuicio de que pudiera ser acordada como medida cautelar, a instancia de parte, está claro que la ley no preceptúa el nombramiento de administrador judicial cuando en un juicio declarativo es demandada una persona que ha fallecido hace más de treinta años sin que se conozcan sus herederos y, por ello, la demanda se dirige contra la herencia yacente y los ignorados herederos.

De tal forma que no cabía desatender el mandamiento judicial y denegar la inscripción porque en el proceso en el que se dictó la sentencia en rebeldía contra los ignorados herederos de quien aparecía como titular registral, fallecida hacía más de treinta años, no se hubiera nombrado administrador judicial que representara los eventuales derechos o intereses de los demandados.

No obstante, advierte el Tribunal que, como ya había sostenido en su Sentencia de 3 de marzo de 2011, si existiera algún indicio de la existencia de cualquier heredero, previa averiguación de su identidad y domicilio, habría de darse cumplimiento a lo establecido en el artículo 150.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil: «Por disposición del Tribunal, también se notificará la pendencia del proceso a las personas que, según los mismos autos, puedan verse afectadas por la resolución que ponga fin al procedimiento. Esta comunicación se llevará a cabo, con los mismos

requisitos, cuando el Tribunal advierta indicios de que las partes están utilizando el proceso con fines fraudulentos».

A partir de esa premisa concluye la citada Sentencia: «Con carácter general, cuando se demande a los ignorados herederos de una persona que ha fallecido sin otorgar testamento y no se conozcan parientes con derecho a la sucesión intestada ni concurren indicios de su existencia, el juzgado debería notificar la pendencia del proceso al Estado o a la Comunidad Autónoma llamada por la normativa civil aplicable a la sucesión intestada a falta de otros, en aplicación de lo prescrito en el citado art. 150.2 LEC».

Esta norma se complementa con otras que tratan de preservar el interés del Estado y, en general las administraciones públicas, respecto de los derechos sucesorios que pudieran corresponderle. En concreto, se complementa con el art. 6 del RD 1373/2009, de 28 de agosto, que aprueba el Reglamento General de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, que con carácter general dispone: «1. Los que por razón de su cargo o empleo público tuvieran noticia del fallecimiento intestado de alguna persona que carezca de herederos legítimos, estarán obligados a dar cuenta del mismo a la Delegación de Economía y Hacienda de la provincia en la que, según su información, el causante hubiera tenido su último domicilio».

Y también con el art. 791.2 LEC que, en caso de intervención judicial de la herencia cuando no conste la existencia de testamento ni de parientes llamados a la sucesión intestada, junto a la ocupación de los libros, papeles y correspondencia del difunto, y el inventario y depósito de bienes, prescribe: «En la misma resolución ordenará de oficio la comunicación a la Delegación de Economía y Hacienda correspondiente por si resultare procedente la declaración de heredero abintestato a favor del Estado, con traslado del resultado de las diligencias realizadas y de la documentación recabada al amparo del apartado 1º».

8º A la vista de la señalada Sentencia este Centro Directivo debe modificar la doctrina para estos casos, y concluir que cuando se demanda a una herencia yacente caben dos posibilidades:



a) Que se conozca o se tengan indicios de la existencia de concretas personas llamadas a la herencia. En este caso, habrá de dirigirse la demanda contra estos herederos, previa averiguación de su identidad y domicilio.

b) Que no se tenga indicio alguno de la existencia de herederos interesados en la herencia yacente (casos de personas que han fallecido sin testamento y sin parientes conocidos con derecho a la sucesión intestada). En estos supuestos, además de emplazar a los ignorados herederos por edictos, se debe comunicar al Estado o a la Comunidad Autónoma llamada por la normativa civil aplicable a la sucesión intestada a falta de otros, la pendencia del proceso, conforme al citado artículo 150.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil...”

Eso sí, añadiendo a continuación que:

“(…) Debe recordarse a este respecto que la notificación por vía edictal tiene carácter supletorio y excepcional y solo debe emplearse cuando se hayan agotado, razonablemente, las posibilidades de efectuar una notificación personal.

La Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 6 de febrero de 2020 recuerda que «la jurisprudencia del Tribunal Constitucional y la de esta sala han puesto de relieve la importancia que tiene la correcta realización de los actos de comunicación procesal. Son el cauce a través del cual las partes y los interesados legítimos conocen la existencia del proceso y sus trámites esenciales, y de este modo pueden realizar las actuaciones procesales que consideren adecuadas para la defensa de sus derechos e intereses legítimos. Por eso los órganos jurisdiccionales tienen el deber específico de adoptar todas las cautelas y garantías que resulten razonablemente adecuadas para que la comunicación con el interesado sea real y efectiva y asegurar que esa finalidad no se frustre por causas ajenas a la voluntad de los sujetos a quienes afecte, sin que ello signifique exigirles el despliegue de una desmedida labor investigadora que pudiera conducir a la indebida restricción de los derechos de defensa de los restantes personados en el proceso».

En esa línea, la reciente Sentencia número 26/2020, de 24 de febrero, de la Sala Primera del Tribunal Constitucional, ha venido a recoger y concretar su doctrina a propósito de la vulneración del artículo 24.1 de la Constitución Española por las notificaciones por edictos

reiterando dicho carácter excepcional...”

En los casos de comunicación edictal es frecuente que la resolución judicial se dicte en rebeldía del demandado, por lo que de conformidad con el artículo 3 de la Ley Hipotecaria y mientras no hayan transcurrido los plazos establecidos en el artículo 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, no será posible practicar asientos definitivos, sino tan sólo tomar anotación preventiva. En tal sentido, pueden citarse las resoluciones de 23 de mayo de 2014 –referida a auto aprobatorio de adjudicación de unidad productiva en procedimiento concursal-, de 3 de septiembre de 2015 y de 23 de septiembre de 2019. Esta última, referida a procedimiento de adjudicación de unidad hipotecaria, no ha alcanzado firmeza por haber sido recurrida, de conformidad con el párrafo primero del artículo 328 de la Ley Hipotecaria.



#### Los casos -excepcionales- de levantamiento del velo.

Tratándose de procedimientos judiciales y de apremio fiscal, es forzoso referirse a la introducción en nuestra legislación de dos normas que excepcionan el principio de tracto sucesivo a efectos de evitar que, mediante la interposición de terceras personas o creación de sociedades interpuestas, se frustre el resultado de aquellos, lo cual, como ha recordado la DG “tiene su origen en la técnica procesal utilizada por los jueces norteamericanos del «disregard of legal entity» a través del cual se apartaba la personalidad jurídica penetrando en el sustrato personal de sus miembros y en aquellos casos

en que la sociedad trataba de cometer abusos. Se trata de evitar una situación de burla de derechos de terceros, un trasvase de bienes propios de una persona física a un ente social, constituido por dichas personas, que no deja de ser alarmante para una convivencia en la que debe primar la seguridad jurídica...”.

La disposición final 3 de la Ley Orgánica 15/2003, de 25 de noviembre, por la que se modificó el Código Penal, introdujo un nuevo último párrafo al artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que reza así:

“No podrá tomarse anotación de demanda, embargo o prohibición de disponer, ni cualquier otra prevista en la ley, si el titular registral es persona distinta de aquella contra la cual se ha dirigido el procedimiento. En los procedimientos criminales podrá tomarse anotación de embargo preventivo o de prohibición de disponer de los bienes, como medida cautelar, cuando a juicio del juez o tribunal existan indicios racionales de que el verdadero titular de los mismos es el imputado, haciéndolo constar así en el mandamiento”.

Ahora bien, es preciso destacar aquí que, por ser una excepción al principio, debe ser objeto de una interpretación restrictiva, por lo que sólo en procedimiento criminal podrán ordenarse dichas anotaciones, en el bien entendido de que, tratándose de embargo preventivo, no podrá luego anotarse su conversión a ejecutivo sin que el titular registral haya tenido la debida intervención en el procedimiento, tal y como sucede con los que se ordenan en juicio cambiario o como medida cautelar, se dicte ésta en procedimiento judicial o administrativo, conversión que, según la doctrina de la Dirección General, se realizará preferentemente mediante nueva anotación (vid. RDGSJFP de 28 de enero de 2021).

Respecto de los administrativos, la excepción la establece la LGT en el párrafo 6º de su artículo 170 que:

“6. La Administración tributaria podrá acordar la prohibición de disponer sobre los bienes inmuebles de una sociedad, sin necesidad de que el procedimiento recaudatorio se dirija contra ella, cuando se hubieran embargado al obligado tributario acciones o participaciones de aquella y este ejerza el control efectivo, total o parcial, directo o indirecto sobre la sociedad titular de los inmuebles en cuestión en los términos previstos en el artículo 42 del Código de Comercio y aunque no

estuviere obligado a formular cuentas consolidadas. Podrá tomarse anotación preventiva de la prohibición de disponer en la hoja abierta a las fincas en el Registro de la Propiedad competente en virtud del correspondiente mandamiento en que se justificará la validez de la medida cautelar contra persona distinta del titular registral por referencia a la existencia de la correspondiente relación de control cuyo presupuesto de hecho se detallará en el propio mandamiento...”.

Recientemente nuestra Dirección General ha tenido ocasión de pronunciarse sobre dicha cuestión. En la ya antes aludida resolución del pasado 29 de marzo viene a recordar, en su fundamento jurídico 8º, que:

“La legislación hipotecaria no es completamente ajena a la necesidad de conciliar los rigores del principio del tracto sucesivo con la citada doctrina del levantamiento del velo, lo que ha dado lugar a la admisión legal de determinados supuestos de excepción a aquel principio hipotecario, en sentido material y no meramente formal...”.

Por ello, rechazó que la aplicación del principio que nos ocupa “pueda verse enervada por las alegaciones del recurrente, referidas a la identidad subjetiva en la composición del capital de la sociedad mercantil titular registral de las fincas objeto de la litis respecto de la sociedad demandada en el procedimiento concluido con la resolución calificada... destacando que es presupuesto necesario para la aplicación de la ... doctrina sobre el levantamiento del velo...que medie una decisión judicial en el procedimiento y con las garantías procesales en cada caso previstas, sin que, como ya se ha dicho, tal intervención judicial pueda ser suplida en sede registral...”.

### Situaciones de insolvencia.

Debe destacarse, que aunque no aparezca asien-to alguno indicativo del concurso en el registro de la propiedad, ha reiterado la DG que “la coherencia y la funcionalidad del sistema legal exige que los registradores de la propiedad, en el momento de calificar la capacidad de las partes, comprueben mediante la consulta del Registro Público Concursal si alguna de ellas tiene limitadas o suspendidas las facultades de administración y de disposición sobre los bienes y derechos que integran el patrimonio propio (Resoluciones de 16 de diciembre de 2012, 14 de diciembre de 2016 y 16 de enero de 2017);

y esa comprobación debe hacerse cuando el título se presenta originalmente a inscripción, y no después. En la práctica española es frecuente que la existencia del concurso no conste en la historia registral de la finca ni en el Libro de Incapacitados del Registro de la Propiedad; y de ahí la extraordinaria importancia de esa elemental cautela con la que tiene que actuar el registrador».

Por tanto, desde el momento en que se tenga noticia de la existencia del concurso, independientemente de que dicha situación conste o no en los libros del registro, corresponde al registrador calificar aplicando las reglas de la Ley Concursal, con todo lo que ello supone. Piénsese, por ejemplo, en la necesidad de acreditar, mediante resolución del Juez del Concurso, que los bienes no son necesarios para la actividad del deudor en caso de una ejecución hipotecaria, o en la necesidad de que según se haya decretado la intervención o la suspensión de las facultades del concursado corresponda a él, con intervención de los administradores concursares, o directamente a éstos, la legitimación para intervenir en los juicios que afecten al concursado (artículos 119 y 120 de la LC)...etc.

### POSICIÓN DEL TITULAR EN EL PROCEDIMIENTO.

Queda sujeto también a calificación el hecho de que el titular registral tenga en el procedimiento la concreta posición que le tiene reservada la norma aplicable. Así, por ejemplo, tratándose de un embargo contra bienes de la sociedad conyugal, mientras ésta se encuentra vigente,

será posible su anotación siempre que demandando a un cónyuge, sea notificado al otro el embargo, de conformidad con el artículo 144.1 del RH. Ahora bien, constando la disolución de la sociedad de gananciales, sin que conste en el registro su liquidación, es necesario que demanda se haya dirigido contra ambos cónyuges o sus herederos (artículo 144.2). Ello es así porque desde el momento de la disolución de la sociedad conyugal, obviamente, ya no tiene el cónyuge no deudor la posibilidad de actuar conforme a lo dispuesto en el artículo 1.373 del Código Civil, es decir, la de poder exigir que en la traba se sustituyan los bienes comunes por la parte que ostentaba el cónyuge deudor en la sociedad conyugal, en cuyo caso el embargo llevará consigo la disolución de aquélla y, si se realizase la ejecución sobre bienes comunes, se reputará que el cónyuge deudor tiene recibido a cuenta de su participación el valor de aquéllos al tiempo en que los abone con otros caudales propios o al tiempo de liquidación de la sociedad conyugal. Téngase en cuenta igualmente lo dispuesto en el artículo 541 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Puede aludirse aquí a ciertos supuestos en que dicha intervención ha suscitado debate. Son los siguientes.

### Tercer poseedor de los bienes hipotecados.

De conformidad con el artículo 132 de la Ley Hipotecaria, presentado un decreto de adjudicación en ejecución hipotecaria, el registrador deberá calificar, en primer lugar, que

se ha demandado y requerido de pago al deudor, hipotecante no deudor y terceros poseedores que tengan inscritos su derecho en el Registro en el momento de expedirse certificación de cargas en el procedimiento. Por su parte, el artículo 685 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, establece en su primer párrafo que:

“La demanda ejecutiva deberá dirigirse frente al deudor y, en su caso, frente al hipotecante no deudor o frente al tercer poseedor de los bienes hipotecados, siempre que este último hubiese acreditado al acreedor la adquisición de dichos bienes...”.

El Tribunal Supremo había entendido que este requisito implicaba una «conducta positiva» a cargo del adquirente (Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de junio del 2004) no siendo suficiente por lo tanto para entender cumplida aquella condición con su inscripción en el Registro de la Propiedad, por entender que «no es ésta la interpretación correcta de las normas en cuestión ya que de las mismas se desprende que el acreedor hipotecario no está obligado inicialmente a examinar el contenido del Registro para requerir de pago a cualquier adquirente posterior de la finca hipotecada, sino que únicamente ha de hacerlo a aquél que le “acreditó” la adquisición, exigiéndole la ley simplemente la aportación de su título de ejecución debidamente inscrito (...)».

Sin embargo -como recuerda la DG en su resolución de 9 de septiembre de 2021-, “esta postura (muy criticada por un sector de la doctrina)...no puede mantenerse tras la Sentencia del Tribunal Constitucional

número 79/2013, de 8 de abril, por la que sienta «doctrina sobre la proyección que desde la perspectiva del derecho fundamental a la tutela judicial efectiva (artículo 24.1 de la Constitución Española) tiene la inscripción registral y su publicidad» en un procedimiento de ejecución hipotecaria y en especial «la cuestión relativa a la constitución de la relación jurídico procesal» en este tipo de procedimientos «en relación con el titular de la finca que ha inscrito su derecho en el Registro de la Propiedad...la validez global de la estructura procedimental de la ejecución hipotecaria en modo alguno admite excepciones al derecho de defensa de los interesados, no siendo admisibles lecturas restrictivas de la intervención de quienes son titulares de derechos e intereses legítimos, entre los que figuran los denominados legalmente como «terceros poseedores» y el propietario de los bienes que no se ha subrogado en el contenido obligacional garantizado con la hipoteca (...)

Desde la estricta perspectiva constitucional, una línea constante y uniforme de este Tribunal en materia de acceso al proceso en general (artículo 24.1 CE), y al procedimiento de ejecución hipotecaria en particular, ha promovido la defensa, dando la oportunidad de participar, contradictoriamente, en la fase de ejecución de este procedimiento especial, al existir una posición privilegiada del acreedor derivada de la fuerza ejecutiva del título...”

Por lo que distingue la Dirección General entre dos supuestos diferentes:

1. Que el tercer poseedor haya inscrito su derecho antes de la interposición de la demanda, en cuyo caso se debe ser demandado quedando -la adquisición- “(...) Suficientemente acreditada frente al acreedor (artículo 685.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) desde el momento que éste conoce el contenido de la titularidad publicada...”.

2. Que la inscripción a favor del tercer adquirente se hubiera producido una vez interpuesta la demanda frente al que hasta entonces era titular registral y con anterioridad a la expedición de la preceptiva certificación de dominio y cargas, momento en que queda consignado registralmente el comienzo del procedimiento, en cuyo caso, por resultar de aplicación el artículo 689 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, “...se notificará la existencia del procedimiento a aquella persona, en el domicilio que conste en el Registro, para que pueda, si le conviene, intervenir en la ejecución,

conforme a lo dispuesto en el artículo 662, o satisfacer antes del remate el importe del crédito y los intereses y costas en la parte que esté asegurada con la hipoteca de su finca”.

Ahora bien, debe tenerse en cuenta que la aplicación de dicha doctrina exige que no haya recaído resolución judicial firme que contenga un pronunciamiento expreso sobre tal cuestión. En tal sentido y, entre otras, puede citarse la resolución del pasado 26 de abril, según la cual:

“(...) En el presente caso, la adquisición por el nuevo titular se realizó con fecha anterior a la presentación de la demanda. Pero no solo la adquisición fue anterior a la demanda, también, y fundamentalmente, su inscripción registral se produjo con anterioridad a aquella, por lo que no puede alegarse, en los términos antes expuestos, el desconocimiento de la existencia del tercer poseedor y en todo caso, las anteriores circunstancias se pusieron de manifiesto en la certificación expedida en sede del procedimiento de ejecución. Asimismo, y conforme a la reiterada doctrina de este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en «Vistos»), la posterior notificación que sobre la existencia de dicho procedimiento se haya podido realizar al actual titular no puede suplir a la debida demanda y requerimiento de pago.

Lo anterior, que llevaría a la desestimación de este recurso, no puede sostenerse, sin embargo, en el caso que motiva el presente expediente. Como ya ha señalado esta Dirección General en Resoluciones como las de 2 de agosto de 2016, 22 de mayo de 2017, 26 de julio de 2019



o 2 de junio de 2021 si bien el registrador debe velar por la intervención del tercer poseedor en el procedimiento en la forma dispuesta por la legislación invocada, una vez una resolución judicial firme decide sobre dicha cuestión,



no le compete cuestionar la oportunidad de tal decisión conforme al artículo 100 del Reglamento Hipotecario..."

### Ejecución de hipoteca por procedimiento ordinario.

La defensa por nuestros tribunales de los consumidores y usuarios en línea con la doctrina del Tribunal de Justicia de la Unión Europea ha dado lugar a que se haya venido declarando la abusividad de los pactos de vencimiento anticipado conforme a las antiguas redacciones del artículo 693 de la LEC. Sin embargo, como han admitido tanto dicho Tribunal como nuestro Tribunal Supremo, ello no obsta a que, existiendo un incumplimiento esencial, pueda darse lugar a la ejecución hipotecaria a través de un juicio ordinario. Ello ha planteado la problemática de cómo cohonstar la preferencia de la hipoteca con la protección de los titulares inscritos posteriormente a ella, pues aparece necesaria, por la naturaleza de dicho procedimiento, la toma de razón del embargo correspondiente. Siendo

necesario dar a conocer el procedimiento a los titulares posteriores a la hipoteca y anteriores a la anotación de embargo. La DG en su resolución de 23 de mayo de 2018, resuelve la cuestión en los siguientes términos:

"Como resulta de la Resolución de 10 de diciembre de 1997 si entre la inscripción de la hipoteca y la anotación de embargo practicada por el ejercicio de la acción ejecutiva ordinaria resultan cargas intermedias su cancelación devendría imposible, si dichos titulares no tuvieron en el procedimiento la posición jurídica prevista en el ordenamiento, al ignorar que la ejecución que se llevaba a cabo afectaba a la hipoteca inscrita con anterioridad a sus derechos.

Para evitar estos efectos tan distorsionadores, como dijera la misma Resolución, resulta preciso que desde el primer momento (el mandamiento de anotación), se ponga de manifiesto en el Registro de la Propiedad que el crédito que da lugar a la ejecución es el crédito garantizado con la hipoteca que es, de ese modo, objeto de realización.

Así lo consideró igualmente la Resolución de 23 de julio de 1999 que afirmó la necesidad de hacer constar por nota al margen de la hipoteca ejecutada su relación con la posterior anotación de embargo por la que publicaba la ejecución por los trámites del procedimiento ejecutivo ordinario. Ahora bien, debe tenerse especialmente en cuenta que esa preferencia sobre la carga intermedia, lo será únicamente por la inicial responsabilidad hipotecaria, teniendo la anotación de embargo dictada en el procedimiento de ejecución ordinaria, su propio rango en cuanto exceda de dicha responsabilidad hipotecaria..."

Obviamente, una vez "engarzada" la anotación con la inscripción de hipoteca, en el momento de expedir la certificación de cargas conforme al artículo 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil será cuando el registrador habrá de notificar a todos los titulares de dominio y de cargas posteriores a la hipoteca, sean o no anteriores a la anotación.

### La Jurisdicción Contencioso Administrativa y la Jurisdicción Civil.

En relación a la posición que el titular registral debe tener en el procedimiento, es forzoso referirse aquí a la Sentencia de 16 de abril de 2013, en la cual la Sala de lo Contencioso del Tribunal Supremo destacaba que:

"(...) Tratándose de supuestos en los que la inscripción registral viene ordenada por una resolución judicial firme, cuya ejecución se pretende, la decisión acerca del cumplimiento de los requisitos propios de la contradicción procesal, así como de los relativos a la citación o llamada

de terceros registrales al procedimiento jurisdiccional en el que se ha dictado la resolución que se ejecuta, ha de corresponder, necesariamente, al ámbito de decisión jurisdiccional. E igualmente, será suya la decisión sobre el posible conocimiento, por parte de los actuales terceros, de la existencia del procedimiento jurisdiccional en el que se produjo la resolución determinante de la nueva inscripción.

Será pues, el órgano jurisdiccional que ejecuta la resolución de tal naturaleza el competente para -en cada caso concreto- determinar si ha existido -o no- la necesaria contradicción procesal excluyente de indefensión, que sería la circunstancia determinante de la condición de tercero registral, con las consecuencias de ello derivadas, de conformidad con la legislación hipotecaria; pero lo que no es aceptable en el marco constitucional y legal antes descrito, es que -insistimos, en un supuesto de ejecución judicial como en el que nos encontramos- la simple oposición registral -con remisión a los distintos mecanismos de impugnación de la calificación-, se convierta automáticamente en una causa de imposibilidad de ejecución de la sentencia, pues los expresados mecanismos de impugnación registral han de quedar reservados para los supuestos en los que la pretensión registral no cuenta con el indicado origen jurisdiccional. Solo, pues, en tal situación -esto es, analizando de forma particularizada cada caso concreto- podrá comprobarse por el órgano jurisdiccional la posible concurrencia de las causas de imposibilidad de ejecución de

sentencia contempladas en el artículo 105 de la LRJCA, pues se trata, ésta, de una indelegable decisión jurisdiccional que necesariamente ha de ser motivada en cada caso concreto...”.

En base a ello, la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública ha venido a matizar ciertas diferencias entre la jurisdicción contencioso-administrativa y la jurisdicción civil, entre otras, en sus resoluciones de 8 de octubre de 2013, 15 de septiembre de 2015, 17 de septiembre de 2015 y 1 de marzo de 2016 destacando, en esta última que:

“(…) Por el contrario, tratándose de la inscripción de una sentencia dictada en el ámbito de la jurisdicción civil, hay que tener en cuenta el principio de rogación y vinculación del órgano jurisdiccional a la petición de parte que rige en el ejercicio de acciones civiles, por lo que el contenido de la demanda y la designación de los demandados queda bajo la responsabilidad del demandante. De conformidad con el artículo 38 de la Ley Hipotecaria a todos los efectos legales se presume que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo, asiento y presunción que está bajo la salvaguardia de los tribunales (cfr. artículo 1.3.º de la Ley Hipotecaria), por lo que el titular registral debe ser demandado en el mismo procedimiento, al objeto de evitar que sea condenado sin haber sido demandado, generando una situación de indefensión proscrita por nuestra Constitución (cfr. artículo 24 de la Constitución Española). Al objeto de evitar que puedan

surgir terceros protegidos por la fe pública registral (cfr. artículo 34 de la Ley Hipotecaria), la legislación hipotecaria contempla la posibilidad de tomar anotación preventiva de la demanda (cfr. artículo 42.1 de la Ley Hipotecaria) que sirve de medio para publicar frente a terceros la existencia de un procedimiento judicial en el que se demanda la propiedad de bienes inmuebles o la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real...”.

Eso sí, destacando a continuación que:

“(…) En estos casos, como bien recuerda la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 2013, el registrador «...debía tener en cuenta lo que dispone el art. 522.1 LEC, a saber, todas las personas y autoridades, especialmente las encargadas de los Registros públicos, deben acatar y cumplir lo que se disponga en las sentencias constitutivas y atenerse al estado o situación jurídicos que surja de ellas, salvo que existan obstáculos derivados del propio Registro conforme a su legislación específica. Y como tiene proclamado esta Sala, por todas, la STS núm. 295/2006, de 21 de marzo, “no puede practicarse ningún asiento que menoscabe o ponga en entredicho la eficacia de los vigentes sin el consentimiento del titular o a través de procedimiento judicial en que haya sido parte”»

En esta misma línea el propio Tribunal Supremo en la reciente Sentencia de 12 de enero de 2015, refiriéndose a una ejecución sujeta al antiguo artículo 131 de la Ley Hipotecaria, en su fundamento sexto,

después de analizar la evolución jurisprudencial respecto de la nulidad del procedimiento por falta del oportuno requerimiento al deudor, partiendo de una primera fase en que la jurisprudencia fue muy rigurosa con el cumplimiento de los requisitos formales como contrapartida a la extraordinaria fuerza ejecutiva del título hipotecario para matizarse luego exigiendo en determinadas circunstancias que concurriese la indefensión material para declarar la nulidad, además de la irregularidad procesal con fundamento en el conocimiento extraprocesal que tenía del procedimiento el no requerido, de acuerdo también con la jurisprudencia del Tribunal Constitucional, señala: «A la hora de valorar tales circunstancias se ha de obrar con cautela, pues si solo se atiende a la efectiva indefensión con relevancia constitucional, relegando los defectos de forma en los actos procesales, se corre el riesgo de tolerar una sistemática violación de las normas procesales por trasladar plenamente la doctrina constitucional a la de la jurisdicción ordinaria»...”.

Expresiva de dicha doctrina es, creemos, la resolución del pasado 26 de abril a que nos hemos referido anteriormente al tratar la figura del tercer poseedor en procedimientos de ejecución hipotecaria.



#### FORMA DE LAS NOTIFICACIONES. EL PROBLEMA DE LA NOTIFICACIÓN ELECTRÓNICA.

Llegados a este punto, parece claro que, sólo en aquellos casos en que el titular registral haya intervenido en los procedimientos que afecten a su derecho inscrito, podrá entenderse cumplido el principio de tracto sucesivo y que la comunicación edictal debe admitirse tan sólo como último recurso, una vez agotadas todas las posibilidades de averiguación del domicilio del interesado. Igualmente, en último término queda sometida a la apreciación de los tribunales si la concreta intervención que haya tenido el titular registral basta para entender que no ha existido indefensión. Tratándose de notificaciones administrativas y la obligación de determinadas personas a relacionarse por medios electrónicos con la Administración –vid. Artículos 14, 41 y 43 de la Ley 39/2015-, cabría plantearse cómo habría de actuarse en aquellos supuestos en que al registrador le constare que el interesado no ha accedido a la notificación electrónica. No obstante las sentencias 84/2022, de 27 de junio, y 147/2022, de 29 de noviembre, de la Sala Primera del Tribunal Constitucional, correspondiendo únicamente a los tribunales la facultad de apreciar indefensión de los interesados, parece que excede de la función calificadoradora apreciar la actuación de la Administración en tales casos.

# Opinión



*Guillermo Zamora Rodríguez  
Marlin Blues Recovery*

## ¿QUÉ ES UNA SPAC?

### NUEVA LEY DEL MERCADO DE VALORES

EL DIECIOCHO DE MARZO DE ESTE AÑO, EL BOE PUBLICÓ LA LEY 6 / 2023, DE DIECISIETE DE MARZO, DE LOS MERCADOS DE VALORES Y DE LOS SERVICIOS DE INVERSIÓN. SE PLANTEA COMO UNA LEY MARCO DE LOS MERCADOS DE VALORES Y ESTÁ PREVISTO SU DESARROLLO MEDIANTE TRES REALES DECRETOS.

**E**l texto supone un importante esfuerzo de adaptación del marco normativo nacional al Derecho de la Unión Europea. En esta Ley se adaptan y transponen diversas Directivas de la UE: Directiva 2019/2177, Directiva 2020/1504, Directiva 2021/338, Directiva del Parlamento Europeo y del Consejo por las que se modifican las Directivas 2006/43/CE, 2009/65/CE, 2009/138/UE, 2011/61/UE, 2013/36 /UE, 2014/65/UE, 2015/2366 y (UE) 016/2341, Directiva (UE) 2021/2261.

Además, era indispensable depurar la Ley del Mercado de Valores de aquellos preceptos que regulaban materias que con posterioridad, han sido reguladas por Reglamentos Europeos de directa aplicación, como por ej.: el régimen jurídico de los depositarios centrales de valores o el de los proveedores de servicios de suministros de datos. La norma sistematiza y reordena la normativa del mercado de valores, la adapta a la normativa comunitaria, sobre todo en materia de criptoactivos y tecnologías de registros distribuidos.

Aprovecha además, para introducir novedades en materias de opas, empresas de servicios de inversión e

instituciones de inversión colectiva y regula, por primera vez, la SPAC.

Sin perjuicio de ampliar el comentario sobre esta nueva figura, así dice la exposición de motivo de esta nueva forma societaria: “la SPAC consiste en la constitución de una sociedad cotizada que capta inversiones y cuyo objeto social exclusivo es la identificación de una empresa, generalmente no cotizada y con alto potencial de crecimiento, en un plazo de tiempo determinado y a la que finalmente adquiere”. Es manifiesto que el sistema de reforma del mercado de valores se deja sentir en los países de la UE y tiene su entronque en la evolución experimentada por la economía, en los últimos años.

Factores de crecimiento, de progreso tecnológico y de internacionalización de los mercados financieros ponen en entredicho la fiabilidad de antiguas estructuras, promoviendo la puesta en marcha de determinadas innovaciones trascendentes en varios ámbitos, que van desde los sistemas de cotización al status y competencia de los órganos de dirección y vigilancia de los mercados. Las principales razones que llevan a la elaboración de esta ley tienen como objetivo afrontar con rigor y calidad

los fenómenos antes mencionados. La ley se estructura en 340 artículos, acompañados de disposiciones adicionales, transitorias, una derogatoria y quince finales (once de éstas últimas modifican otras leyes, entre ellas, la Ley de Enjuiciamiento Civil, la Ley de Sociedades de Capital...).

El objeto de este nuevo texto normativo es la regulación del mercado de valores y de los servicios y actividades de inversión en España. Pretende incorporar las mejoras necesarias para facilitar el desarrollo de los mercados de valores españoles en el entorno competitivo actual, para optimizar la estabilidad financiera y garantizar los derechos de la clientela de servicios de inversión, adaptando la normativa actual a las recientes novedades del derecho europeo y reordenar y simplificar la sistemática de nuestra regulación.

La norma sustituye al texto refundido anterior de 2015 y adapta el marco legal financiero a las nuevas realidades tecnológicas, como la digitalización, los nuevos instrumentos financieros y mercados de financiación de las pymes y las nuevas normas de salida a cotización. Este nuevo texto forma parte de un paquete legislativo que incluirá además, tres reglamentos generales sobre empresas de servicios de inversión, instrumentos financieros, admisión a negociación, el registro de valores y las infraestructuras de mercado y las potestades de supervisión y facultades administrativas de la CNMV. El único borrador público de estos reglamentos fue difundido en mayo del 2021.

## PRINCIPALES NOVEDADES

- Se reducen y simplifican los requisitos para la emisión y admisión a negociación de los valores. En la emisión de valores de renta fija, su admisión a negociación solo se verifica por el organismo rector del mercado regulado.
- Los intermediarios financieros no tendrán obligación de informar sobre las operaciones que realicen para la supervisión de la negociación, compensación, liquidación y registro de los valores negociables.
- Se incluye en la definición de pyme a los emisores de deudas, si el valor nominal de sus emisiones de deuda durante el ejercicio anterior, no supera los 50 millones de euros.
- Se posibilita que un valor negociable que ha sido admitido a negociación en un mercado regulado de otro estado miembro pueda ser admitido posterior-



mente a negociación en un mercado regulado español.

- Se amplía de dos a tres meses el plazo para emitir y publicar el informe financiero semestral del segundo semestre del ejercicio a los sujetos obligados.
- Se simplifica el régimen sancionador de los participantes en los mercados de valores.

## El régimen de OPAS

En los supuestos de adquisición de una participación de control que determinen la obligación de formular una opa, se prevé que el control pueda adquirirse no solo mediante pactos parasociales, sino mediante otros pactos con otros titulares de valores.

La CNMV podrá permitir la exclusión voluntaria de la negociación, en el supuesto que las acciones se encuentren admitidas a negociación en otro centro de negociación de la UE. Con el fin de proteger a los accionistas ante la pérdida de liquidez de sus acciones, cuando una sociedad acuerda su exclusión de cotización queda obligada a formular una opa para ofrecer a los accionistas la posibilidad de desinvertir a un precio intervenido. Como novedad, la ley introduce un nuevo supuesto en que la CNMV pueda dispensar a la sociedad de esta obligación porque el valor puede continuar siendo líquido. En concreto, cuando la sociedad acuerde la exclusión de sus acciones en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación y los valores continúen cotizando en otro centro de negociación de la UE (Art. 65,4º).

Entre las circunstancias que determinan la obligación del oferente de aportar informe de experto independiente para justificar el precio en una opa voluntaria, se encuentran las “pandemias declaradas”, si en los dos años anteriores hay “circunstancias excepcionales” que influyen en los



precios o en la sociedad afectada. Se extiende a las sociedades que coticen en un sistema multilateral de negociación y tengan su domicilio en España, la regulación aplicable a los mercados regulados en materia de opas.

En cuanto a los criptoactivos y tecnologías de registros distribuidos. Se incorpora la normativa europea que se recogerá en una futura Directiva del parlamento y del consejo y que acompaña a las propuestas de reglamentos comunitarios relativos a los mercados de criptoactivos, al régimen de infraestructuras de mercado basadas en TRD y a la resiliencia operativa digital.

En concreto los reglamentos comunitarios sobre:

- Mercados de criptoactivos, el reglamento MICA, que establecerá un régimen comunitario para los criptoactivos, incluidos aquellos que no quedan actualmente regulados al no ser instrumentos financieros o dinero electrónico.

- Infraestructuras de mercado basadas en las tecnologías de registros distribuidos, este reglamento establecerá un marco jurídico para poder desarrollar la negociación y liquidación de operaciones con criptoactivos que sean considerados instrumentos financieros

- Resiliencia operativa digital. Es el reglamento DORA, que tratará de garantizar que todos los participantes del sistema financiero cuenten con las salvaguardias necesarias para paliar ciberataques y otros riesgos.

- Se sientan las bases para que una vez se apruebe la normativa europea, la CNMV ya cuente con las facultades de supervisión necesarias para proteger a los inversores y garantizar la estabilidad financiera

- Se consideran instrumentos financieros los valores negociables registrados o representados mediante sistemas basados en la TRD. Es posible cambiar la representación de los valores mediante sistemas basados en

TRD a anotaciones en cuenta o a títulos.

Los emisores de valores negociables representados mediante TRD tienen la obligación de designar a una entidad responsable de la administración e inscripción de estos valores.

La CNMV es la autoridad competente de la supervisión del reglamento UE relativo a los mercados de criptoactivos y se establece un régimen de infracciones y sanciones. La tecnología de registros distribuidos (del inglés distributed ledger technology) es una base de datos de la que existen múltiples copias idénticas distribuidas entre varios participantes, las cuales se actualizan de manera sincronizada por consenso de las partes. Aunque el ejemplo más conocido de aplicación de esta tecnología son los criptoactivos (singularmente el bitcoin) en los últimos años ha proliferado el número de iniciativas en el sector financiero, en particular en aquellos ámbitos en los que existen procesos complejos en los que intervienen numerosos actores (por ej. la negociación y poscontratación de valores o la financiación del comercio exterior).

Y si bien muchas veces se identifica esta tecnología de registros distribuidos con el blockchain de manera indistinta, es de destacar que la tecnología blockchain es una forma de tecnología de registros distribuidos, pero no la única.

## EMPRESAS DE SERVICIOS DE INVERSIÓN

Se modifica la regulación de la ESIS para adaptarla al nuevo marco normativo de la UE-especialmente la Directiva 2019/2034, conocida como Directiva IFR. que establece unos requisitos de supervisión distintos según tamaño, importancia económica y riesgo.

Se incrementa la protección del inversor. Sobre todo en relación con los procesos de digitalización y el régimen de las empresas de servicios de inversión.

Se transpone la Directiva 2019/2034 sobre el régimen de empresas de servicios de inversión, introduciendo novedades en las normas de conducta y de solvencia de estas entidades.

La CNMV será la encargada de adaptar las nuevas exigencias en función del tamaño, naturaleza y complejidad de las empresas de servicios de inversión.

Se crea un régimen de empresas de asesoramiento financiero nacional que pueden conservar su régimen actual, si bien deberán adherirse al Fondo de Garantía de Inversores. Las características de esta figura, pendiente de desarrollo reglamentario son las siguientes:

- Pueden serlo personas físicas o jurídicas.
- Pueden prestar los servicios de inversión propios

de este tipo de empresas (asesoramiento de inversiones, asesoramiento financiero sobre estructura de capital, estrategia industrial y cuestiones afines, así como en relación con fusiones y adquisiciones y elaboración de informes de análisis financiero).

-No tienen la condición de empresas de servicios de inversión, pero quedan sujetas a las mismas normas, si bien con requisitos de capital social inicial y sin capacidad para prestar servicios fuera de España.

Las empresas de asesoramiento financiero no nacionales si tendrán la consideración de empresas de servicios de inversión, pero solo tendrán acceso a esta figura las personas jurídicas.

El resto de las novedades tienen por objeto adaptar la normativa española al nuevo régimen comunitario derivado del Reglamento (UE) 2019/2023 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de noviembre de 2019, relativo a los requisitos prudenciales de las empresas de servicios de inversión. La ley identifica las entidades que quedarán sujetas a los requisitos prudenciales de las entidades de crédito, que son:

Aquellas que tengan activos consolidados por valor superior a:

- 30.000M€ o que formen parte de un grupo que lo cumpla. Serán consideradas entidades crédito a todos los efectos y estarán supervisadas por el banco de España.

- 15.000M€ o que formen parte de un grupo que lo cumpla. Serán consideradas ESIS autorizadas y estarán supervisadas por la CNMV.

- 5.000M€ y cumplan los requisitos que se establecerán por vía reglamentaria respecto de su tamaño, naturaleza, escala y complejidad de sus actividades y riesgo sistémico, únicamente cuando lo determina la CNMV.

Aquellas filiales de grupos bancarios que cumplan con una serie de requisitos previstos en el Reglamento 23019/2033/UE, cuando lo autorice la CNMV previo informe del Banco de España.

La Ley incorpora además, la Directiva 2021/338/UE, conocida como Directiva Quick Fix, que aligera las cargas administrativas para las ESIS sobre la documentación y divulgación de información, que no tuvieran una correlación directa con la mejora en la protección del inversor, es especial en el caso de clientes profesionales.

## INSTITUCIONES DE INVERSIÓN COLECTIVA

Se modifica la Ley 35/2004 con el fin de mejorar la competitividad del sector y seguir avanzando en la trans-

posición de Directivas y en su adaptación a la legislación comunitaria.

Se elimina la definición del contenido mínimo del Documento de Datos Fundamentales que se contenía hasta la fecha.

Se elimina la obligación de informar trimestralmente, previa petición, a partícipes y accionistas de fondos y sociedades de inversión.

En cuanto a los procesos de autorización de sociedades gestoras, se establece el reglamento interno de conducta no deberá ser aportado a la CNMV con carácter previo a su aplicación.

Se modifica el régimen de intervención pública en la disolución de una sociedad de inversión, de una sociedad gestora o de una entidad depositaria. Y se preceptúa que la declaración de concurso no impedirá que se liquiden las órdenes de suscripción, reembolso o traspasos ordenados por los clientes con anterioridad a la declaración de concurso.

Esta Ley con carácter general entrará en vigor a los 20 días de su publicación en el BOE (que ha sido el día 18 de marzo). Con algunas excepciones como:

- La extensión a las sociedades que coticen en un SMN de la regulación aplicable a los mercados regulados en materias de opa y exclusión voluntaria de negociación solo resultara aplicable cuando se produzca la entrada en vigor del desarrollo reglamentario correspondiente.

- Mientras no se dictan las normas reglamentarias de desarrollo, se mantendrán en vigor las normas sobre mercados de valores y servicios de inversión, siempre que no se opongan a lo establecido en la nueva ley.

Tras este somero repaso al contenido de la ley, me voy a detener en la regulación en el nuevo texto del régimen a aplicar a las sociedades cotizadas con propósito para la adquisición-SPAC en inglés. Esta figura jurídica consiste en la constitución de una sociedad cotizada que capta inversiones y cuyo objeto social exclusivo es la identificación de una empresa y realizar los procedimientos de fusión o adquisición, resultando una nueva sociedad. Se trata por tanto, de un mecanismo alternativo a la tradicional salida a bolsa, especialmente interesante para empresas en desarrollo ya que favorece la diversidad de fuentes de financiación.

Según la exposición de motivos de la ley se pretende “fomentar la bursatilización de nuestra economía y en consecuencia, reducir la dependencia del crédito bancario permitiendo que las empresas tengan a su disposición fuentes de financiación alternativa”. Se podría haber

dicho lo mismo con mejor gramática. En el texto normativo, la disposición final sexta modifica el texto refundido de la LSC, introduciendo un nuevo capítulo en el título XIV de esta ley que regula las sociedades anónimas cotizadas, y que contiene las particularidades del régimen aplicable a las sociedades cotizadas con propósito para la adquisición, añadiendo para ello al texto los artículos 535 bis a 535 quinquies.

El apartado 1º del 535 bis define esta figura como “aquella sociedad que se constituye con el objeto de adquirir la totalidad o una participación en el capital de otra sociedad o sociedades cotizadas o no cotizadas, ya sea directamente o indirectamente a título de compraventa, fusión, escisión, aportación no dineraria, cesión global de activos y pasivos u otras operaciones análogas y cuyas únicas actividades hasta este momento sean la oferta pública de valores inicial, la solicitud a admisión a negociación y las conducentes a la adquisición que, en su caso, sea aprobada por la JG de accionistas”.

Aunque la ley 6/2023 regula la SPAC por primera vez en España, estos vehículos de inversión han existido en diversas formas jurídicas en los EE UU y otros países europeos. Sirve como alternativa para la salida a bolsa de sociedades de creación reciente, cuya información o valoración financiera histórica es insuficiente para realizar una salida “tradicional” a la bolsa.

Los fondos obtenidos en la oferta pública de valores se inmovilizarán en una cuenta abierta en una entidad de crédito a nombre de la SPAC. La inmovilización se exige con el objeto de proteger a los inversores, sin que se especifique como se va a hacer de forma concreta.

Las SPAC deberán incluir en la denominación social la indicación “sociedad cotizada con propósito para la adquisición” o su abreviatura, hasta que se formalice la adquisición que sea aprobada. Y esto hay que relacionarlo

con el apartado 6º de este nuevo artículo que dice “dejaran de aplicarse las especialidades del presente capítulo una vez formalizada la adquisición o inscrita la fusión”. Con lo cual, no es posible que la actividad de una SPAC sea continua o permanente. Cuando se realiza la adquisición deja de ser aplicable la norma.

A partir de este momento, a la sociedad resultante le será de aplicación la regulación que le sea aplicable, según sea una sociedad cotizada, una de las reguladas en el art 495.3º de la LSC o una sociedad cuyas acciones estén admitidas en un SMN. Los estatutos de la sociedad SPAC deberán contemplar un plazo máximo de treinta y seis meses para formalizar el acuerdo de adquisición. Plazo ampliable dieciocho meses “mediante decisión de la JG con los mismos requisitos de una modificación de estatutos”. Las especialidades de este artículo se extienden a las sociedades SPAC que tengan valores admitidos a negociación en SMN.

La LMV regula una serie de mecanismos de defensa y protección de los inversores, ya que la SPAC no tiene actividad empresarial propia y la sociedad que va a ser adquirida no está identificada en el momento de la oferta pública. Es por ello que se regulan una serie de mecanismos de protección, ya que los inversores pueden optar por la devolución de su aportación, se trata de estimular la inversión, con la garantía a los inversores de la devolución de su dinero. Para ello el nuevo texto exige la obligación de incorporar, al menos, uno de varios de los mecanismos de reembolso. A saber:

- Introducción estatutaria de un derecho de separación una vez que la SPAC anuncie la adquisición o fusión proyectada y con independencia del sentido del voto del accionista en la junta correspondiente y sin que resulte de aplicación lo dispuesto en el art. 346,1º de la Ley.

- Emisión de acciones rescatables, sin que resulte



de aplicación el límite máximo y las previsiones establecidas en los arts. 500 y 501 de la LSC. El rescate se podrá ejercer en el plazo que prevea la sociedad, a solicitud de los accionistas que lo fueran en la fecha establecida al efecto, hayan votado o no a favor de la propuesta de adquisición.

El valor de reembolso de las acciones, como derecho de separación o como acciones rescatables, será la parte alícuota del inmovilizado en la cuenta a que ya he hecho referencia. Por último, se regula la posibilidad que la SPAC reduzca el capital para su amortización como mecanismo de reembolso, mediante la adquisición de sus propias acciones en los términos del art. 535, quater 3.

Al hilo de esta cuestión, ¿La decisión de reducir el capital la toman los accionistas? ¿Y dónde se hace? Se prevé en los estatutos, en un pacto social, en JG... tema no resuelto en concreto. Además, parece que existe cierta descoordinación con los artículos de la LSC que regulan el derecho de separación y los plazos. En la LMV se admite la posibilidad que un accionista vote a favor de la SPAC en la JG y posteriormente ejerza el derecho de separación.

Se recogen una serie de especialidades de la SPAC en relación con el régimen de ofertas públicas de adquisición. Se admiten dos excepciones la obligación de formular una opa:

-En los supuestos en que algún accionista alcance, directa o indirectamente, una participación de control, como se preceptúa en el artículo 4 del RD 1066/2007, de veintisiete de julio, de la sociedad resultante de la operación de la SPAC.

-Los supuestos que algún accionista alcance, directa o indirectamente,

una participación de control de la propia SPAC, como consecuencia de la ejecución de alguno de los mecanismos de reembolso antes detallados.

El legislador opta por aplicar estas excepciones de modo automático, de modo y forma que en ningún caso es necesario el acuerdo de la CNMV.

Se regula de modo pormenorizada diversas previsiones en el caso que la SPAC lleve a cabo, como mecanismo de reembolso, una reducción de capital mediante la adquisición de sus propias acciones para su amortización.

La oferta incluirá estas previsiones:

-El precio de la opa será el equivalente de la parte alícuota del importe efectivo inmovilizado en la cuenta ya aludida.

-La SPAC podrá, en vez de amortizar las acciones adquiridas, aprobar su entrega en canje a los accionistas de la sociedad adquirida como contraprestación total o parcial de la adquisición.

-No se aplicará el derecho de oposición de acreedores existentes en la reducción del capital, siempre que la SPAC limite sus actividades a la oferta de acciones y las conducentes a la adquisición o fusión.

Finalmente, por hablar de la regulación de este nuevo título en la LSC, el artículo 535 quinquies regula la autocartera y la obligación de publicar un folleto. Con más detalle:

-Se exceptúa la aplicación del límite de la autocartera del art. 509, siempre que la adquisición de acciones propias por la sociedad se lleve a cabo como mecanismo de reembolso a los accionistas.

-Aunque la operación de fusión que vaya a llevarse a cabo esté exceptuado de la obligación de publicar un

folleto, la CNMV teniendo en cuenta las particularidades, complejidad y naturaleza de la operación, podrá requerirlo.

La regulación de la SPAC expuesta brevemente adolece de muchas lagunas e imprecisiones. Deja muchas cuestiones sin resolver. Se detecta falta de armonía con la regulación de la LSC en estas materias.

No se dice nada del régimen fiscal de estas operaciones y en su regulación y desarrollo se podría haber hecho algo más amplio, pues puede ser una atracción para la inversión extranjera en España.

Voy a exponer de forma sencilla y sintética, que es una SPAC, como funciona de salida a bolsas, como se invierte en este tipo de sociedad y cuál es la seguridad y protección de los inversores, y cuáles son las ventajas y riesgos de la inversión.

Esta nueva figura societaria no es exigencia de ninguna de la Directivas comunitarias que se transponen, sino que es una apuesta del legislador para tratar de igualar el éxito que este mecanismo alternativo ha tenido en los EE UU y en algunos países europeos. Y así se expresa la exposición de motivos de la ley “cabe destacar que las SPAC han experimentado una gran proliferación en los últimos años en algunos países, especialmente los EE UU, y más recientemente se está observando su incipiente desarrollo en las economías europeas”.

Se trata de sociedades que dan oportunidades a inversores y startups y suponen una modalidad diferente de la tradicional salida a bolsa.

Existen desde hace décadas en América y es el último recurso para las pequeñas empresa –las sociedades cerradas- que han agotado su

financiación en los mercados abiertos.

La denominación SPAC –iniciales de Special Purpose Acquisition Company- identifica a empresas de adquisición con propósito especial, conocidas también como blank check companies (compañías de cheque en blanco).

El interés de los mercados europeos por atraer inversores extranjeros, ha posibilitado que los supervisores de los países de nuestro entorno intenten que sus posibilidades de inversión sean atractivas. En este caldo de cultivo, se produce la propuesta del Anteproyecto de la Ley del Mercado de Valores y de los servicios de inversión y su concreción en la regulación ya expuesta en la Ley 6/2023.

Pero pese al éxito inicial, el declive de los valores tecnológicos, principal sector donde se ha invertido por este método, y el escaso rendimiento de las primeras startups que salieron a cotización mediante su fusión con una SPAC, el aumento de los requisitos de regulación y de supervisión por los organismos controladores y la incertidumbre global en la economía, por conflictos bélicos y problemas sanitarios, producen un notable descenso en su utilización.

Dicho de forma clara, es posible que a toda prisa y sin madurar los problemas llevemos a cabo una regulación, que no es exigida y que lo hacemos a destiempo, cuando el boom de esta figura se ha evaporado. La SPAC es una sociedad sin actividad comercial propia y continuada. Su único propósito es conseguir capital para fusiones y adquisiciones de empresas.

A través de una oferta pública, la sociedad ofrece acciones a cambio de obtener capital. Los fondos, ya se ha dicho, se depositan en una cuenta indisponible -una cuenta en garantía- y el fin es adquirir una o varias empresas y crear una nueva que cotice en bolsa.

La SPAC nace con la finalidad de conseguir fondos, sin desarrollar actividad comercial de ningún tipo. Con el dinero obtenido, se fusionan con otra u otras sociedades o se adquieren. Los inversores, de momento al inicio, no

saben qué empresas se van a adquirir o fusionar, pero suelen ser inversores profesionales de las finanzas con experiencia en estas cuestiones. Los fondos obtenidos solo están disponibles para estos fines, y si estos no se consiguen, el dinero debe volver a los inversores. Y estos deben tener la seguridad de este retorno. De ahí los mecanismos de reembolso que se regulan en la Ley 6/2023.

Las ventajas de invertir en una SPAC se encuentran en que son sociedades muy profesionalizadas y están capacitadas para encontrar oportunidades en sectores económicos que tengan atractivo y rentabilidad a medio y largo plazo. Otra ventaja es que en las sociedades cerradas es una forma menos costosa y más rápida en su salida a bolsa que una opv normal, ya que se evitan todos los costes que lleva ésta. Hay certeza en el precio, que esté prefijado y en la forma y tiempo de ejecución, que difieren de la tradicional opv.

Los fundadores de la sociedad no necesitan de inversores que aporten financiación y los accionistas de la sociedad, teniendo en cuenta que su aportación queda en una cuenta de depósito, indisponible, solo podrán serlo para ejecutar la operación si es aprobada. Parece que da una sólida protección al inversor pequeño. Pero no todo es tan sencillo, existen gastos y costes asociados a la operación y el incentivo que mueve a cada uno de los que intervienen: los fundadores, los encargados de la suscripción y el inversor minorista son asimétricos e incluso contrapuestos.

Antes de afrontar la explicación de los riesgos, veamos cómo opera la SPAC. Los promotores antes de la salida a bolsa adquieren –por su valor nominal- el 25% de la oferta pública de venta, títulos que no se transmiten en tanto no se ejecute la operación. Los fondos captados se depositan en una cuenta que carece de disponibilidad, si no es para la operación concreta. Que puede concluir en la adquisición de una empresa, en fusionarse con otra



existente, para reembolsar las acciones que se han captado o reembolsar el dinero del depósito, en caso de no cuajar la operación.

La SPAC dispone de un tiempo determinado para llevar a cabo la operación, en caso negativo se deben liquidar los fondos y devolverlos. Los accionistas ven garantizada su posición, porque pueden recuperar su dinero, pueden decidir sobre la operación y derecho de separación en caso de disconformidad. La ventaja de esta protección ha hecho que el nivel de desinversión sea muy alto y al mismo tiempo las sociedades deben acudir a nuevas fuentes para poder adquirir la sociedad. Ello hace que se pueda afirmar que la SPAC es un medio de inversión susceptible de ser utilizado para especular en el mercado. Puesto que ahora se verá los intereses que mueven a quienes participan son distintos, sino opuestos. En las operaciones dan tres grupos diferentes, los promotores o fundadores que serán los administradores de la SPAC, los suscriptores, generalmente bancos encargados de captar los fondos y los accionistas.

Los fundadores, especializados, no perciben remuneración pero adquieren –a su valor nominal– el 20 % de la SPAC. Si la operación finaliza bien, ese 20 % se revaloriza, el interés de ellos es evidente. Este es el principal incentivo para terminar con éxito. Los suscriptores tienen interés pues de ello depende su comisión, que será más alta en caso positivo. Y respecto de los accionistas, parece que son la parte más débil, aunque cuentan con elementos de protección. La SPAC no tiene actividad ni registros que respalden su actuación y la inversión es una apuesta arriesgada para un futuro, basada en la profesionalidad de fundadores y colocadores de capital. Por la experiencia en los países que llevan tiempo con estas sociedades, en general, los accionistas no tienen demasiado interés en la operación a largo plazo, sino que gran parte de los inversores buscan un rendimiento.

Grandes inversores pueden y de hecho lo hacen, hacerlo. Pero, ¿Y los pequeños accionistas? La información que disponen ambas partes es distinta y aquí se necesita de medidas concretas de transparencia e información por parte de los supervisores nacionales. La rentabilidad de los accionistas que se separan es a costa de los que se quedan y todo parece favorecer a llegar a un acuerdo, con independencia de su bondad, pues es lo más óptimo para fundadores y colocadores de fondos. Y siguiendo el relato, el coste se adjudica a los accionistas que permanecen tras la compra o fusión.

Igualar los intereses de ambas partes se puede hacer de



varias maneras. Por ej. condicionar el reparto de dividendos de los fundadores al de los accionistas, o mantener a los fundadores en sus puestos tras la adquisición durante un determinado plazo, durante el que están obligados a responder.

También existen riesgos, en casos que pueden existir conflictos de intereses, el interés de los promotores puede ser diferente al de los inversores, también pueden realizar al mismo tiempo otras gestiones del mismo tipo con otras empresas o puede que el plazo prefijado se vaya a cumplir y para no agotarlo se tomen decisiones apresuradas o no convenientes.

Y por fin, la SPAC en algún caso puede requerir fondos adicionales para consumir la adquisición y aumenta el capital, con lo cual se diluye el valor de las acciones existentes. Terminado, estamos ante la regulación de un vehículo de inversión con alto grado de especulación, poco atractivo para el pequeño inversor. Pendientes de un completo desarrollo reglamentario y la vigilancia de la CNMV y una adecuada supervisión con total transparencias.

La experiencia demostrará las bondades de este novedoso método de financiación de pequeñas empresas y ahorradores, si se produce con seguridad jurídica o supone una pérdida segura de la inversión en perjuicio de modestos inversores- Que no nos encontremos ante otro experimento fallido, tal como las preferentes, las acciones sin voto, las acciones rescatables... Se ha comentado que no se reconoce ningún estímulo fiscal que permita al inversor alguna deducción.



Carmen Mª Fenor de la Maza López-Olmedo  
Registradora de la Propiedad

# Opinión

## AFOs

UNA DE LAS CUESTIONES QUE SE HA ENCARADO CON MAYOR DIFICULTAD EN EL ÁMBITO URBANÍSTICO HA SIDO CONJUGAR LA EXISTENCIA DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO COMO VERDADERA NORMA JURÍDICA, NORMA REGLAMENTARIA, CON LA REALIDAD SOCIAL DE LOS TIEMPOS QUE CORREN.

**A**nte tal disyuntiva se encontró el legislador andaluz en el momento en que se estaba gestando la Ley 7/2002 de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el cual no podía mostrarse impávido ante el ingente número de edificaciones y parcelaciones ilegales e irregulares que proliferaban, llevando a cabo notables esfuerzos tendentes a su regularización. Todo ello ha cristalizado en la reciente publicación de la Ley 7/2021 de 1 de Diciembre, del Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, y el Reglamento que la desarrolla, aprobado por Real Decreto 550/2022 de 29 de Noviembre.

En la presente exposición nos vamos a centrar en tres situaciones muy concretas en que se pueden encontrar las edificaciones: fuera de ordenación, asimiladas a fuera de ordenación, y asimiladas a licencia o edificaciones “históricas”, por estar estas últimas terminadas antes de la entrada en vigor de las Leyes de los años 75 y 90 como luego veremos.

En cuanto a las edificaciones en SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN hemos de partir de una precisión terminológica, puesto

que no son situaciones ilegales urbanísticamente hablando, sino que se encuentran en un estado de transitoriedad, al haber quedado “fuera” de las condiciones de la nueva ordenación. El uso que de las mismas se va a poder hacer se ceñirá al preexistente; sin posibilidad de cambio.

Sus antecedentes se remontan a la Ley del Suelo del 56, en cuyo artículo 48 se catalogaron como aquéllas realizadas bajo título habilitante y acordes a la normativa vigente en ese momento, pero que luego devenían disconformes con la misma como consecuencia de la aprobación de un nuevo instrumento de ordenación urbanística. Tal antecedente legislativo nos permite extraer los REQUISITOS FUNDAMENTALES PARA CATALOGAR UNA EDIFICACIÓN EN SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN:



En primer lugar, tiene que existir una obra anterior amparada legítimamente en un plan anterior; En segundo lugar, se requiere la aprobación de un nuevo instrumento de planeamiento; Y por último, que sobrevenga una disconformidad entre las obras y usos y el régimen de la nueva ordenación.

Actualmente estos requisitos se recogen en el artículo 84, letra b) de la LISTA, el cual señala como uno de los efectos de la entrada en vigor de los instrumentos de ordenación urbanística la declaración en situación de fuera de ordenación “de las instalaciones, construcciones, obras y edificaciones erigidas legalmente con anterioridad que resulten disconformes con la nueva ordenación en los términos que disponga el instrumento de ordenación de que se trate.”

Del apartado tercero del supracitado artículo se vislumbran las CLASES DE SITUACIONES EN FUERA DE ORDENACIÓN, pudiendo ser TOTAL (CONSTRUCCIÓN TOTALMENTE INCOMPATIBLE CON LA NUEVA ORDENACIÓN) o PARCIAL ( SÓLO EN PARTE INCOMPATIBLE) diferencia que reviste mucha importancia a la hora de dilucidar cuál va a ser el régimen jurídico aplicable.

En cuanto al RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE hemos de partir de dos ideas fundamentales que giran en torno a este tipo de edificaciones y que son las siguientes: Por un lado, la imposibilidad de que desaparezcan inmediatamente (si bien la declaración de fuera de ordenación sí tiene por finalidad su desaparición por el transcurso del tiempo y de ahí las limitaciones al derecho de propiedad) y, por otro lado, la no permisividad de obras que alarguen su vida útil; Se trata de acelerar su deterioro para la desaparición física de las mismas. En definitiva prevalece, según reiterada Jurisprudencia, el interés público del planeamiento sobrevenido frente al derecho de propiedad, quedando sujetas las edificaciones a un régimen restrictivo, sui generis, relegándolas a una especie de “congelación que les permita mantener su statu quo pero les impida realizar obras que alarguen su vida útil”.

Abordando de manera más concreta el



RÉGIMEN JURÍDICO nos vamos a centrar en tres cuestiones fundamentales: En primer lugar, qué tipo de obras se pueden llevar a cabo; En segundo lugar, la sujeción o no a licencia de las mismas; Y, por último, si las edificaciones en situación de fuera de ordenación pueden ser objeto de tráfico jurídico.

En cuanto al tipo de obras que se pueden llevar a cabo habrá que estar al Planeamiento para conocer las limitaciones al inmueble y, en defecto de determinaciones en el instrumento de ordenación urbanística, se aplicarán las previsiones del artículo 84 de la LISTA. Este artículo regula una serie de obras que se pueden realizar con carácter general y, seguidamente, otras que se pueden realizar con carácter excepcional. La regla general la podemos resumir de la siguiente manera: Si son edificaciones en situación de fuera de ordenación totalmente incompatibles con el planeamiento se les aplicará el régimen propio de dicha situación legal, posibilitando la realización de obras de simple mantenimiento o conservación que permitan coexistir el respeto al ejercicio del derecho de propiedad “con que no se prolongue su existencia en una situación desordenada” (Sentencia del TS de 4 de Junio de 1994). Si, por el contrario, fueran edificaciones en situación de fuera de ordenación parcialmente incompatibles, se podrán autorizar, además, las obras de mejora o reforma que se determinen. En definitiva, a los titulares de estas últimas se les confiere un plus de derechos adicionales a priori que no se permiten en

el régimen de fuera de ordenación total.

En lo atinente a los casos en que se pueden autorizar obras con carácter excepcional hay que tener en cuenta los artículos 84 in fine de la LISTA junto con la letra c) del mismo artículo:

El artículo 84 in fine permite que se autoricen cambios de uso compatibles con la ordenación territorial y urbanística y obras de reforma que no impliquen un incremento de la ocupación ni del volumen edificado cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición, según proceda, en un plazo de cinco años a partir de la fecha en que se pretendan realizar. Tampoco estas obras podrán dar lugar a un incremento del valor de expropiación.

La letra c) del mismo artículo tiene una importante trascendencia registral al permitir, realizar obras de carácter provisional que no estén expresamente prohibidas en la legislación urbanística o sectorial y que sean compatibles con la misma. Estas obras deberán cesar y, en todo caso, ser demolidas sin derecho a indemnización cuando así lo acuerde la Administración Pública competente en materia de urbanismo. La eficacia de esas autorizaciones bajo esas condiciones expresamente aceptadas por los destinatarios quedará supeditada a su constancia en el Registro de la Propiedad de conformidad con la normativa hipotecaria (practicando la nota marginal a la que alude el artículo 67.3 de la Ley del Suelo 7/2015 de 30 de Octubre).

La ejecución de cualquier obra o actuación en edificaciones en situa-

ción de fuera de ordenación distinta de las autorizables según la legislación y el planeamiento será ilegal. En esos casos la Administración podrá actuar a través de su potestad de restablecimiento de la legalidad urbanística, lo que puede dar lugar a la demolición de lo construido ilegalmente o a la declaración de asimilado a fuera de ordenación si ha prescrito la acción urbanística.

La segunda cuestión a abordar es la sujeción o no a licencia de obras previstas en el Planeamiento:

En anterior normativa se exigía licencia para realizarlas, aplicándose el silencio positivo y entendiéndose dada la misma si, en un plazo de tres meses desde la solicitud, la Administración no contestaba. Todo ello con la limitación de que no pueden entenderse concedidas licencias en contra de la normativa urbanística ex 140.2 de la LISTA.

Actualmente la regla general es que si son obras expresamente permitidas quedan sujetas a declaración responsable, ex artículo 138 de la LISTA, siempre que no se alteren los parámetros de ocupación y altura ni conlleven incrementos en la edificabilidad o el número de viviendas; De lo contrario estaríamos ante una verdadera modificación de obra nueva y tendríamos que pedir licencia con base al artículo 28.3 de la Ley del Suelo 7/2015 de 30 de Octubre en consonancia con el artículo 45 del Real Decreto 1093/1997 de 4 de Julio sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

Por último hemos de plantearnos si este tipo de edificaciones pueden

ser objeto de tráfico jurídico, siendo la respuesta afirmativa, si bien quedando subrogado el adquirente en los derechos y obligaciones del anterior propietario, en los términos a los que alude el artículo 27 de la Ley del Suelo 7/2015 ya citada. No obstante habrá que tener en cuenta Leyes especiales como, por ejemplo, la normativa Reguladora del Mercado Hipotecario, ex Real Decreto-Ley 24/2021 de 2 de Noviembre, que las excluye de la titulización hipotecaria.

#### **EDIFICACIONES EN SITUACIÓN DE ASIMILADAS A FUERA DE ORDENACIÓN (AFO)**

En esta materia vamos a tratar las siguientes cuestiones: El concepto y clases; Efectos de la declaración de AFO; Posibilidad de AFOS parciales; Importante incidencia desde el punto de vista de las parcelaciones; Cuestiones desde el punto de vista de la calificación del Registrador y obligaciones que tiene que cumplir como sujeto colaborador en la observancia de la legalidad urbanística y el planeamiento.

##### **1) CONCEPTO**

Desde un punto de vista doctrinal se han diferenciado de las edificaciones en situación de fuera de ordenación porque las AFOS son ilegales ab initio, por no ajustarse al planeamiento y haber transcurrido el plazo para el ejercicio de la acción urbanística que implique su demolición. Sin embargo las edificaciones en situación de fuera de ordenación no nacen ilegales, sino que devienen desordenadas a posteriori por un cambio en el planeamiento.

Desde un punto de vista legal

se recoge su concepto estricto, en los artículos 173 de la LISTA y 404.1 del Reglamento, para luego aludir a dos supuestos a los que se puede aplicar el régimen de las AFOS en la medida en que contravengan la legalidad territorial o urbanística.

En cuanto al concepto estricto se catalogan como AFO las "edificaciones irregulares que se encuentren terminadas, en cualquier clase de suelo y cualquiera que sea el uso a que se destinan, respecto de las cuales no resulte posible la adopción de medidas de protección de la legalidad territorial y urbanística por haber transcurrido el plazo para su ejercicio conforme a lo dispuesto en el artículo 153.1 de la Ley." Así, haciendo una exégesis, tienen que ser irregulares (por haber sido realizadas sin título habilitante o contraviniendo sus condiciones), estar terminadas (por no requerir ningún tipo de obra o reforma para su correcto funcionamiento según el uso a que se destinan, salvo obras mínimas para garantizar sus condiciones de seguridad y salubridad), en cualquier clase de suelo y cualquiera que sea su uso (cuestión que trataremos al hablar de las parcelaciones), y que no resulte posible adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística por haber transcurrido el plazo para su ejercicio.

En el artículo 405 del Reglamento se enumeran los requisitos para el reconocimiento del AFO (transcurso del plazo de prescripción de la acción urbanística, cumplimiento de requisitos de seguridad, salubridad y habitabilidad y no sujeción del suelo a procesos naturales o actividades antrópicas que pongan en riesgo el mismo)

los cuales tienen que ser constatados mediante documento técnico al que se refiere el artículo 406, destacando la obligación de identificar los procedimientos penales, sancionadores o de protección de la legalidad urbanística.

No procederá el reconocimiento de la situación de AFO cuando no converjan los requisitos del artículo 405 (artículo 173.4 LISTA) y además en los siguientes supuestos:

En primer lugar, SI LA EDIFICACIÓN CUENTA CON LICENCIA no se va a poder obtener el AFO mientras no recaiga resolución expresa de la Administración indicativa de que ha caducado la misma; En segundo lugar, CASOS EN QUE LA ACCIÓN URBANÍSTICA ES IMPRESCRIPTIBLE (153.2 LISTA), por ejemplo, invasiones de dominio público, zonas verdes, espacios libres, suelo preservado con riesgos que puedan afectar a sus especiales características... Siendo relevante comentar que las actuaciones en suelo rústico de especial protección ya no se benefician de la imprescriptibilidad de la que gozaban en la normativa anterior, sino que habrá que acudir a la legislación sectorial para ver si están o no permitidas. Y, por último, hemos de tener en cuenta que, AUNQUE SE CUMPLAN LOS REQUISITOS PARA EL RECONOCIMIENTO DEL AFO, ya vistos, en los supuestos en que las obras y usos sean compatibles con la ordenación vigente PODRÁ INICIARSE LA TRAMITACIÓN DE UN PROCEDIMIENTO PARA SU LEGALIZACIÓN y declaración de la compatibilidad de las mismas con la ordenación vigente (artículo 152 LISTA).

Así, el artículo 158.2 de la LISTA permite la legalización en todo momento, a solicitud del interesado, aunque haya transcurrido el plazo para el restablecimiento de la legalidad urbanística. Y el artículo 151.1 permite la legalización de actuaciones sin licencia o contraviniendo sus términos.

Siguiendo con nuestra exposición quedan por comentar dos supuestos a los que se puede aplicar el régimen de los AFO, en la medida en que contravengan la legalidad territorial y urbanística, aunque no se ajusten al concepto estricto ya señalado:

1) AFO COMO MANIFESTACIÓN DEL PRINCIPIO DE EQUIVALENCIA

Edificaciones irregulares en caso de IMPOSIBILI-





DAD MATERIAL de reponer la realidad física alterada ordenada en ejecución de resolución ,una vez acreditado que ha sido íntegramente satisfecha la indemnización por equivalente. (Son casos en que no ha prescrito la acción urbanística y la Administración ordena la reposición de las obras al estado primitivo siendo imposible el cumplimiento forzoso en forma específica, declarándose expresamente tal imposibilidad material tras un procedimiento administrativo al que se refiere el artículo 155 LISTA, lo que posibilitará la declaración de AFO una vez haya tenido lugar el cumplimiento por equivalente).

2) EDIFICACIONES EJECUTADAS CON TÍTULO HABILITANTE DECLARADO NULO una vez transcurrido el plazo, a contar desde la fecha de la terminación, para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística; Son casos en que el título habilitante ha sido declarado nulo en vía administrativa. Si lo fuera en vía judicial también cabrán medidas de restablecimiento de la legalidad salvo que la sentencia se pronuncie en contra de las mismas o concrete las medidas necesarias para el restablecimiento.

En cuanto a las CLASES DE AFO se pueden dar en la práctica dos situaciones; La NO DECLARADA y la DECLARADA EXPRESAMENTE.

#### A) AFO NO DECLARADA

PUEDE ACCEDER REGISTRO DE LA PROPIEDAD pero reflejando las limitaciones a que queda sujeta como luego veremos.

Es aquélla en que únicamente se constata que ha prescrito la acción urbanística y que la obra no tiene licencia. A ella se refiere el artículo 28.4 de la Ley del

Suelo 7/2015 de 30 de Octubre (declaración de obra nueva antigua).Su RÉGIMEN JURÍDICO se recoge en los artículos 173.3 de la LISTA y 404.4 del Reglamento, los cuales impiden que estas edificaciones irregulares puedan acceder a los servicios básicos o se puedan realizar en ellas obra alguna hasta que se dicte resolución expresa de reconocimiento del AFO.

#### B) AFO DECLARADA EXPRESAMENTE

Requiere la sustanciación de un procedimiento iniciado de oficio o a instancia de parte, acompañando toda la documentación exigida en el artículo 406 del Reglamento, debiendo dictarse resolución en el plazo de seis meses, transcurridos los cuales se entiende desestimada la solicitud por silencio administrativo y, si el procedimiento se inició de oficio, se produce la caducidad de éste ex artículo 409 if del Reglamento. Es necesario que en la resolución se haga referencia expresa al régimen aplicable. Sobre su RÉGIMEN JURÍDICO hay que destacar las siguientes ideas:

1) ES UN ACTO REGLADO QUE NO SUPONE SU LEGALIZACIÓN; El propietario tiene únicamente facultades inherentes al mantenimiento de la situación creada, como oponerse a la demolición o a la privación del uso de que esté disfrutando ,pero sin posibilidad de realizar ningún tipo de obra.

2) IMPLICA EL RECONOCIMIENTO DE UNAS CONDICIONES MÍNIMAS DE SEGURIDAD Y SALUBRIDAD , QUE DETERMINAN LA APTITUD FÍSICA PARA SU UTILIZACIÓN.

3) Pero NO PRESUPONE EL CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS Y CONDICIONES QUE FUERAN EXIGIDOS PARA AUTORIZAR ACTIVIDADES QUE EN ELLAS SE LLEVEN O PUEDAN LLEVAR A CABO. (Art. 174.4 LISTA y 410.3 del Reglamento). Se podrán autorizar obras , previa licencia, de conservación, reforma, usos y actividades compatibles con la ordenación territorial y urbanística. Las obras de escasa entidad constructiva o sencillez técnica que no requieran proyecto conforme a la legislación vigente quedan sujetas a declaración responsable. También se podrán autorizar cambios de uso y obras de conservación, reforma y consolidación que no impliquen un incremento de ocupación y volumen, salvo que sean exigidas por la

normativa sectorial que resulte de aplicación ex artículo 174.7 LISTA. No se podrán autorizar usos y obras que supongan un incremento de la ocupación, volumen edificado, o conlleven nuevos incumplimientos de las determinaciones de la ordenación territorial y urbanística (artículo 410 if del Reglamento).

Por último, para cerrar el apartado relativo a las clases de AFO, hemos de tener en cuenta la importante RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP de 19 de Abril de 2016, que afirma que no es irrelevante la vía jurídica por la que se opte al inscribir edificaciones. En muchas ocasiones titulares de edificaciones antiguas, que podrían acreditar que son conformes con la ordenación urbanística si se esforzaran en reunir los documentos precisos, optan por razones de comodidad por inscribirlas como edificaciones ilegales prescritas (AFOS NO DECLARADAS del 28.4 LS). La aparente ventaja de lograr la inscripción de manera más rápida, al no precisar licencia, licencia de primera ocupación, libro del edificio ni certificado de eficiencia energética, tiene el inconveniente de impedir el acceso a los servicios y suministros básicos y de realizar obras hasta que se haya producido la resolución administrativa de reconocimiento de la situación de AFO. Estas importantes consecuencias deben ser advertidas por los profesionales jurídicos para que los titulares tengan pleno conocimiento de las mismas.

Siguiendo con la exposición vamos a abordar a continua-

ción la POSIBILIDAD DE AFOS PARCIALES Y LOS PROBLEMAS FUNDAMENTALES QUE PUEDEN PLANTEAR:

El artículo 404.6 del Reglamento permite el reconocimiento del AFO en una parte de la edificación en la que se hayan realizado obras irregulares, siempre que constituya una unidad funcional y constructiva independiente y se cumplan los requisitos para el reconocimiento del artículo 405. Se ha planteado el problema que surgiría de no cumplirse con la esa independencia funcional y constructiva; Unos consideran que habría que declarar el AFO en la totalidad de la edificación, si bien se ha criticado tal postura por ser contraria a la regla de la proporcionalidad, dada la injusticia que se produciría al extender la declaración de AFO a otra parte de la edificación que puede ser legal. Por eso otros consideran que sería más justo aplicar el régimen de la situación de AFO no declarada, permitiéndose únicamente el mantenimiento de la situación creada.

Otra cuestión que se ha planteado es si al realizarse obras no permitidas

después del reconocimiento expreso del AFO se perdería el beneficio de la prescripción de la acción urbanística ganada. El TSJ de Madrid en una Sentencia de 2 de Noviembre de 2021 (Rec.446/2020) afirmó que la realización de obras no permitidas da lugar a que se pierda el beneficio de la prescripción ganada, puesto que sus efectos se mantienen sólo si la situación inicialmente creada resulta inalterada. Sin embargo el TS en sentencia 10 de Noviembre de 2022 (Rec. 110/2022) expone que de la realización de nuevas obras no se puede deducir la pérdida de la prescripción ganada puesto que, si se llevan a cabo actos no autorizados, es la Administración urbanística actuante la que puede y debe reaccionar ejerciendo nuevamente su potestad de restablecimiento.

Seguidamente vamos a tratar los AFOS Y LAS REPERCUSIONES QUE PUEDEN TENER DESDE EL PUNTO DE VISTA DE LAS PARCELACIONES. Aquí es de suma importancia tener en cuenta los artículos 174.2 LISTA y 410.2 del Reglamento, según los cuales la



declaración de AFO sobre la edificación arrastra a la parcela sobre la que recae, con efectos de licencia en cualquier clase de suelo. Además permite dar por cumplidos los requisitos exigidos por la normativa agraria sobre unidades mínimas de cultivo. No obstante el requisito urbanístico de la licencia, no es óbice para exigir los demás requisitos civiles e hipotecarios propios de la operación registral que se va a practicar.

Ello tiene mucha incidencia en los proindivisos, por ejemplo cuando uno de los copropietarios obtiene el AFO respecto de una edificación que ha declarado él solo en parte de la finca sobre la que ostenta una cuota. Si bien el AFO permite segregar sin licencia, el cumplimiento del requisito urbanístico no sirve para dar por cumplidos los requisitos civiles a efectos de individualizar la parte de la finca sobre la que recae la edificación (consentimiento de todos los copropietarios para la declaración de obra nueva como acto de riguroso dominio ex artículo 397 del Código Civil y, además, consentimiento de todos para la disolución del condominio como acto dispositivo ex artículo 399 del CC). También se pueden plantear problemas cuando en una finca hay varias edificaciones y sólo una obtiene la declaración de AFO (artículos 153 y 154 if de la LISTA); Sería necesaria la reagrupación forzosa de las otras edificaciones que no hayan obtenido el AFO, lo que podría dar lugar a enclavados y a la necesaria

constitución de servidumbres de paso. En la Ley desarrollada por el Reglamento se regula cómo estas agrupaciones pueden ser objeto de un Plan Especial, como instrumento autónomo, para su adecuación ambiental y territorial y para garantizar las condiciones mínimas de seguridad y salubridad de la población. También se prevé la alternativa de incorporar esta agrupación de edificaciones a un Plan General.

Por último vamos a ver las cuestiones desde el punto de vista de la calificación del Registrador y las comunicaciones que tiene que realizar como sujeto colaborador en la observancia de la legalidad urbanística.

De acuerdo con el artículo 99 del Reglamento Hipotecario y desde el punto de vista de la calificación de la competencia del órgano, la declaración de AFO es certificada, con todos los requisitos exigidos en la Ley, por el Secretario del Ayuntamiento con el visto bueno del Alcalde y tiene

que ser firme en vía administrativa ya que se va a practicar un asiento definitivo. Además, no obstante la presunción de validez de todo acto administrativo, hemos de controlar que el titular registral haya tenido oportuna intervención en el procedimiento de cara a evitar casos de indefensión (por ejemplo, se ha vendido el inmueble y se ha inscrito en el Registro antes de que llegue la declaración expresa de AFO; Será necesario acreditar que el titular registral ha tenido oportuna intervención en el procedimiento para que se pueda practicar la nota marginal).

Pueden existir obstáculos del Registro desde el punto de vista del principio de especialidad, por ejemplo porque la finca no esté perfectamente identificada, existan diferencias de superficie, problemas de invasión de colindantes, demanios especiales (montes, costas, vías pecuarias, carreteras, ríos...) y además se requiere la georreferenciación de la porción de suelo ocupada por la edifica-



ción, ya sea obra nueva o antigua ex artículo 202.2 de la Ley Hipotecaria (y, en el caso de Andalucía, ya sea en construcción o terminada).

Desde el punto de vista del tracto sucesivo habrá que comprobar que se declare la obra por todos los propietarios puesto que tal declaración es un acto de dueño. Igualmente habría que plantearse si al ser la declaración de AFO relativa siempre a una edificación se exigiría que la misma esté previamente inscrita( o que se presente simultáneamente con la declaración de AFO ). Un sector de la doctrina sostiene que sí ,por exigencias del tracto sucesivo; Pero otro sector considera que debería reflejarse por nota marginal en el Registro que en la finca existe construida una edificación no inscrita que ha obtenido la declaración expresa de AFO, en aras de salvaguardar los intereses de terceros( 34 LH) y la responsabilidad de la Administración ex artículos 65 y 67 de la LS 7/2015 de 30 de Octubre y dada la regla general de inscripción voluntaria y declarativa.

Seguidamente, el Registrador debe efectuar las siguientes comprobaciones ex 28.4 de la LS 7/2015.

1) Terminación de la obra en fecha determinada. No es necesario que se diga la fecha concreta de la terminación; Basta que se manifieste que tiene una antigüedad superior a seis años.

2) Descripción de la obra coincidente con el título; Si hay una modificación de obra nueva habrá que estar a los artículos 28.1 y 28.3 LS 7/2015.

3) Que no existe anotación preventiva de incoación de expediente de disciplina urbanística, porque interrumpiría la prescripción de la acción urbanística.

4) Que el suelo no tiene carácter demanial ni está afectado por servidumbres de uso público general, porque en estos casos la acción urbanística es imprescriptible.

Una vez realizadas estas comprobaciones el Registrador remite comunicación al Ayuntamiento a cerca de la inscripción de la obra nueva por antigüedad, DEJANDO CONSTANCIA DE DICHA REMISIÓN POR NOTA MARGINAL INDICATIVA DE QUE SE HA INSCRITO UNA EDIFICACIÓN ILEGAL (POR CARECER DE LICENCIA Y HABER TRANSCURRIDO EL PLAZO DE PRESCRIPCIÓN DE

LA ACCIÓN URBANÍSTICA) Y QUE QUEDA SUJETA AL RÉGIMEN DE AFO NO DECLARADA, no pudiéndose realizar en ella obra alguna (173.3 LISTA y 404 del Reglamento) mientras no se dicte la resolución expresa de reconocimiento del AFO.

En el momento en que llegue el pronunciamiento expreso del Ayuntamiento se DEJARÁ CONSTANCIA POR NOTA MARGINAL DE LA SITUACIÓN DE AFO DECLARADA EXPRESAMENTE Y DE LAS LIMITACIONES A QUE QUEDA SUJETA ,respondiendo frente a terceros de buena fe de los perjuicios que se les puedan ocasionar por la omisión de la resolución, ex artículo 28 if de la LS 7/2015.

Por último son de suma importancia LAS

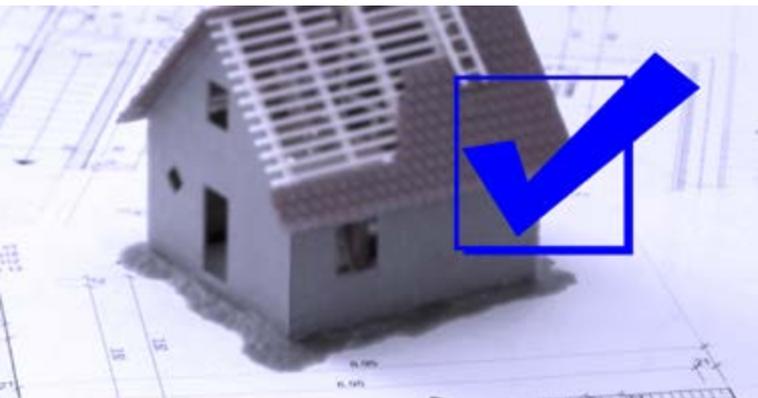


COMPROBACIONES QUE DEBE REALIZAR EL REGISTRADOR CUANDO EL AFO IMPLIQUE PARCELACIÓN:

En primer lugar, el Registrador tendrá que comprobar, ex artículo 91.4 de la LEY, que la escritura de segregación se haya presentado en el Ayuntamiento dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento, posibilitando al mismo un control a posteriori como ocurría en la legislación anterior con la declaración responsable, puesto que en caso contrario la licencia de segregación o parcelación caduca, al expedirse bajo condición de tal presentación en el Ayuntamiento.

En segundo lugar y una vez inscrito el AFO, se vuelve a comunicar la inscripción al Ayuntamiento, puesto que así se prevé para las parcelaciones en el artículo 341 del Reglamento.

Por último, tendrá que comunicar la inscripción



a la Comunidad Autónoma puesto que así lo exige el artículo 65.3 de la LS 7/2015 para toda declaración de obra nueva, propiedades horizontales, complejos inmobiliarios o actos de parcelación.

**SITUACIONES ASIMILADAS A LICENCIA (EDIFICACIONES “HISTÓRICAS”** por estar terminadas antes de la entrada en vigor de las Leyes de los años 75 y 90). Es importante distinguir si las edificaciones son anteriores o posteriores a la entrada en vigor de estas leyes.

#### **EDIFICACIONES ANTERIORES:**

La Disposición Transitoria Quinta de la LISTA regula el régimen de las edificaciones terminadas antes de la entrada en vigor de la Ley 19/1975 de 2 de Mayo ( EV 6 de Mayo del 75) y extiende el régimen de las mismas a aquéllas edificaciones irregulares en suelo urbano y urbanizable respecto de las que ,a la entrada en vigor de la Ley 8/1990 de 25 de Julio (EV el 28 de Julio de 1990), hubiera transcurrido el plazo para adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística, ASIMILÁNDOSE EN SU RÉGIMEN A LAS EDIFICACIONES CON LICENCIA URBANÍSTICA Y ADVIRTIENDO EXPRESAMENTE QUE DICHO RÉGIMEN NO SERÁ EXTENSIBLE A LAS OBRAS POSTERIORES QUE SE HAYAN REALIZADO SOBRE LA EDIFICACIÓN SIN LAS PRECEPTIVAS LICENCIAS URBANÍSTICAS.

Las personas propietarias de las citadas edificaciones podrán recabar del Ayuntamiento la certificación administrativa en la que se hará constar el régimen aplicable a las mismas. En la certificación se tendrá que acreditar

que la edificación existía en fecha determinada y señalar su régimen aplicable; QUEDARÁN EN SITUACIÓN LEGAL SI SON CONFORMES CON EL PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO VIGENTE O EN SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN SI SON DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO VIGENTE EN LA ACTUALIDAD. Por otra parte, como se trata de situaciones legales a todos los efectos , pueden acceder al Registro de la Propiedad, mediante la oportuna nota marginal , y, en su caso, a los servicios básicos que sean procedentes, todo ello sin perjuicio del régimen aplicable en función

de su conformidad o disconformidad con el planeamiento actualmente vigente.

En cuanto a los REQUISITOS PARA EL RECONOCIMIENTO DE ESTAS SITUACIONES, hasta ahora se había venido exigiendo el mantenimiento ,del uso y características tipológicas que tenían a la entrada en vigor de las leyes referenciadas ,que no se encontrasen en situación legal de ruina urbanística y que cumplieran las condiciones de seguridad ,salubridad y habitabilidad exigibles. En la actualidad se han suprimido los dos primeros requisitos (mantenimiento del uso y características tipológicas y no encontrarse en situación de ruina). No obstante la doctrina considera conveniente mantener los atinentes a las características tipológicas y no encontrarse en situación de ruina, pero no los relativos a la aptitud para el uso, al no entenderse coherente esta exigencia con carácter previo al acto expreso de reconocimiento. En definitiva se deberá hacer constar expresamente en la certificación que se expida la necesidad de ejecutar las obras necesarias, mediante licencia o declaración responsable, según el caso, para acreditar su cumplimiento para ser habitadas.

#### **EDIFICACIONES POSTERIORES**

Por último, para las obras sobre estas edificaciones realizadas sin licencia, con posterioridad a la entrada en vigor de las Leyes del 75 y 90, HABRÁ QUE VER SU CONFORMIDAD O DISCONFORMIDAD CON EL PLANEAMIENTO VIGENTE. SI SON CONFORMES SE DEBERÁ EXIGIR LA PRECEPTIVA LICENCIA DE LEGALIZACIÓN Y, DE SER DISCONFORMES, PODRÁ SOLICITARSE EL AFO SI HA PRESCRITO LA ACCIÓN URBANÍSTICA.



*Sally Brown Richardson  
Vicedecana de Asuntos Académicos en  
Tulane University Law School, Louisiana*

# Opinión

## COMPRAR TERRENOS CON SEGURIDAD EN ESTADOS UNIDOS: UN VISTAZO A SU SISTEMA REGISTRAL

AL CONTRARIO QUE EN ESPAÑA, LA MAYOR PARTE DE LOS ESTADOS UNIDOS SIGUE EL DENOMINADO “RECORDING SYSTEM” (EN CONTRAPOSICIÓN AL LLAMADO “REGISTRATION SYSTEM”) EN ARAS DE ASEGURAR A LOS COMPRADORES DE TERRENOS QUE ESTÁN ADQUIRIENDO UN TÍTULO APTO DE PROPIEDAD.

**E**l propósito de este sistema no es convalidar el título. De hecho, no afecta a la validez de ningún acto, herencia o cualquier otro instrumento; que pueden ser válidos sin ningún registro e igualmente no todos los instrumentos registrados son válidos.

Si el “Recording System” de los Estados Unidos no proclama que un determinado instrumento es válido, ¿Cuál es entonces su propósito? El propósito es triple. Primero, ofrece un registro público de títulos de terrenos. Cualquiera que pretenda verificar quién pudiera tener interés en alguna extensión de terreno tiene la posibilidad de revisar todos los instrumentos registrados en el sistema. Segundo, sirve como archivo de una importante documentación relativa a la tierra. Tercero, y más importante, protege a los compradores de terrenos y a sus acreedores frente a los intereses de aquellos que, siendo anteriores, no hayan registrado su título.

Y es que el “Recording System” de los Estados Unidos ha adoptado por lo general una doctrina equitativa en favor de los compradores de buena fe, de manera que aquellos que siendo posteriores en su adquisición hayan registrado su título se ven protegidos frente a los anteriores que no lo hayan registrado.

Dado que el sistema no confirma la validez de los instrumentos archivados, surge la duda acerca de cómo consigue su objetivo y confiere algún efecto legal a dichos instrumentos. Los “Recording Systems” otorgan eficacia a través de los actos registrados, que ofrecen protección a los compradores frente a instrumentos anteriores no registrados, de manera que los compradores sucesivos se ven protegidos en su adquisición y pueden sentirse seguros sobre la validez de la transacción, incluso si adoleciera de algún otro defecto.



**En los Estados Unidos, hay tres tipos de funcionamiento de sistema de “Recording”: “race statutes”, “notice statutes” y “race-notice statutes”.**



En los Estados Unidos, hay tres tipos de funcionamiento de sistema de “Recording”: “race statutes”, “notice statutes” y “race-notice statutes”. Los “Race statutes” provocan que, de entre sucesivos compradores, aquel que sea el primero en registrar su título quede protegido frente a todos, incluso si el mismo conocía que existía un comprador previo que no había registrado su título. Por ejemplo: figúrese que Otto es dueño de Blackacre y se la transmite a Alice el 23 de Marzo. Bob sabe que Alice la ha comprado, pero aún así consigue que Otto se la transmita el 24 de Marzo, y 27 de Marzo registra su adquisición. Alice no registra la suya hasta el 28 de Marzo. Según este sistema, la prioridad en el registro de Bob le protege frente al registro posterior de Alice aunque ésta la haya comprado antes y Bob lo supiera. La ventaja de esta mecánica es su sencillez. La desventaja, por contra, es que permite que haya personas que adquieran propiedades aun sabiendo que pertenecían a personas distintas de aquéllas que se la transmitieron.

Los “Notice Statutes” implican que un sucesivo comprador queda protegido sólo en el caso de que no tuviera conocimiento de que haya alguno anterior. Por ejemplo, imaginemos que Otto es dueño de Blackacre y se la transmite a Alice el 23 de Marzo. Bob lo sabe, y aún así la compra el 24 de Marzo, y el 27 registra la transmisión a su favor. Alice no la registra hasta el 28 de Marzo. En este caso, Bob tenía conocimiento de la previa adquisición de Alice, por lo que no queda protegido aunque registrara la suya primero. Esta mecánica es

percibida como más justa, porque no permite a Bob tener conocimiento de la previa adquisición de la propiedad por parte de Alice y arrebatarla simplemente porque registró su título primero. Sin embargo, “Notice Statutes” exigen una mayor indagación por parte de las personas a cargo del sistema en el conocimiento de individuos como los compradores, lo que puede derivar en que la adquisición de la propiedad sea más costosa.

“Los Race-Notice Statutes” combinan las ideas de los anteriores, de manera que el sucesivo comprador queda protegido en el caso de que: (1) no tenga noticia de ninguna adquisición previa, y (2) registre su instrumento primero. De este modo, implican también los pros y los contras de los tipos examinados.

En muchos aspectos, los “Recording Systems” en los Estados Unidos son sólo adecuados si lo son los títulos que se registran. Es más, registrar documentos y examinar los documentos registrados es una tarea costosa en tiempo y en dinero. Si bien ello podría verse como importantes defectos del sistema americano (y ciertamente puede considerarse como una sustancial diferencia frente al sistema registral español), los individuos compran y venden tierras en Estados Unidos con relativa frecuencia, en gran parte merced al seguro del título. Al obtener dicho seguro, el propietario del terreno adquiere una póliza de seguro que básicamente cubre y ofrece el pago al propietario si hubiera algún defecto en el título que implicase que se le desposeyera de alguno de sus derechos como dueño.

# Entrevista

La redacción



## ASPECTOS ESENCIALES DEL SISTEMA REGISTRAL DE INGLATERRA Y GALES

ENTREVISTA AL PROFESOR JOHN CARTWRIGHT  
(EMERITUS PROFESSOR OF THE LAW OF CONTRACT, UNIVERSITY OF OXFORD)

### ¿Qué objetivo persigue el sistema inmobiliario registral de Inglaterra y Gales?

El Registro de la Propiedad en Inglaterra y Gales ha precisado su principal cometido en su último informe anual (2017/18): “Registramos la propiedad, derechos reales e hipotecas y otros préstamos garantizados sobre bienes inmuebles en Inglaterra y Gales. Al hacerlo:

- Proporcionamos un Registro fiable de la propiedad y demás derechos reales sobre inmuebles;
- Proporcionamos a los propietarios de inmuebles una titularidad garantizada por el Estado; y
- Proporcionamos la seguridad necesaria para que el sector financiero pueda prestar con confianza”.

Cuando el sistema registral se estableció, se consideró que se trataba de una “maquinaria de transmisión”, que no reformaba la naturaleza esencial de los derechos reales inmobiliarios, sino que simplificaba el descubrimiento de los derechos y proporcionaba nuevos mecanismos para lograr un equilibrio entre sus distintos titulares, a fin de facilitar las transacciones en el ámbito inmobiliario. Sustituiría al antiguo sistema tradicional, en virtud del cual la transmisión de inmuebles se realizaba mediante deeds únicamente: instrumentos escritos que debían firmarse formalmente (originalmente se firmaban y sellaban, pero hoy en día sólo se firman y atestiguan). Pero también da una garantía formal de los derechos sobre inmuebles, a través de la compensación con fondos estatales en caso de ciertos errores en el Registro que causen pérdidas a los interesados en el inmueble en cuestión.

El Registro de la Propiedad en Inglaterra y Gales aún no es del todo completo (no todos los inmuebles se hallan inscritos en el Registro). En 1862 se introdujo por primera vez un sistema de inscripción voluntaria de la propiedad inmobiliaria, pero no se utilizó mucho. La Ley de Registro de la Propiedad de 1925 (Land Registration Act 1925) introdujo un sistema general de inscripción, aunque la inscripción obligatoria sólo se fue extendiendo paulatinamente por todo el país, y no fue hasta 1990 que en todo el territorio de Inglaterra y el País de Gales se impuso la obligación de inscribir en un registro las disposiciones relativas a la propiedad inmueble. En 2002, una nueva Ley de Registro de la Propiedad revisó el sistema registral, y el Registro de la Propiedad fijó el objetivo de un registro completo para 2012, aunque no se logró. En 2018 el Registro de la Propiedad informó de que el 85,4% de la tierra está registrada



(25,2 millones de titularidades) y ahora su objetivo para un registro completo es el 2030. El Registro de la Propiedad ofrece mucha información útil sobre sus procesos en su página web: [www.landregistry.gov.uk](http://www.landregistry.gov.uk).

### ¿Qué es lo que aparece en el Registro y cuán completo es en lo que se refiere a las propiedades y otros derechos sobre inmuebles?

Hay dos preguntas separadas a las que debe responderse: ¿Qué título se registra (y hasta qué punto podemos estar seguros de quién es el propietario del inmueble consultando el Registro)?; y ¿Qué otros derechos aparecen en el Registro (y hasta qué punto puede una persona con un derecho real limitado, como un acreedor hipotecario, proteger sus derechos frente a negocios jurídicos posteriores que se lleven a cabo sobre el inmueble?)

El registro hace constar la titularidad jurídico-real del bien inmueble (legal estate in land): el freehold (el derecho a la posesión del bien inmueble sin límite de tiempo, que es el equivalente más próximo en el Derecho inglés a la “propiedad” del bien inmueble bajo la óptica continental) o un lease (una suerte de arrendamiento de naturaleza jurídico-real) con una duración superior a 7 años. La creación o transmisión de la propiedad debe seguir realizándose mediante deed, pero el deed debe ser inscribirse en el Registro, y es la inscripción (constitutiva) del nuevo titular como propietario de la finca la que le confiere la titularidad. En efecto, la inscripción registral subsana los eventuales defectos del título: el derecho real se considera adquirido por el propietario inscrito aun cuando (aparte de la inscripción) el título en cuestión no le confiera el derecho (artículo 58 de la Land Registration Act 2002).

Por lo tanto, el Registro parece ser conclusivo en cuanto a la titularidad (“propiedad”), pero esto se matiza, porque está previsto que el Registro pueda ser “rectificado” por el Registrador o por orden del tribunal si la inscripción se realizara por error. Sin embargo, el Registro no puede ser rectificado contra un propietario en posesión de la finca a menos que el error haya sido causado por su fraude, falta de cuidado, o cuando sea injusto no rectificar el Registro. Y



frente a esta facultad de rectificar el Registro, una persona que sufra algún perjuicio por la decisión de rectificar (o que sufra un perjuicio por un error en el Registro que no se pueda rectificar) puede reclamar una “indemnización” -compensación por la pérdida-. Esto se describe a menudo como una garantía de la exactitud del Registro por parte del Estado. El Registro de la Propiedad informa cada año del valor de las indemnizaciones pagadas: en 2017/18 se pagaron 5,45 millones de libras esterlinas por 852 reclamaciones (en 2016/17 se pagaron 6,95 millones de libras esterlinas por 995 reclamaciones).

Así que la clave es que en nuestro (nuevo) sistema registral, la propiedad plena (legal title) se crea por el Registro - el Registro constituye el título de adquisición. Y el Registro es público, así que cualquiera que quiera hacer cualquier tipo de negocio jurídico con inmuebles puede consultarlo. Pero (aparte de la identidad del “propietario”), ¿Cuánto se mostrará?

Los derechos sobre la propiedad registrada pueden inscribirse en el Registro (por ejemplo, hipotecas, servidumbres [easements], leases, cargas reales (covenants) que restrinjan el uso de un inmueble a favor de un vecino, y las transacciones sobre el inmueble que no hayan sido formalizadas, como un contrato de compraventa de un inmueble, o una opción de compra). Sin embargo, no todos estos derechos se inscriben en el Registro, por lo que el comprador de la finca no puede estar seguro acerca de la existencia de derechos reales que graven el título de propiedad inscrito (y que seguirán siendo vinculantes para él cuando haya comprado la finca). En resumen, la posición es:

- Un donatario (una persona que no aporta ninguna contraprestación por el negocio jurídico llevado a cabo en relación con el inmueble) estará vinculado por cualquier derecho real que afecte al inmueble, esté o no inscrito en el Registro. Por lo tanto, debe hacer averiguaciones para comprobar si existen derechos que no aparezcan.

- Una persona que efectúe un negocio sobre el inmueble mediando contraprestación (incluido el prestamista con una hipoteca sobre la propiedad) sólo está vinculada por dos grupos de derechos: 1) los que figuran en el Registro; y 2) los que figuran en una lista de “derechos preferentes” (overriding interests) de la Ley de Registro de la Propiedad de 2002: los principales derechos prefe-

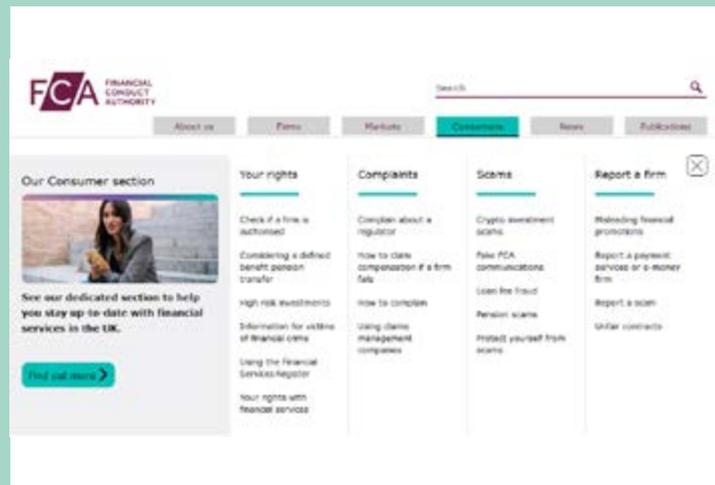
rentes son determinados leases, ciertas servidumbres y cualquier derecho real que pertenezca a una “persona que ocupe efectivamente” el inmueble, salvo que dicha situación posesoria no resulte evidente atendiendo a una inspección razonablemente cuidadosa del inmueble, y siempre que el adquirente no tuviera conocimiento de la existencia de los eventuales derechos reales. Por lo tanto, incluso el comprador tiene que consultar los posibles ocupantes de la finca para comprobar si existe algún derecho que le vincule; en la práctica, se trata de derechos creados de manera informal, a menudo por sujetos que no conocen el Registro de la Propiedad y sus normas.

- existe también una regla distinta según la cual, siempre que en el Registro se inscriban al menos dos personas como propietarios del inmueble, si un comprador (o prestamista) adquiere (o es acreedor hipotecario de una hipoteca) de esas personas, el comprador/prestamista no se verá afectado por el derecho de alguien que también ostente derecho de copropiedad sobre dicho inmueble (sin que haya sido inscrito en calidad de copropietario en el Registro).

En todo esto, nuestro Parlamento ha tomado la decisión consciente de encontrar un equilibrio entre la certeza que un Registro completo proporcionaría a los compradores y a los acreedores hipotecarios, y la necesidad de proteger a las personas con otros derechos sobre los inmuebles y que tal vez no conozcan la necesidad de su protección mediante la inscripción en el Registro.

### **Quando se presenta una solicitud de inscripción en el Registro de la Propiedad, ¿cuánto comprueba el Registro de la Propiedad acerca de la inscripción que se va a llevar a cabo? Por ejemplo, ¿hasta qué punto se indaga acerca del negocio jurídico subyacente?**

La respuesta depende del tipo de inscripción de que se trate. En el caso de la inscripción del titular de legal estate (el derecho propiedad o un lease de más de 7 años), o la inscripción o cancelación de una carga real sobre la finca -una hipoteca- se realizan dos comprobaciones generales. En primer lugar, desde 2008, el Registro ha exigido pruebas de la identidad de las partes en la operación. Esto es menos sencillo en Inglaterra que en España, ya que no tenemos un sistema de documentos de identidad, ni se exige a un ciudadano británico que tenga un pasaporte



u otro documento de identidad formal. Sin embargo, el Registro de la Propiedad define qué pruebas son aceptables; y si el negocio es realizado por un abogado de las partes, o un “conveyancer” registrado (una profesión regulada, especializada en transmisiones inmobiliarias), la verificación de los documentos es realizada por el abogado/conveyancer y certificada ante el Registro.

En segundo lugar, el personal jurídico empleado por el Registro de la Propiedad comprueba los documentos que constituyen la base de la inscripción. Sin embargo, se trata de una comprobación de la validez formal de los documentos, no del negocio subyacente. Por ejemplo, los controles de un deed que instrumenta una hipoteca consisten en que contenga la fecha, el nombre y la dirección del prestatario, el nombre y la dirección del prestamista, la descripción de la propiedad y la numeración de la titularidad inscrita, una cláusula constitución de la garantía real (charging clause) válida y una cláusula de otorgamiento/atestación (execution/attestation clause) igualmente válida. Los prestamistas que tienen una forma estándar de hipoteca pueden tener su forma pre-aprobada por el Registro de la Propiedad para acelerar el proceso de inscripción (y ahora hay formas digitales de hipoteca que pueden ser utilizadas).

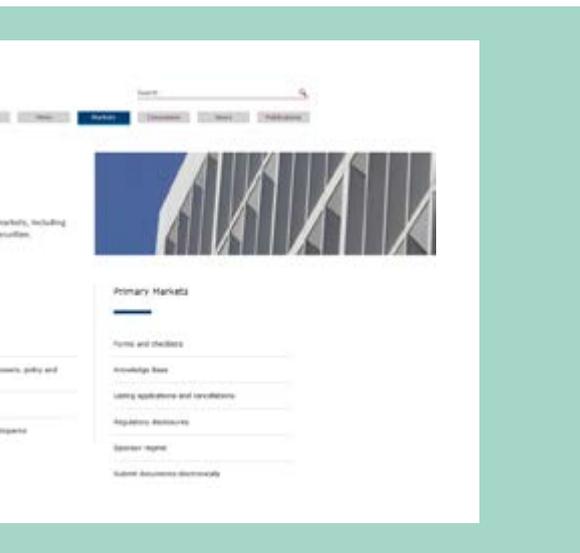
Sin embargo, el Registro no investiga la justicia sustantiva del negocio jurídico llevado a cabo, lo que ilustra el principio de abstracción en el derecho inmobiliario inglés: la inscripción formal del título es independiente del contrato subyacente.

En el caso de una solicitud de una persona para

inscribir en el Registro derechos reales limitados (como un covenant que restrinja el uso de la propiedad; o una opción de compra del inmueble), el Registro no comprueba si los derechos reales son válidos, sino sólo que es el tipo de derecho real que (en caso de ser válido) puede protegerse frente a un comprador. La inscripción de tales derechos reales limitados en el Registro no garantiza su validez: sólo notifica a quien consulte el Registro que la persona afirma tener un derecho sobre la propiedad; y si posteriormente se produce una reclamación para hacer valer ese derecho frente a un comprador, deberá probarse.

### ¿Qué problemas prácticos surgen en el sistema registral de Inglaterra?

Aunque (como ya he mencionado) existe un control sobre la validez formal del instrumento que se registra, y sobre la identidad de las partes implicadas, puede haber problemas de falsificación y fraude que pueden llevar a que el Registro tenga que pagar una indemnización a las personas (propietarios, compradores o acreedores hipotecarios) que sufran una pérdida debido al error que se comete en el Registro como consecuencia del fraude. Esta parece haber sido una preocupación particular durante los últimos 10 años. De hecho, impulsada por un número significativo de casos de fraude y falsificación en la práctica, en 2018 nuestra Comisión de Reforma Legislativa (Law Commission) ha propuesto enmiendas a la ley para hacerla más clara y asegurar que las partes que sufren pérdidas en tales casos puedan recibir una indemnización.



En su informe más reciente, el Registro de la Propiedad señala que el fraude (generalmente a través de la falsificación) sigue siendo la causa más importante de los pagos de indemnizaciones. Las cifras suben y bajan, pero en 2017/18, se resolvieron 26 de las reclamaciones por fraude/falsificación en curso (por 2,2 millones de libras esterlinas); y se presentaron 55 nuevas reclamaciones por fraude/falsificación (por un total de 11,5 millones de libras esterlinas, si bien es probable que muchas de ellas se resuelvan por una suma muy inferior a la de la reclamación).

**La crisis financiera ha tenido un impacto en toda Europa en lo que respecta a la seguridad de las propiedades inmobiliarias, especialmente en el contexto de las hipotecas sobre inmuebles. La Directiva de Crédito Hipotecario de 2014 fue diseñada para abordar algunos de los problemas que surgen de los préstamos irresponsables. ¿Cuál es la experiencia en Inglaterra al respecto y cómo se ha aplicado dicha Directiva?**

Ha sido una práctica común en el Reino Unido copiar las Directivas de la UE con el fin de implementarlas en la legislación inglesa lo más fielmente posible al texto europeo. Sin embargo, esto no se hizo con la Directiva sobre el crédito hipotecario. A partir de 2004, el Gobierno del Reino Unido estableció un nuevo marco normativo para las hipotecas y, a la luz de la crisis financiera, a partir de 2009 emprendió un examen (nacional) del mercado hipotecario e introdujo reformas en 2014 para aumentar la regulación del mercado hipotecario nacional. Esto está en manos de la Autoridad de

Conducta Financiera (Financial Conduct Authority - “FCA”), que tiene la potestad de establecer, supervisar y hacer cumplir una serie de normas para garantizar que las empresas actúen de manera responsable en sus actividades hipotecarias. La FCA ya había establecido no sólo deberes de divulgación de información, sino también nuevos requisitos para que los prestamistas evaluaran la asequibilidad de los préstamos otorgados a los consumidores (para una explicación muy clara de la posición antes de la implementación de la Directiva de Crédito Hipotecario, véase Mak, “What is Responsible Lending? The EU Consumer Mortgage Credit Directive in the UK and the Netherlands”, *Journal of Consumer Policy* 2015, p. 411).

En 2014, el Gobierno del Reino Unido emprendió una consulta pública sobre la forma de aplicar la Directiva y declaró que, tras su propia revisión del mercado hipotecario, el Reino Unido ya contaba con un sólido régimen normativo para proteger a los consumidores que asumieran una primera deuda hipotecaria, y que no creía que la Directiva ofreciera a los consumidores del Reino Unido muchas más ventajas de las que ya proporcionaba el elevado nivel de protección que ofrecía el régimen de hipotecas del FCA vigente. Por lo tanto, propuso no copiar la Directiva, sino únicamente introducir modificaciones en el régimen vigente que exigía la Directiva, con el fin de reducir al mínimo el impacto en el mercado británico en la medida de lo posible. La mayoría de los cambios fueron introducidos nuevamente por la FCA, a través de su régimen normativo. Por ejemplo, amplió la normativa de la FCA para incluir las hipotecas de compra para alquilar (“buy-to-let mortgages”) y las segundas hipotecas (alejándolas del régimen de crédito al consumo); e introdujo elementos (de máxima armonización) exigidos por la Directiva: la Hoja de Información Normalizada Europea (ESIS); el nuevo método de cálculo de la Tasa de Porcentaje Anual (TPA); y el período de oferta hipotecaria vinculante de siete días.

El punto clave a destacar, sin embargo, es que todo esto se hace dentro de los poderes reguladores de la Autoridad de Conducta Financiera. El Registro de la Propiedad, en la inscripción de hipotecas, no ostenta ninguna función en relación con la aplicación de la Directiva.

# Memoria de Actividades de la Cátedra de Derecho Registral de la Universidad de Sevilla. Curso 2022/2023

CONFERENCIANTE	TÍTULO	FECHA, HORA, AULA
<b>Salvador Tomás Tomás</b> Profesor Contratado Doctor de Derecho Procesal Universidad de Murcia	1. Inteligencia artificial y proceso civil.	20 octubre 2022 / 12.30 horas Aula 00.4 Facultad Derecho Universidad de Sevilla
<b>Renata Fabiana Santo Silva.</b> Abogada del Estado de Bahía, Profesora Titular de la Universidad del Salvador Doctora en Derecho por la Universidad de Sevilla	2. La herencia digital: una visión comparada	26 octubre 2022 / 9.30 horas Aula 00.4 Facultad Derecho Universidad de Sevilla
<b>Caridad Valdés Díaz</b> Doctora y Profesora de la Facultad de Derecho de la Universidad de La Habana	3. Derechos reales y actividad registral en Cuba.	10 noviembre 2022 / 19.00 horas Aula de Doctorado Facultad Derecho Universidad de Sevilla
<b>Enrique Gandía Pérez</b> Profesor Contratado Doctor de Derecho Mercantil, Universidad Autónoma de Madrid	4. Algunas garantías personales típicas de la contratación mercantil: el aval bancario a primera demanda y las cartas de patrocinio.	16 noviembre 2022 / 10.00 horas Seminario 4.2 Facultad de Derecho Universidad de Sevilla
<b>José Jaime Úbeda Herencia</b> Registrador de la Propiedad	5. Las hipotecas especiales.	23 noviembre 2022 / 10.00 horas Seminario 4.2 Facultad de Derecho Universidad de Sevilla
<b>Juan Pablo Murga Fernández</b> Profesor Titular de Derecho Civil Universidad de Sevilla	6. Land Registry and data protection.	25 noviembre 2023 / 16.00 horas European Land Registry Association Universidad de Málaga
<b>Juan Pablo Murga Fernández</b> Profesor Titular de Derecho Civil Universidad de Sevilla	7. La sustitución ejemplar en el Código civil tras la Ley 8/2021 de reforma sobre discapacidad + reunión Colegio Registradores, Fundación Registral (Madrid).	29 noviembre 2022 / 16.30 horas Aula Magna Facultad de Derecho Universidad de Zaragoza
Congreso Internacional “La rentabilización de bienes públicos en tiempos de crisis: instrumentos urbanísticos y comparados”	Relación de ponencias: 8. “La rentabilización de bienes públicos: las experiencias de Italia y Portugal”. Angelo Riccio, Profesor Titular de Derecho Civil, Universidad de Bolonia. Jorge Paçao, Profesor Asistente Convidado de Derecho Administrativo, Universidad de Lisboa. 9. “Régimen urbanístico de la propiedad del suelo”. M <sup>a</sup> del Carmen Moreno Avilés, Jefa de Urbanismo de la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Málaga. 10. “Actuaciones de transformación urbanística sobre bienes públicos”. Fernando Rodríguez Brey, Inspector de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Junta de Andalucía. 11. “Patrimonios públicos de suelo”. Nicanor García Arenas, Inspector de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Junta de Andalucía.	2 diciembre 2022 Salón de Grados Facultad de Derecho Universidad de Sevilla
<b>Salvador Tomás Tomás</b> Profesor Contratado Doctor de Derecho Procesal Universidad de Murcia	12. Avances y retrocesos del régimen de exoneración del pasivo insatisfecho introducido por la Ley 16/2022, de 5 de septiembre.	7 diciembre 2022 / 9.00 horas Seminario 4.2 Facultad de Derecho Universidad de Sevilla
<b>Salvador Tomás Tomás</b> Profesor Contratado Doctor de Derecho Procesal Universidad de Murcia	13. Análisis crítico de las modificaciones operadas en el TRLC consecuencia de la Ley 16/2022, de 5 de septiembre.	26 octubre 2022 / 9.30 horas Aula 00.4 Facultad Derecho Universidad de Sevilla
<b>Javier García Oliva</b> Catedrático de Derecho y Decano de la Facultad de Derecho. Universidad de Manchester	14. Inscripción de adquisiciones y enajenaciones de bienes de entidades religiosas.	16 diciembre 2022 / 11.30 horas Sala de Vistas Facultad de Derecho Universidad de Sevilla
<b>Santiago Cañamares Arribas,</b> Catedrático de Derecho Eclesiástico del Estado Universidad Complutense de Madrid		
<b>Luis Bravo Abolafia</b> Doctor en Derecho por las Universidades de Sevilla y Bolonia, Socio de Gamero y Bravo Abogados	15. El arbitraje internacional en la práctica profesional.	13 enero 2023 / 10.30 horas Aula 0.2 Facultad de Derecho Universidad de Sevilla
<b>Johannes Liebrecht</b> Catedrático de Historia del Derecho Universidad de Zurich	16. Juridificación como proceso de descubrimiento. Protección del consumidor a mediados del siglo XX.	18 enero 2023 / 18.00 horas Aula de Doctorado Facultad de Derecho Universidad de Sevilla

CONFERENCIANTE	TÍTULO	FECHA, HORA, AULA
<b>Yasna Otárola Espinoza</b> Catedrática de Derecho Civil Universidad de Los Andes (Chile)	17. La codificación en Derecho chileno.	23 febrero 2023 / 10.30 horas Aula 00.6 Facultad de Derecho Universidad de Sevilla
<b>Chiara Abatangelo</b> Catedrática de Derecho Civil Universidad de Padua	18. Abuso de dependencia económica en las relaciones contractuales comerciales. El caso de la suspensión de la cuenta de ventas.	7 marzo 2023 / 18.00 horas Aula de Doctorado Facultad de Derecho. Universidad de Sevilla
<b>Jaime Alcalde Silva</b> Catedrático de Derecho Civil, Pontificia Universidad Católica de Chile	19. La capacidad para testar: una aproximación comparada.	14 marzo 2023 / 17.00 horas Aula 00.5 Facultad de Derecho Universidad de Sevilla
<b>Isabel Medina Suárez</b> Abogada del ICAS y Mediadora familia	20. La mediación familiar.	15 marzo 2023 / 2 sesiones de 2 horas y media: 9.30 y 18.00 horas
<b>Jan Peter Schmidt</b> Head of the Centre for the Application of Foreign Law Max Planck Institute for Comparative and International Private Law	21. Las legítimas en Derecho alemán: una propuesta de reforma inspirada en Derecho anglosajón.	16 marzo 2023 / 18.00 horas Aula de Doctorado Facultad de Derecho Universidad de Sevilla
<b>Sally Richardson</b> A.D. Freeman Professor of Civil Law Tulane University, Luisiana (EEUU)	22. El sistema registral estadounidense: fortalezas y debilidades.	27 marzo 2023 / 17.00 horas Biblioteca del Decanato Territorial de los Registradores de la Propiedad y Mercantil de Andalucía Occidental
<b>Ronald J. Scalise, Jr.</b> John Minor Wisdom Professor of Civil Law Tulane University, Luisiana (EEUU)	23. La liquidación de la herencia en Derecho norteamericano.	28 marzo 2023 / 18.00 horas Aula de Doctorado Facultad de Derecho Universidad de Sevilla
<b>Manuel Espejo Lerdo de Tejada</b> Catedrático de Derecho Civil Universidad de Sevilla	24. Cuestiones actuales sobre herencia digital y liquidación del pasivo hereditario.	30 marzo 2023 Facultad de Derecho Universidad de Bolonia (sede Ravenna)
<b>Juan Pablo Murga Fernández</b> Profesor Titular de Derecho Civil Universidad de Sevilla		
<b>Manuel Espejo Lerdo de Tejada</b> Catedrático de Derecho Civil Universidad de Sevilla	25. Seminario-coloquio sobre "Usucapión y Registro de la Propiedad".	31 marzo 2023 / 9.30 horas Biblioteca del Real Colegio de España en Bolonia
<b>Juan Pablo Murga Fernández</b> Profesor Titular de Derecho Civil Universidad de Sevilla		
<b>José Luis Arjona Guajardo-Fajardo</b> Catedrático de Derecho Civil Universidad de Sevilla		
<b>Bruno Rodríguez-Rosado Martínez-Echeverría</b> Catedrático de Derecho Civil, Universidad de Málaga		
<b>Diego Vigil de Quiñones Otero</b> Registrador de la Propiedad		
<b>Agustín Andrades Navarro</b> Profesor Doctor de Derecho Civil Universidad de Sevilla		
<b>John Cartwright</b> Emeritus Professor of the Law of Contract Universidad de Oxford	26. Introducción al Derecho inglés de los contratos.	18 abril 2023 / 18.00 horas Aula de Doctorado Facultad de Derecho Universidad de Sevilla
<b>Juan Pablo Murga Fernández</b> Profesor Titular de Derecho Civil Universidad de Sevilla	27. La liquidación de las deudas de la herencia.	28 abril 2023 / 15.00 horas Aula Magna Facultad de Derecho, Universidad de Padua (Italia)
<b>Inés Sánchez-Ventura Morer</b> Profesora Contratada Doctora de Derecho Civil Universidad de Navarra	28. Régimen de las reservas sucesorias en el Código Civil.	10 mayo 2023 / 9.30 horas Sala de Vistas Facultad de Derecho Universidad de Sevilla

CONFERENCIANTE	TÍTULO	FECHA, HORA, AULA
<b>Manuel Ridruejo Ramírez</b> Registrador de la Propiedad Decano del Decanato de Andalucía Occidental del Colegio de Registradores	29. Lecciones magistrales sobre: - Derecho de daños, responsabilidad por deudas de la herencia. - Derechos reales y sistema registral español.	10-12 mayo 2023 Institute of European and Comparative Law, Facultad de Derecho Universidad de Oxford
<b>Alberto García Ruiz de Huidobro</b> Registrador de la Propiedad		
<b>Manuel Espejo Lerdo de Tejada</b> Catedrático de Derecho Civil, Universidad de Sevilla		
<b>Juan Pablo Murga Fernández</b> Profesor Titular de Derecho Civil Universidad de Sevilla		
<b>Gian Franco Rosso</b> Catedrático de Derecho Civil Universidad de Los Andes (Chile)	30. Las legítimas versus la libertad de testar en Derecho chileno.	17 mayo 2023 / 9.30 horas Sala de Vistas Facultad de Derecho Universidad de Sevilla
<b>Juan Pablo Murga Fernández</b> Profesor Titular de Derecho Civil Universidad de Sevilla	31. La calificación registral en el sistema registral español, ponencia en el Congreso Internacional “Reflexiones acerca de la Reforma del Derecho Registral”.	25 mayo 2023 Facultad de Derecho Universidad Diego Portales (Santiago de Chile)
<b>Agustín Andrades Navarro</b> Profesor Doctor de Derecho Civil Universidad de Sevilla	32. El sistema registral español.	29 mayo 2023 Facultad de Derecho Universidad Central de Chile
<b>Juan Pablo Murga Fernández</b> Profesor Titular de Derecho Civil Universidad de Sevilla	33. La importancia de la publicidad y los principios que rigen el procedimiento registral.	5 junio 2023 / 10.00 horas Aula 0.12 Facultad de Derecho Universidad de Sevilla
<b>Antonio Navarro Valiente</b> Registrador de la Propiedad	34. La inscripción de la representación gráfica de las fincas: una visión práctica.	6 junio 2023 / 10.00 horas Aula 0.12 Facultad de Derecho Universidad de Sevilla
<b>Silvestre Magríz Tascón</b> Registrador de la Propiedad	35. La inmatriculación de fincas.	7 junio 2023 10.00 horas Aula 0.12 Facultad de Derecho Universidad de Sevilla
<b>Alberto García Ruiz de Huidobro</b> Registrador de la Propiedad	36. Problemas prácticos de las fincas inmatriculadas y sus procedimientos de subsanación: la doble inmatriculación; reanudación del tracto sucesivo interrumpido y el expediente de liberación de cargas y gravámenes.	9 junio 2023 / 10.00 horas Aula 0.12 Facultad de Derecho Universidad de Sevilla
<b>Óscar Rey Muñoz</b> Magistrado Encargado del Registro Civil de Sevilla	37. El Registro Civil.	12 junio 2023 / 10.00 horas Aula 0.12 Facultad de Derecho Universidad de Sevilla
<b>Ana Mª Ibiza García-Junco</b> Jefe de Área Regional de Coordinación de Procesos Catastrales Gerencia Regional del Catastro de Andalucía	38. El Catastro inmobiliario y su importancia en el sistema registral.	13 junio 2023 / 10.00 horas Aula 0.12 Facultad de Derecho Universidad de Sevilla
<b>Manuel Ridruejo Ramírez</b> Registrador de la Propiedad Decano del Decanato de Andalucía Occidental del Colegio de Registradores	39. Los recursos frente a la calificación del registrador.	14 junio 2023 / 10.00 horas Aula 0.12 Facultad de Derecho Universidad de Sevilla
<b>Jacobo Fenech Ramos</b> Registrador de la Propiedad	40. Modificaciones hipotecarias y obra nueva.	15 junio 2023 / 10.00 horas Aula 0.12 Facultad de Derecho Universidad de Sevilla

## Publicaciones

- Creación de la colección “Derecho Inmobiliario de la Cátedra de Derecho Registral de la Universidad de Sevilla”, con la Editorial Aranzadi-La Ley.
- Publicación de la obra “La persona con discapacidad en el Derecho de sucesiones”, Editorial Aranzadi-La Ley, 2023, ISBN: 978-84-1124-945-4, 426 páginas.
- Publicación de la obra “Usucapión y Registro de la Propiedad”, de Agustín Andrades Navarro, Editorial Aranzadi-La Ley (en prensa).
- Publicación de la obra “La rentabilización de bienes públicos en tiempos de crisis: instrumentos urbanísticos y comparados”, Editorial Aranzadi-La Ley (en prensa).

# Vida Corporativa

*Eva Montes  
Periodista*

## RECONOCIMIENTO A REYES MUÑIZ GRIJALVO

19 DE ABRIL DE 2023



**D**esde este Decanato Territorial hemos querido reconocer cariñosamente la tan merecida condecoración de la Cruz distinguida de primera clase de San Raimundo de Peñafort a nuestra vocal de Relaciones Institucionales, Reyes Muñiz Grijalvo. Para este fin, la Junta Territorial convocó el 19 de abril un entrañable encuentro en la Biblioteca de la sede decanal al que acudieron muchos compañeros registradores, y algunos que no pudieron asistir, mandaron sus felicitaciones por email dirigidas a la propia Reyes Muñiz.

Recordamos que Reyes Muñiz Grijalvo fue condeco-

rada el día 10 de febrero junto a otros 12 profesionales del ámbito jurídico por su contribución al desarrollo del Derecho, en un acto presidido por la ministra de Justicia, Pilar Llop, en la ciudad de Sevilla.

Reyes Muñiz Grijalvo destaca por su intachable trayectoria profesional como jurista, sumando con esta última concesión, tres condecoraciones a sus méritos profesionales. En 2004 recibió la Medalla al Honor del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España; y en 2018, la distinción impuesta por el papa Francisco I de Comendadora de la Orden Pontificia de San Gregorio Magno.





# Vida Corporativa

*Eva Montes  
Periodista*

## LECCIONES MAGISTRALES EN LA UNIVERSIDAD DE OXFORD

10, 11 Y 12 DE MAYO DE 2023



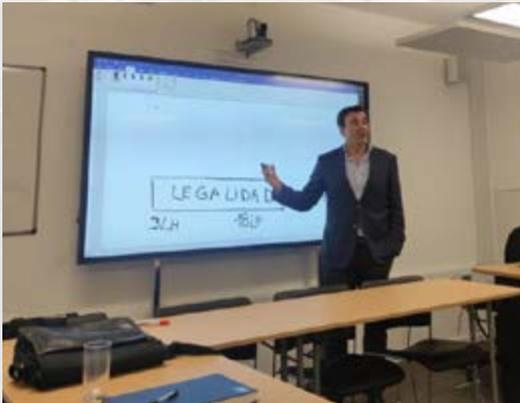
Visita al Christ Church College de la Universidad de Oxford. Alberto García Ruiz de Huidobro, dir. SER, Juan pablo Murga, secretario de la Cátedra de Derecho Registral, Manuel Espejo Lerdo de Tejada, director de la Cátedra de Derecho Registral, Manuel Ridruejo, decano de Andalucía Occidental y John Cartwright, emeritus professor of the Law of Contract, University of Oxford.



Biblioteca del Corpus Christi College de la Universidad de Oxford. Manuel Ridruejo, decano de Andalucía Occidental, Alberto García Ruiz de Huidobro, director del SER, Manuel Espejo Lerdo de Tejada, director de la Cátedra de Derecho Registral, Javier García Oliva, Professor of Law, University of Manchester y profesor de "Introduction to Spanish Law" en la Universidad de Oxford, y Matthew Dyson, director del Institute of European and Comparative Law de la Universidad de Oxford.

**A**l igual que en otras ediciones, durante este curso académico 2022-2023, la Cátedra de Derecho Registral de la Univesidad de Sevilla en la que colabora el Decanato Territorial de Andalucía Occidental del Colegio de Registradores de España, ha ofrecido en su programa una serie de lecciones magistrales impartidas por profesores del Derecho, procedentes de diferentes

universidades europeas y americanas. Una iniciativa que amplía los conocimientos del alumnado, a través del análisis comparativo entre los sistemas jurídicos existentes en esos países y el español. Dentro de este marco de colaboración, los días 10, 11 y 12 de mayo el decano de Andalucía Occidental del Colegio de Registradores de España, Manuel Ridruejo, el director del Centro de Estudios Registrales, Alberto García Ruiz de Huido-



bro, el secretario de la Cátedra, Juan Pablo Murga Fernández y el director, Manuel Espejo Lerdo de Tejada, fueron invitados al Institute of European and Comparative Law de la Universidad de Oxford, en Inglaterra, para la impartición de lecciones magistrales sobre distintos aspectos de Derecho privado español dentro del curso “Introduction to Spanish Law”, que organiza el Institute of European and Comparative Law, de esta prestigiosa universidad británica.

Durante la estancia y visita a algunos de los colleges que componen la Univesidad de Oxford, los miembros de la Cátedra de Derecho Registral de la US, el Decano y el Director del SER de este Decanato estuvieron acompañados por el profesor Javier García Oliva (catedrático de la Universidad de Manchester y responsable de la asignatura de Introduction to Spanish Law de la Universidad de Oxford) y el director del Institute of European and Comparative Law de esta Universidad, Matthew Dyson.

**El decano, Manuel Ridruejo, el director del SER, Alberto García Ruiz de Huidobro impartieron lecciones magistrales sobre Derechos Reales y el Sistema Registral Español en la Facultad de Derecho de la Universidad de Oxford.**



Los miembros de la Cátedra Registral con el Decano y el Director del SER durante la visita a la Oxford University Press, la editorial universitaria de mayor reconocimiento en el Reino Unido y una de las más prestigiosas a nivel mundial.



El director del SER, Alberto García Ruiz de Huidobro, el decano, Manuel Ridruejo, el director de la Cátedra de Derecho Registral de la US, Manuel Espejo Lerdo de Tejada, acompañados por el profesor, Javier García Oliva (Catedrático de la Universidad de Manchester y responsable de la asignatura de Introduction to Spanish Law de la Universidad de Oxford).



Ciara Kenefick, Associate Professor of Law en la Universidad de Oxford recibe al Decano, al Director del SER y a los miembros de la Cátedra de Derecho Registral en la visita al Christ Church College, uno de los colleges más grandes de esta prestigiosa universidad. Se le conoce como The House y también cuenta con la iglesia catedral de la Diócesis de Oxford.



El director del SER, Alberto García Ruiz de Huidobro, frente a la entrada de la Facultad de Derecho de la Universidad de Oxford, considerada como una de las mejores del mundo.

**La Universidad de Oxford es una institución pública compuesta por 39 colleges con autogobierno propio. Es la segunda universidad más antigua del mundo. Su historia e influencia la convierten en una de las más prestigiosas a nivel internacional.**



**De la Univesidad de Oxford han salido grandes personalidades, desde galardonados con el premio Nobel, hasta primeros ministros del Reino Unido e innumerables jefes de estado y de gobierno de todo el mundo, como Albert Einstein, Bill Clinton, Stephen Hawking, Margaret Thatcher, Tony Blair y muchos más.**



El Decano nos muestra el detalle la contraportada de la catedral de la Diócesis de Oxford con su característico rosetón. Forma parte de las instalaciones del Christ Church College. Es la catedral más pequeña de Inglaterra, fundada a principios de siglo XII.



El Decano, el Director del SER y el Catedrático Director de la Cátedra de Derecho Registral de la Universidad de Sevilla junto al busto del Cardenal John Henry Newman, en el jardín del Trinity College. El Cardenal Newman fue integrante del "Movimiento de Oxford" en el siglo XIX, el cual aspiraba a que la Iglesia de Inglaterra volviera a sus raíces católicas.



**Alrededor de 1190 con la llegada de Emo de Friesland, el primer estudiante extranjero en la Universidad de Oxford, comenzó la tradición de la universidad de los intercambios universitarios internacionales. Y a partir de 1878 se establecieron facultades para las mujeres, siendo admitidas completamente en 1920.**

# Vida Corporativa

Javier Méndez Rodríguez,  
registrador de la Propiedad,  
y Eva Montes, periodista.

## REGISTRADORES DE ANDALUCÍA OCCIDENTAL IMPARTEN EL CURSO DE DERECHO INMOBILIARIO



Los días 16 y 18 de mayo y 13 y 15 de junio se desarrollaron las sesiones del curso de Derecho Inmobiliario General en el Salón de Actos del Decanato Territorial de Andalucía Occidental del Colegio de Registradores, dirigidas al personal técnico de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, AVRA.

Esta acción formativa forma parte de la línea seguida por la nueva Junta de Gobierno del Decanato Territorial de Andalucía Occidental que persigue desde sus comienzos el impulso de la formación y el conocimiento general del Derecho Registral. Concretamente, la acción formativa ha sido homologada por el Instituto Andaluz de Administración Pública (IAAP), bajo la rúbrica “Derecho Inmobiliario General”, después de haber reunido el gran número de formalidades y exigencias que el Instituto Andaluz precisa; tanto de su contenido, como del forma-

to, el número máximo de alumnos por sesión, así como de la formación y la trayectoria profesional de quienes desarrollan el papel de docentes e instructores.

El curso se ha dividido en tres bloques formativos, con un programa de 18 temas y se ha centrado fundamentalmente, en el estudio detallado de la compraventa y alquiler de inmuebles, el derecho de superficie, en el régimen de la propiedad horizontal, en el Registro de la Propiedad y en el Catastro, habiendo sido adaptado a las necesidades y exigencias propias de las tareas que desarrolla la citada Agencia.

Esta acción formativa cuenta con un total de 60 horas lectivas impartidas a través de una metodología mixta, compaginando por un lado el trabajo online (45 horas), junto con jornadas presenciales de 5 horas cada una de ellas. De estas clases presenciales, cuatro ya se han realizado en este Decanato y otras dos en Granada, ciudad en la



**La acción formativa dirigida al personal técnico de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, AVRA, está homologada por el Instituto Andaluz de Administración Pública (IAAP)**



que se ubica la sede del Decanato Territorial de Andalucía Oriental, donde se imparte a los alumnos que proceden de las ciudades de Málaga, Granada, Jaén y Almería.

Los destinatarios pertenecen al área jurídica, comercial, así como a diversas jefaturas y áreas de soporte administrativo de AVRA. El IAAP en su homologación señala que la acción formativa va dirigida al personal al servicio de la Administración de la Junta de Andalucía como al personal propio de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía y cuyas tareas estén directamente relacionadas con el Derecho Registral y ha conseguido reunir a más de 120 personas procedentes de las ocho provincias andaluzas.

La Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía es una agencia pública empresarial de la Junta de Andalucía, adscrita a la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, constituida en el

año 1985 y es sucesora de la antigua Empresa de Suelo Público de Andalucía (EPSA), siendo el órgano ejecutor de las políticas autonómicas de vivienda y suelo de la Comunidad Autónoma y actualmente se constituye como la empresa de suelo público más importante de la región.

Los responsables de impartir las sesiones ya celebradas fueron el registrador de la Propiedad de San Fernando nº1 y vocal de Novedades Legislativas y Formación, Javier Méndez Rodríguez, en calidad de coordinador de la acción formativa, el registrador de la Propiedad de Camas y vocal de Relaciones con la Universidades, Santiago Molina Illescas, la registradora de la Propiedad de Sevilla nº11, Beatriz Ortega Estero, el Registrador de la Propiedad de Sevilla nº1, José Jaime Úbeda Herencia y María Alejandra Pérez-Benavides Acuña, Registradora de la Propiedad de Santa Fe nº1.

# Vida Corporativa

Eva Montes  
Periodista

## MARIO FLORES NOS PRESENTÓ SU ÚLTIMA NOVELA “LOS ESPÍAS DEL HERNAL”



Manuel Ridruejo Ramírez, decano territorial de Andalucía Occidental, Mario Flores, escritor, y José Carlos Islán Perea, registrador de la Propiedad, presentando el libro “Los espías del Hernal”.

**E**l jueves 1 de junio, en el Salón de Actos del Decanato Territorial de Andalucía Occidental del Colegio de Registradores de España, tuvo lugar la presentación de la segunda novela del psicólogo y escritor cordobés, Mario Flores, “Los espías del Hernal”, publicada por Atlantis Ediciones. El acto estuvo presidido por el decano territorial de Andalucía Occidental, Manuel Ridruejo Ramírez, quien destacó que “el Registro de la Propiedad es una institución abierta a la sociedad y como tal, además del gusto por la lectura, también estamos comprometidos con la cultura”.

La jornada contó con la presentación del registrador de la Propiedad de Villanueva de la Serena (Badajoz), José Carlos Islán Perea, el cual hizo un recorrido por la trayectoria profesional del autor y resaltó su colaboración habitual en la revista “La Buhaira”, editada por

este Decanato. Antes de dar paso al autor para que nos desvelara la trama de su última novela, el Registrador de la Propiedad dio las gracias al Decano y al director del SER (Servicios de Estudios Registrales), Alberto García Ruiz de Huidobro, “por la sensibilidad a la hora de acoger un acto cultural, al margen de los temas jurídicos que de ordinario se tratan en esta institución”.

En “Los espías del Hernal”, Mario Flores nos transporta hasta la Sevilla de 1942, en un interesante thriller protagonizado por el cantante cubano Antonio Machín, quien se ve envuelto en una trama de espías que puede cambiar el curso de la Segunda Guerra Mundial. A las manos del famoso cantante de boleros llegan unos documentos sobre la Operación Backbone, un plan de bombardeos a diferentes ciudades españolas diseñado por los Aliados, que hace peligrar el patrimonio histórico de éstas, en caso de que España se sumara a la guerra con la Alemania Nazi.



Portada de la segunda novela de Mario Flores.

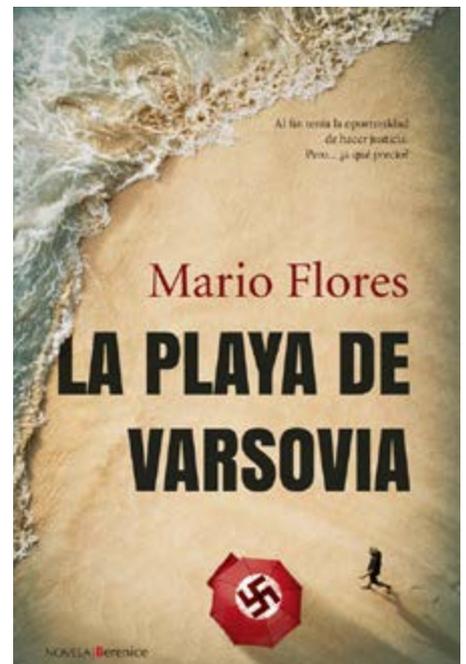


Momento de la presentación en el Salón de Actos, el autor Mario Flores acompañado por el registrador de la Propiedad, José Carlos Islán.

El principal escenario de la obra es un lugar mítico por sus fiestas que existió durante la Sevilla de la posguerra. Se trata de la Casa Hernal, perteneciente a la familia Hernández Nalda, la cual estaba ubicada en la esquina de la plaza Nueva con calle Tetuán. Este centro de celebraciones conocido popularmente como el “Hernal”, acogía cada noche a los grandes artistas de la época, como lo fue Antonio Machín, quien vivió en la ciudad hispalense, sintiéndose parte de la sociedad sevillana de mediados de siglo XX.

### Más sobre el autor

Mario Flores Martínez, oriundo de la localidad cordobesa de Lucena, es Psicólogo General Sanitario, especialista en Clínica, Adicciones y Educación, y desde 2007 hasta la fecha cuenta con un total de seis obras publicadas de diverso contenido. “Los espías del Hernal” (Atlantis Ediciones) es la segunda novela de este autor, quien ya se estrenó en este género en el año 2021 con “La Playa de Varsovia” (Editorial Almuzara). Además es prologuista y colaborador en publicaciones profesionales, entre ellas, la revista “La Buhaira” del Decanato Territorial de Andalucía Occidental del Colegio de Registradores de España; y durante nueve años ha sido columnista del diario “ABC Córdoba”.



Portada de la primera novela de Mario Flores.



# Prensa

**elEconomista.es**

Buen Gobierno | Iuris&lex y RSC



José María de Pablo O'Malley, registrador de Bienes Muebles de Santa

## Un Registro electrónico para la sociedad

José María de Pablo O'Malley / 10 may 2020 / 15:13 >>

El día 9 de mayo se ha publicado la Ley 11/2020, que entre muchas otras cosas integra una reforma de profundo calado en el ámbito del Registro de la Propiedad, Mercantil y de Bienes Muebles, que no debe pasar desapercibida. Ciertamente es que la ciudadanía está ya acostumbrada a relacionarse electrónicamente con los Registros jurídicos mencionados desde hace más de 20 años, pidiendo información registral electrónica o presentando algunos tipos de documentos electrónicamente en el Registro, y que la ley trae novedades más espectaculares en el ámbito de la relación electrónica con otros elementos conformadores de la seguridad jurídica donde, quizá, hubiera más campo, pero no es menos cierto que la reforma tiene algunas novedades importantes referentes a la relación electrónica de la sociedad con el servicio público registral. Sin entrar con detalle en los aspectos del procedimiento registral que se recogen en los nuevos artículos de la Ley Hipotecaria, ni siquiera en el fundamental tránsito del Registro en soporte papel a un Registro en soporte electrónico, debemos centrarnos en lo que los ciudadanos van a poder apreciar

## REGISTRO DE LA PROPIEDAD: CONSTITUCIÓN Y ESTADO DE LAS AUTONOMÍAS

**E**stos días ha publicado la Editorial Reus, continuadora del Instituto Editorial Reus que dio a la estampa el Derecho Español Civil y Común de José Castán Tobeñas, un libro titulado “Registro de la Propiedad: Constitución y Estado de las Autonomías”. El autor es Juan José Pretel Serrano, letrado de la anterior DGRN, Notario y Registrador Mercantil en Sevilla.

Mi compañero y sin embargo, amigo analiza el encaje de la legislación hipotecaria en los principios constitucionales, en plano general y más en concreto, su acomodo en el procedimiento registral. Aunque es su primer libro, su trayectoria como publicista jurídico es amplia y dilatada. Amén de colaboraciones en diversos tratados de los que destacaré su aportación a los Comentarios al Código Civil en dos tomos, editados por el Ministerio de Justicia en 1991. Sin duda alguna, de las mejores obras colectivas sobre nuestro primer cuerpo del Derecho Privado.

Ha desplegado su certero criterio sobre diversos temas de nuestro ordenamiento. Incidencia especial en el Derecho Urbanístico, como son los Aspectos Notariales y Registrales de la Reforma de la Ley del Suelo o la Intervención del “Técnico Competente” del art. 25,2º de la Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo. De su etapa como Letrado, en la sección de Nacionalidad y Registro Civil, junto al eximio jurista y genial ajedrecista don Jesús Díez del Corral y Rivas, destacamos estudios sobre La Reforma del Registro Civil, La Publicidad de las Capitulaciones Matrimoniales o Nacionalidad y

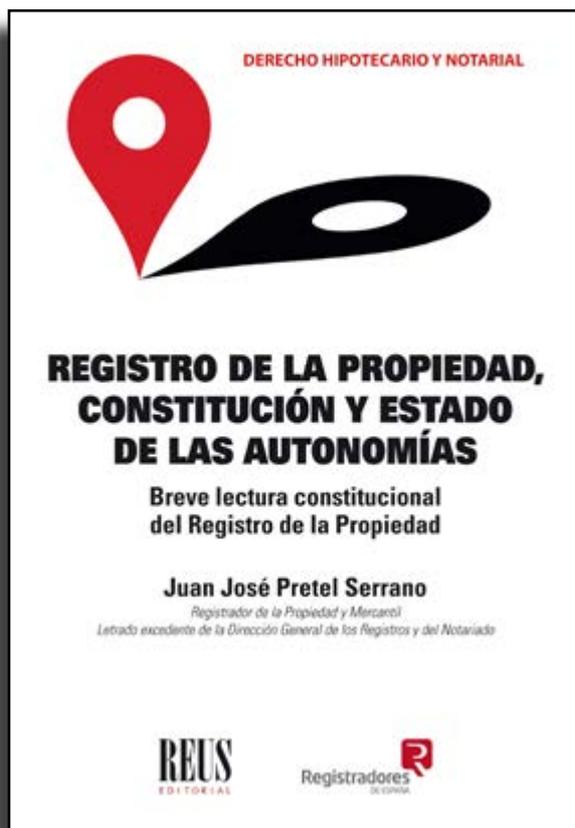
Domicilio de la Sociedad Anónima. No han escapado a su interés otros temas, como son las hipotecas o el Registro Mercantil.

Sin ser el autor directo, cómo no recordar una época feliz para los aficionados a la letra impresa. En su etapa como Director del Servicio de Estudios (no sé si era entonces Director del Centro de Estudios Hipotecarios), cuando todavía se publicaba en papel, publicó amén de las publicaciones colegiales, monografías, ediciones, coediciones, libros-homenaje, etc. En esta faceta de su quehacer, no sólo fue el que promovió estas publicaciones, sino que en muchas de ellas colabora y en otras tantas fue el que prologó obras colectivas.

El libro del que doy noticia se divide en tres partes:

-En la primera se trata de los principios constitucionales básicos del ordenamiento jurídico y su reflejo en la legislación registral. Se estudia la consolidación del sistema hipotecario en sus principios fundamentales y su contacto con la CE. Hace mención especial del principio de seguridad jurídica, del derecho a la tutela judicial efectiva y del procedimiento registral como soporte de la confianza legítima. Analiza la llamada restricción de la prueba documental sin previa inscripción.

-La segunda parte explica el Registro de la Propiedad como organismo o institución del Estado. Complejidad normativa. La Oficina Registral y el Estatuto del Registrador. Aquí analiza detalladamente el art. 149,1,8º de la CE y el ámbito y extensión de las competencias de las CCAA y del Estado sobre el Registro de la Propiedad. Completa esta parte una minuciosa descripción del Registro como oficina y el análisis del estatuto personal



A la izquierda, portada del libro *REGISTRO DE LA PROPIEDAD, CONSTITUCIÓN Y ESTADO DE LAS AUTONOMÍAS*.

Sobre estas líneas, el autor de la obra D. Juan José Pretel.

y profesional del Registrador.

-La tercera parte se denomina “El difícil equilibrio entre la competencia estatal de la regulación del Registro y la normativa autonómica, eventual reguladora del acto o contrato inscribible”. Explica con sencillez y precisión muchas cuestiones de actualidad y de “difícil equilibrio”.

A saber:

-Qué competencias tiene la CCAA sobre el Registro.

-Cuál es la función del organismo estatal -no independiente- que resuelve los recursos en decisiones registrales.

-Qué sucede en el peculiar caso de recurso gubernativo en materia de derecho foral.

-¿Las normas autonómicas pueden regular el acto o contrato inscribible,

como facultad privativa general o sólo en aisladas materias de su competencia?

-Cuál es el ámbito de la calificación, de qué medios dispone.

-Impugnación judicial de las resoluciones de la DG y la necesidad de ampliar el ámbito de la legitimación para recurrir.

Con esta rapidísima enumeración del sumario de la obra de Juan José Pretel Serrano, sólo puedo llamar la atención sobre la amplitud de los temas desarrollados y la acribia de sus opiniones. Saludamos calurosamente (la época y la geografía mandan) la aparición de este libro, llamado a ser un punto de inflexión para posteriores desarrollos. Y quede para el próximo número de “La Buhaira”, sin agobio de tiempo y espacio, una amplia recensión de este notable trabajo.



Macarena Guerrero Lebrón  
Profesora titular  
Universidad Pablo de Olavide

## UNA APROXIMACIÓN JURÍDICA AL EXPOLIO DE OBRAS DE ARTE EN LA REPÚBLICA ROMANA

A PROPÓSITO DE UN ESPISODIO DE LA ACUSACIÓN DE CICERÓN CONTRA VERRES\*

### 1. INTRODUCCIÓN.

Con las palabras que transcribimos a continuación inaugura Cicerón el cuarto discurso de su acusación contra Verres, texto en el que se integra el episodio sobre el que se vertebra nuestro análisis<sup>1</sup>.

«*Venio nunc ad istius, quem ad modum ipse appellat, studium, ut amici eius, morbum et insaniam, ut Siculi, latrocinium (...)*»<sup>2</sup>.

El propio Verres, sus amigos, y los sicilianos califican como «pasión, obsesión y robo<sup>3</sup>» respectivamente la inclinación del primero por las obras de arte, lo que, como veremos, servirá de eje a la acusación que nos ocupa<sup>4</sup>.

La breve cita precedente muestra y constata que, desde el punto de vista literario, el discurso que se presenta es una pieza oratoria incisiva, aguda, que pone de manifiesto el ingenio y la perspicacia de Cicerón en el uso de la palabra. Sin perder de vista el propósito del texto que, dado su carácter de escrito de acusación, es convencer mediante el uso de la retórica y las convenciones propias del género de las corruptelas de Verres para apropiarse de piezas artísticas. Nuestro interés se centra en las cuestiones jurídicas, pero la riqueza del discurso permite, desde la viveza del foro, una lectura mucho más extensa, en la que se entremezclan múltiples facetas más allá de lo jurídico; todo ello en el marco de uno de los procesos de

1 \* Este trabajo ha sido realizado como parte del proyecto de I+D+i “Ruinas, expolios e intervenciones en el patrimonio cultural” (ref. UPO-1264180), financiado por el Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER) y la Consejería de Economía, Conocimiento, Empresas y Universidad, de la Junta de Andalucía, en el marco del Programa Operativo FEDER Andalucía 2014-2020 (objetivo específico 1.2.3 “Fomento y generación de conocimiento frontera y de conocimiento orientado a los retos de la sociedad, desarrollo de tecnologías emergentes”, porcentaje de financiación 80%). Se integra en el volumen *El expolio de bienes culturales*, fruto de los resultados del Seminario Internacional que con el mismo nombre se desarrolló entre los días 23 y 30 de marzo de 2022. Vide guerrero, Macarena, *Una aproximación jurídica al expolio de obras de arte en la república romana a propósito de un episodio de la acusación de Cicerón contra Verres*, *El expolio de bienes culturales*, Pérez-Prat Durbán-Ruiz Romero, Z. (eds.), Huelva, 2022, pp. 91-114.

La edición latina empleada a lo largo del trabajo es la recogida en baldi, Gianluigi, *M. Tulli Ciceronis, In C. Verrem. Actionis Secundae. Liber Quartus (De signis)*, Firenze, 204, pp. 77-141.

2 Cic., *Verr.* 2,4,1: «Paso ahora a lo que este individuo [Verres] llama su pasión, sus amigos enfermedad y locura, y los sicilianos, robo (...)» (la traducción entrecomillada es nuestra).

3 Cicerón abre su alocución condensando los diversos prismas desde los cuales se califica la actitud de Verres. Navascués Palacio hace suyas esas palabras para rubricar su interesante aportación sobre el expolio romano de esculturas griegas, vide navascués palacio, pedro, *Pasión, locura y bandidaje, Descubrir el arte*, 27 (2001), pp. 106-109.

4 De acuerdo con los datos que nos proporciona Cicerón, el entusiasmo de Verres por el arte lo llevó a establecer un museo en su propia casa y a rodearse de dos hermanos artistas, Hierón y Tepolemo, naturales de Cibera, que se ocupaban de realizar la labor de rastreo y localización de las obras artísticas de las que se apropiaba. Vide Cic., *Verr.* 4,13,31, donde los califica como perros de caza amaestrados para husmear las piezas artísticas: «(...) *Quo posteaquam venerunt, mirandum in modum (canis venaticos dices) ita odorabantur omnia et pervestigabant ut, ubi quidque esset, aliqua ratione invenirent*».

corrupción política más celebres que se conocen<sup>5</sup>.

Conviene advertir que el expolio de obras de arte a manos de gobernantes no es un acontecimiento novedoso ni una rareza. Las fuentes dan testimonio de dirigentes que operan como grandes expoliadores<sup>6</sup>, pues el gusto por las piezas artísticas no siempre va de la mano del respeto a su dominio. En no pocas ocasiones se trata de un fenómeno que se enmarca en el contexto de conflictos bélicos y la conquista de territorios<sup>7</sup>, que legitiman la apropiación de bienes conforme al *ius belli*<sup>8</sup>. No es el caso que nos ocupa. El lugar en el que suceden los hechos que nos atañen es Sicilia, considerada históricamente la primera provincia romana y territorio estratégico, entre otras razones, por la abundancia de grano y su relevante aportación de dicho producto a Roma a través de impuestos en especie<sup>9</sup>.

Del Arpinate cabe destacar que fue un personaje de talla extraordinaria y desarrolló una fecunda labor en el foro. Entre los múltiples cargos públicos desempeñados destacamos aquí el de cuestor en Sicilia, lo



Estatua de Marco Tulio Cicerón.  
Palacio de la Justicia de Roma.

5 El Arpinate prosigue su discurso apelando a los jueces para que los hechos que se propone exponer sean juzgados por su gravedad y naturaleza, eludiendo su calificación. Cic., *Verr.* 2,4,1: «(...) *ego quo nomine appellem nescio; rem vobis proponam, vos eam suo non nominis pondere penditote. Genus ipsum prius cognoscite, iudices; deinde fortasse non magno opere quaeritis quo id nomine appellandum putetis* (...)».

6 El coleccionismo y la admiración por el arte, fundamentalmente de origen griego, es nota común en muchos de los gobernantes de la antigua Roma. La diferencia fundamental radica en los medios a través de los cuales se hacen con las piezas artísticas y el destino que se da a las mismas. Junto a dirigentes expoliadores, las fuentes documentan la labor de amantes del arte, que se afanan en su preservación. Podemos destacar a personajes como Nerón, Augusto o Adriano. El entusiasmo de Nerón por el arte y la cultura lo llevaron a rodearse de los artistas e intelectuales más notables del momento, que integraron la que se conoce como “Aula Neroniana”. Un estudio sobre la popularidad de Nerón puede verse en L. GAVAZZI, “Alcuni aspetti della popularitas di Nerone”, en *Atti dell’Istituto Veneto di Scienze, Lettere ed Arti. Classe di Scienze Morali, Lettere ed Arti* 134 (1976), pp. 421 y ss. Augusto y Adriano convierten su pasión por el arte en instrumento de propaganda política que incrementa la imagen de grandeza de Roma.

7 Desde la República se sustenta la idea de que el botín de guerra, que engrosa las arcas públicas, incluye todas aquellas cosas que se toman del enemigo. Sobre esta cuestión vide PIQUER, JOSE M<sup>o</sup>., La titularidad pública de la ‘*praeda bellica*’ durante la República romana, en *Revista digital de Derecho Administrativo de la Universidad Externado de Colombia*, <http://dx.doi.org/10.18601/21452946.n17.10>.

8 La palabra latina ‘*spolium*’ es indicativa de la idea de despojo que se hace del enemigo en la guerra. Asimismo, su etimología refiere el despelaje del animal, vide al respecto ERNOUT ANTOINE-MEILLET Alfred, *Dictionnaire étymologique de la langue latine. Histoire des mots*, s.v. *spolium*, Paris, 2001, p. 643.

9 Tras vencer Roma la primera guerra púnica, Sicilia pasa a ser considerada la primera provincia bajo su poder. Desde ese momento se nombra un magistrado para su administración y gobierno, siguiendo un sistema de organización administrativa que respeta algunas de las normas preexistentes para atender a la realidad social y económica del territorio. En la segunda guerra púnica se consolida esa soberanía romana sobre el territorio siciliano. Por lo que respecta a los hitos cronológicos más importantes de la provincia vide SORACI, CRISTINA, *Citté siciliane ‘privilegiate’ in epoca repubblicana*, en *Dialogues d’histoire ancienne* 42-1, (2016), pp. 97-136, *praecipue* pp. 99 ss. En todo caso, una de las realidades que distingue y caracteriza la relación de este territorio con Roma es el cobro de las *decumae*, vide CICCOTTI, Ettore *Il processo di Verre. Un capitolo di storia romana*, Roma, 1965, p. 27 y SORACI, CRISTINA, *Sicilia frumentaria. Contributi allo studio della Sicilia in epoca repubblicana*, en *Quaderni Catanesi di Studi Antichi e Medievali*, M.S. II, (enero-diciembre 2003), pp. 289- 401.

que le permitió conocer el territorio y sus habitantes<sup>10</sup>. Su animadversión por Verres, ex gobernador de esa misma provincia era notoria; probablemente entre las causas que debieron ponderar los sicilianos al elegirlo para ejercer la acusación pesó esa manifiesta antipatía. De Verres conocemos su trayectoria política y, por lo que a nosotros interesa, podemos reseñar que ocupó diversos cargos públicos en ese territorio entre el 73 y el 71 a. C.<sup>11</sup>. De la dimensión del fenómeno de expolio a que fue sometida la mentada localidad y su población se percata el lector a través de las palabras de Cicerón, que dedica uno de los siete discursos de acusación exclusivamente a las piezas artísticas de las que se apropió. Ese dato, por sí solo, resulta bastante elocuente<sup>12</sup>. En cualquier caso, sirva la breve transcripción que ofrecemos a continuación de muestra significativa:

«(...) Declaro que en toda Sicilia, una provincia tan rica, de tanta tradición, con tantas ciudades, con tantas familias tan acaudaladas, no hubo ningún vaso de plata, de Corinto o de Delos, ninguna piedra preciosa o perla, ningún objeto de oro o marfil, ninguna estatua de bronce, mármol o marfil, afirmo que no hubo ninguna pintura,

ni en tabla ni en tapiz, que no haya buscado, examinado y robado, si era de su agrado (...) no dejó en toda Sicilia ningún objeto ni privado ni público, ni profano ni sagrado, que se le hubiera presentado ante sus ojos o hubiese reclamado su atención<sup>13</sup>.»

Del rosario de tropelías cometidas por Verres durante su gestión, cabe destacar la apropiación de una serie de piezas artísticas, algunas de las cuales tenían carácter sagrado, pertenecientes a Gayo Heyo, notable prohombre mamertino y cabeza visible de la embajada encargada de la *laudatio* a Verres durante el proceso de corrupción política incoado contra él. Lo paradójico del episodio, la perspicacia en la narración de los acontecimientos de la pluma de Cicerón y la mirada de cuestiones jurídicas adyacentes al proceso que sirve de telón de fondo, convierten este suceso en una muestra singular del expolio de bienes artísticos en la antigüedad.

Nuestro propósito es adentrarnos en el discurso para conocer los hechos narrados y los argumentos aducidos por el célebre acusador. Cabe advertir, no obstante, que la única fuente de la que tenemos constancia sobre la cuestión que nos ocupa es el citado texto que, como

10 Con el cargo de cuestor en Lilibeo, Sicilia, siendo propretor en ese momento Sexto Peduceo, se inicia el *cursus honorum* del que puede considerarse un *homo novus*, cuyo ascenso en el ámbito socio-político se debió a su buen hacer y al oportunismo, que le permitió sacar provecho de la situación. Cicerón no es ajeno a los avatares políticos que sacuden buena parte del último siglo de la República: las rivalidades políticas entre Mario y Sila, el primer triunvirato, la contienda entre Pompeyo y César, el asesinato de este último y el segundo triunvirato. Es verosímil aseverar, como refrendaremos en varios momentos de nuestro estudio, que el proceso contra Verres marcó la carrera política de Cicerón.

La información acerca de Cicerón y su actividad es tan profusa que permite conocer sus quehaceres diarios. En todo caso no tratamos aquí de analizar ni extraer la ingente literatura sobre su vida y obra, lo que escapa de nuestro propósito. Dejamos constancia, no obstante, de la historiografía ciceroniana empleada. Al respecto vide, entre otros, GUILLÉN, José, *Cicerón. Su época, su vida, su obra*, Madrid-Buenos Aires-Cádiz, 1950, *praecipue* pp. 58 y ss.; MUÑIZ COELLO, Joaquín, *Cicerón y Cilicia. Diario de un gobernador romano del s. I a.C.*, Huelva, 1998, pp. 222 y ss., *praecipue* p. 223 nt. 243; PINA POLO, Francisco, *Marco Tulio Cicerón*, Barcelona, 2005, *praecipue* pp. 76 y ss. Un resumen de su trayectoria puede verse en PINA POLO, Francisco, “Cicerón : triunfo y frustración de un Homo Novus”, en, *De Rebus Antiquis*, 2 (2012), pp.180-221. Disponible en: <http://bibliotecadigital.uca.edu.ar/repositorio/revistas/ciceron-triunfo-frustracion-homo-novus.pdf> [Fecha de última consulta: 20/06/2022.]; CASTRO SÁENZ, Alfonso, *Cicerón y la jurisprudencia romana. Un estudio de historia jurídica*, Valencia, 2010; CASTRO SÁENZ, Alfonso-LLANO ALONSO, Fernando, *Cicerón. El hombre y los siglos*, Granada, 2016.

11 El gobierno de Verres en Sicilia se prolongó porque su sucesor en el cargo, Q. Arrio, debió permanecer en Italia para hacer frente a la guerra contra Espartaco. La prórroga del año siguiente obedece a las dificultades de comunicación debidas a la proliferación de esclavos y piratas. Sobre las amplias competencias del gobernador de provincias y el generalizado uso despótico de las mismas vide CICCOTTI, Ettore, *Il processo di Verre* ob. cit., p. 31.

12 Dicho lo anterior, la traducción de la rúbrica del discurso, en no pocas ocasiones, resulta inexacta, pues muchos autores traducen el “*De signis*” como “De las estatuas”, sin embargo, el contenido que presenta es mucho más amplio de lo que augura ese título, refiriendo un amplio catálogo de piezas artísticas expoliadas. Una traducción más acorde al contenido sería “Sobre las obras de arte”. Una panorámica del catálogo de las obras de arte cuyo saqueo se atribuye por Cicerón a Verres puede verse en CICCOTTI, Ettore, *Il processo di Verre* ob. cit., pp. 130 y ss.

13 Cic. *Verr.* 4,1-2: «*Nego in Sicilia tota, tam locupleti, tam vetere provincia, tot oppidis, tot familiis tam copiosis, ullum argenteum vas, ullum Corinthium aut Deliacum fuisse, ullam gemmam aut margaritam, quicquam ex auro aut ebore factum, signum ullum aeneum, marmoreum, eburneum, nego ullam picturam neque in tabula neque in textili quin conquiserit, inspexerit, quod placitum sit abstulerit (...) denique nihil istum, quod ad oculos animumque acciderit, neque privati neque publici neque profani neque sacri tota in Sicilia reliquisse.*»



venimos señalando, procede de un relator que no es aséptico, pues su cometido específico es el de probar la culpabilidad de Verres. En definitiva y, ante la imposibilidad de contrastar la información que se nos ofrece con otros testimonios, conviene evidenciar que desconocemos el grado de veracidad de los hechos referidos.

## 2. PREÁMBULO: LOS HECHOS Y SU CRONOLOGÍA.

Detengámonos ahora, como se apunta en la rúbrica, en los hechos y su cronología. Gayo Heyo, encargado de hacer el elogio de Verres en el proceso entablado contra él, es presentado por Cicerón como el ciudadano más acaudalado de Mesina<sup>14</sup>. En palabras del Arpinate, su casa es la más opulenta, conocida y abierta a la hospitalidad (de Mesina) y, antes de la llegada de Verres, su ornamentación suponía un verdadero embellecimiento para la localidad. En línea con esa idea, expone que la citada *domus* se erigía en reclamo de un territorio que,

dotado de hermosura por su enclave, su muralla y su puerto, carecía de las obras de arte de las que tanto gustaba Verres<sup>15</sup>. Esa ausencia de obras artísticas para engalanar la urbe queda reflejada en el discurso de forma bastante elocuente: «*ab his rebus quibus iste delectatur sane vacua atque nuda est*»<sup>16</sup>. A continuación, señala que Gayo Heyo atesoraba un antiguo sagrario doméstico, heredado de sus antepasados («*a maioribus traditum perantiquum*»), en el que se integraban esculturas de gran belleza: un Cupido de mármol de Praxíteles, un Hércules tallado en bronce por Mirón, y dos Canéforas atribuidas a Policleto<sup>17</sup>. Todas ellas fueron sustraídas por Verres.

Asimismo, nos da cuenta de que en el mismo sagrario se integraba una vieja estatua de madera representativa de la Buena Fortuna, de la que Cicerón señala, irónicamente, que Verres renunció a ella<sup>18</sup>. Al apuntar que no quiso tener la “Buena Fortuna” en su casa deja entrever que se apropiaba, sin escrúpulo, de aquello que le apetecía y que, en este caso, con toda probabilidad, desistió de hacerse con la pieza porque se trataba de una reproducción de un valor muy inferior al de las restantes esculturas mencionadas.

*In primis* se hace necesario ubicar el texto en su contexto para conocer el telón de fondo que sirve de escenario al discurso que nos ocupa. La disertación se enmarca en el célebre enjuiciamiento penal celebrado en la tardía República contra Verres que, en el curso de su gobierno en Sicilia, llevó a cabo múltiples abusos y atropellos que desencadenaron la acusación de una pluralidad de ilícitos integrados en el *crimen de repetundis*<sup>19</sup>. El proceso se ventila ante una *quaestio de repetundis*,

14 Mesina era una de las tres ciudades federadas que integraban la provincia de Sicilia, lo que legalmente le confería autonomía política y legislativa. Cicerón, a lo largo de su discurso, alude a la obligación, recogida en el *foedus*, de contribuir con una nave a favor del pueblo romano, vide Cic. *Verr.* 4,9,19.

15 Cic. *Verr.* 4,3: «*Huius domus est vel optima Messanae, notissima quidem certe et nostris hominibus apertissima maximeque hospitalis. Ea domus ante istius adventum ornata sic fuit ut urbi quoque esset ornamento; nam ipsa Messana, quae situ moenibus portuque ornata sit, ab his rebus quibus iste delectatur sane vacua atque nuda est.*»

16 En este punto resulta imposible contrastar la veracidad de la información, pues carecemos de los datos necesarios para saber si se trata de una noticia hiperbólica, encaminada a agravar la conducta de Verres o si realmente Mesina carecía de obras de artes de interés en ese periodo. Siguiendo a Cicerón, la casa de Gayo Heyo, hasta la llegada de Verres, era un reclamo por las piezas artísticas que poseía.

17 Vide Cic. *Verr.* 4,4.

18 Cic. *Verr.* 4,7: «*(...) nullum, inquam, horum reliquit neque aliud ullum tamen praeter unum pervetus ligneum, Bonam Fortunam, ut opinor; eam iste habere domi suae noluit.*»

19 Vide VENTURINI, Carlo, “Il crimen repetundarum nelle Verrine. Qualche rilievo”, en SANTALUCIA, Bernardo (a cura di), *La repressione criminale nella Roma repubblicana fra norma e persuasione*, Pavia, 2009, pp. 317-338.

tribunal estable y específico creado por la conocida como *lex Acilia repetundarum*, plebiscito emanado en el 123-122 a.C.<sup>20</sup> El discurso que aquí importa fue compuesto por Cicerón en el año 70 a.C. y conviene advertir que la acusación contra Verres fue, además de su primera causa como acusador, la que lo catapultó definitivamente a la fama<sup>21</sup>. La inculpación fue promovida sin tardanza, tras la finalización del despótico gobierno<sup>22</sup>, lo que, probablemente, facilitó la obtención de los medios de prueba<sup>23</sup>. Detengámonos brevemente en los preámbulos del proceso:

A finales del año 71 a.C., tras el cese de Verres, los sicilianos acuden a Cicerón para pedirle que asuma, '*patronus causae*'<sup>24</sup>, la acusación en el proceso que pretenden promover contra él<sup>25</sup>. En sentido técnico, la *causa criminis*<sup>26</sup> que se le imputa son ilícitos que conforman el crimen *de repetundis*<sup>27</sup>. En



Cicerón denunciando a Catilina ante el senado.  
Fresco de Cesare Maccari, s. XIX.  
Palazzo Madama, Roma, actual sede del senado de la República de Italia.

20 Vide SANTALUCIA, Bernardo, *Diritto e processo penale nell'antica Roma*<sup>2</sup>, Milano, 1988, pp. 103 y ss.

21 Hasta aquí Cicerón había actuado como defensor. Conocedor de la influencia de Verres en la Roma en la que pretende desarrollar su apenas iniciada carrera política y de sus orígenes, carentes de antepasado notorio comienza su discurso justificando su rol de acusador, que fundamenta en el compromiso adquirido con los sicilianos, a los que había prometido su apoyo tras abandonar el cargo de cuestor. Con sus argumentos trata de invertir los términos y presentarse ante el tribunal como un paladín, defensor de hombres y ciudades de toda la provincia de Sicilia, para así demostrar coherencia en su modo de actuar en defensa y ayuda de sus semejantes. Insiste en que no es su deseo promover la acusación, actuando por un deber de conciencia, en interés de la República. emplea hábilmente los argumentos para invertir las posiciones y presentarse como un defensor de Roma y a Verres como enemigo de la misma. Parece obvio que el papel desempeñado hasta ahora como defensor de diversas causas no implicaba los mismos riesgos que el de acusador, que podía traer como consecuencia la animadversión de sujetos en contra de sus intereses y ambiciones políticas. Vide Cic., *div. in Q. Caec.* 1-3. Cicerón, como señala Pina Polo, era consciente de que cualquier ciudadano romano con ambición política "estaba permanentemente en campaña electoral", lo que dotaba de relevancia a cualquiera de las actuaciones, esencialmente públicas, que realizase. Vide PINA POLO, FRANCISCO, *Marco Tulio* ob. cit. p. 293. Quinto Hortensio por aquel entonces era una figura célebre y consolidada en el foro a la que Cicerón ya se había enfrentado en la defensa de Quinto, siendo aún muy joven, por lo que el duelo frente al gran orador pudo servirle de acicate. Vide CICCOTTI, Ettore, *Il processo di Verre* ob. cit., pp. 172 y ss.

22 La descripción que realiza Cicerón de los juicios que se desarrollaban durante el gobierno de Verres resultan muy elocuentes del despotismo imperante. Vide una muestra de lo apuntado en Cic. *Verr.* 2,2,10: «*Verres calumniatores apponebat: Verres adesse iuvebat: Verres cognoscebat: Verre iudicabat: pecuniae maximae dabantur: qui dabant causas obtinebat.*»

23 Una interesante visión esquemática de la estructura del proceso puede verse en BALDO, Gianluigi, "La repetundae e le Verrine. Aspetti retorici", en SANTALUCIA, Bernardo (a cura di), *La repressione criminale nella Roma repubblicana fra norma e persuasione*, Pavia, 2009, pp. 285-315, *praecipue* pp. 304 y ss.

24 Para un análisis de las cuestiones de interés que suscita la designación de patrón judicial vide, entre otros, SERRAO, Fernando, "Appunti sui patroni e sulla legittimazione attiva all'accusa nei processi repetundarum", en *Studi in onore di Pietro de Francisci* 2, Milano, 1954, pp. 471 y ss., FERRARY, Jean-Louis, *Patroni et accusateurs dans le procédure de repetundis*, en RHD. 76 (1988), pp. 17 y ss., más recientemente vide PRAG, Jonathan, "Provincials, patrons, and the rethoric of repetundae", en STEEL, Catherine- VAN DER BLOM, Henriette (eds.), *Community and Communication: Oratory and Politics in Republican Rome*, Oxford, 2013, pp. 267 y ss.

25 La solicitud de promover el proceso contra Verres fue promovida por los sicilianos con la única salvedad de siracusanos y mamertinos. Sobre la composición de la provincia de Sicilia, integrada por sesenta y ocho ciudades que gozaban de situaciones muy distintas vide nt. 8. Una enumeración y análisis de las principales fuentes al respecto puede verse en CICCOTTI, Ettore, *Il processo di Verre* ob. cit., pp. 60 y ss. Vide también la información detallada en MANNI, Eugenio, *Geografia fisica e politica della Sicilia antica*, Roma, 1981, *praecipue* pp. 24 y ss.

26 Vide GARCÍA CAMIÑAS, Julio, *Delator. Una aproximación al estudio del delator en las fuentes romanas*, Santiago, 1983.

27 Para un exhaustivo análisis del crimen *repetundarum* vide VENTURINI, Carlo, *Studi sul «crimen repetundarum» nell'età repubblicana*, Milano, 1979.

primer término, tendría lugar la *nominis delatio*<sup>28</sup>, en la que Cicerón presentaría la denuncia contra Verres ante Manio Acilio Glabrión<sup>29</sup>, por aquel entonces pretor y encargado, por ello, de presidir la *quaestio de repetundis*. Sin embargo, pronto surge el primer escollo: Quinto Cecilio Nigro presenta, a su vez, una *nominis delatio* contra Verres para ejercer como acusador<sup>30</sup>. Eso origina el primer discurso del Arpinate, pronunciado en la sesión preliminar al proceso conocida como *divinatio*<sup>31</sup>, que se sustancia ante el presidente del tribunal y un grupo de jueces, cuya composición no está del todo clara<sup>32</sup>, con el propósito de dilucidar quién promoverá la acusación cuando son varios los postulantes<sup>33</sup>. El motivo aducido por Cicerón para rechazar frontalmente la intervención de Quinto Cecilio Nigro es la sospecha de colusión con Verres, del que había sido cuestor durante su gobierno<sup>34</sup>. Esta primera fase<sup>35</sup> culmina con la *nominis receptio* de Cicerón, que implica la *inscriptio* del nombre del reo en la lista de sujetos acerca de cuya culpabilidad o inocencia debía pronunciarse el tribunal a lo largo del año; en definitiva, eso suponía su aceptación como acusador. De lo señalado cabe colegir que convenció al tribunal para que le permitiese ejercitar la acusación contra Verres en exclusiva, inadmitiendo la propuesta de Quinto Cecilio, que ni siquiera consta como *subscriber* de la causa, lo que suponía el rechazo de cualquier intervención suya en el proceso.

También con carácter previo al juicio oral tiene lugar la *inquisitio*, lapso temporal previsto para efectuar las pesquisas que permitiesen recabar la información necesaria para poner en pie la acusación. Sabemos que Cicerón viajó a Sicilia y, aunque contaba con ciento diez días, parece que solo empleó cincuenta<sup>36</sup> en hacer acopio del abundante material probatorio del que hace gala a lo largo del discurso. Y ello pese a que, el por entonces gobernador de Sicilia, Lucio Metelo, trató de obstaculizar sus indagaciones<sup>37</sup>.

### 3. EL PROCESO CONTRA VERRES.

Según los testimonios de la época el proceso que nos ocupa generó una enorme expectación. Y ello no solo por la persona del inculpado, sino por la talla política de quienes ejercen defensa y acusación, que recaía respectivamente sobre Hortensio<sup>38</sup>, elegido cónsul para el año 69, y Cicerón, elegido edil para ese mismo año. La contienda entre dos magistrados electos teñía de un sustrato político añadido al proceso. Iniciado el juicio, el itinerario procesal debió sucederse del siguiente modo:

El presidente del tribunal, el *praetor*, se encargaría de confeccionar una lista de cuatrocientos cincuenta jueces cuyo catálogo debía leer en un acto público (*contio*). La composición del tribunal, tras la reforma silana, estaba

28 Vide Cic., *div. in Caec.* 62-64. Acerca de la *nominis delatio* vide SANTALUCIA, Bernardo, *Nominis delatio e interrogatio legibus: un'ipotesi*, en *Fides. Humanitas. Ius. Studii in onore di Luigi Labruna VII*, 2007, pp. 4991-5005, donde el autor concluye que la *nominis delatio* republicana no consiste en una mera denuncia del acusador hacia el presidente de la *quaestio* sino en una serie de actos: *denuntiatio*, *accusationis*, *interrogatio*, *postulatio*, encaminadas a lograr la *nominis receptio*.

29 Vide Cic. *Verr.* 1,17,51-52.

30 Vide Cic., *div. in Caec.* 2.

31 Sobre el sentido del empleo de la palabra adivinación a partir de la opinión de Gabio Basso vide *Gell.* 2,4,1-6. Vide SANTALUCIA, Bernardo, "Cicerone e la 'nominis delatio'", *Labeo* 43 (1997) 1, p. 410, donde se califica la misma como juicio preventivo para decidir la figura del acusador basándose en la dignidad y fiabilidad del sujeto.

32 Se desconoce la composición exacta del grupo de jueces ante el cual se desarrollaba la *divinatio*, vide SANTALUCIA, Bernardo, *Le formalità introduttive del processo per quaestiones tardo-republicano*, en SANTALUCIA, Bernardo (A CURA DI), *La repressione criminale nella Roma repubblicana fra norma e persuasione*, Pavia, 2009, p. 97. Vide Cic., *div. in Caec.* 4,14.

33 El discurso con el que se inaugura la obra que nos ocupa, se conoce como *divinatio in Q. Caecilius* o *in Q. Caecilius*, donde esgrime los primeros argumentos para justificar su rol. Vide nt. 21.

34 Vide Cic. *in Caec.* 4: Q. Cecilio Nigro, por su parte, aduce como argumentos para promover la acusación su supuesta enemistad con Verres tras haber sufrido y conocido personalmente sus actuaciones mientras ejerció como cuestor bajo su gobierno, y su condición de siciliano, lo que le llevaría a actuar en favor de sus congéneres.

35 Sobre los pasos previos al juicio oral vide SANTALUCIA, Bernardo, *Le formalità introduttive* ob. cit., pp. 93 y ss.

36 Vide GUILLÉN, José, *Cicerón. Su época*, ob. cit., p. 65.

37 Se admite que la oligarquía silana trató de proteger a Verres por distintas vías, una de ellas es la obstaculización que ofrece Lucio Metelo a las indagaciones efectuadas por Cicerón para montar la acusación antes del juicio oral. Las fuentes dan testimonio de una resistencia manifiesta contra Cicerón en la obtención de pruebas, hasta el punto de señalar que no fue públicamente hospedado durante su estancia allí, lo que se presenta como insólito. Vide Cic. *Verr.* 2,4,11,25.

38 Vide nt. 21.



Marco Tulio Cicerón.  
Museos Capitolinos, Roma.

integrada exclusivamente por senadores. Precisamente esa conformación había generado numerosas críticas, de ahí que uno de los argumentos clave empleados por Cicerón fuese ponerla en entredicho<sup>39</sup>. De ese elenco el acusador debía elegir cien, excluyendo los vinculados por parentesco o amistad, y comunicarlo al acusado<sup>40</sup> (*'editio'*) que, a su vez, elegiría a los cincuenta que compondrían el tribunal (*'electio'*).

Por lo que respecta al fallo, la decisión se adoptaba por mayoría de los jueces, ahora bien, si más de un tercio consideraba que no era capaz de formarse una opinión al respecto (*'sibi rem non liquere'*) debía repetirse el debate (*'ampliatio'*). En caso contrario tenía lugar la votación<sup>41</sup>. Si se procedía a la condena era preciso pasar a la siguiente fase procesal (*'litis aestimatio'*) donde se valoraba la suma a restituir a los damnificados.

A continuación, en las conocidas como *'orationes perpetuae'*, el magistrado convocaba a las partes y los

jueces para proceder a las respectivas intervenciones. En primer lugar, la acusación exponía los hechos que motivaban la misma en el tiempo prefijado por la ley, seguidamente intervenía la defensa para refutar los argumentos presentados por la acusación; ambos debían apuntar los medios de prueba que iban a presentar a continuación. El acusado podía servirse de personajes influyentes, con dotes oratorias para su defensa, permitiéndose, incluso, la inserción de *'laudationes'*. Este último es el caso de Gayo Heyo, relevante personaje mamertino al que se encomienda la *laudatio* de Verres.

La cronología de los hechos debió suceder más o menos así, según la información que nos consta<sup>42</sup>:

El mes de abril no era hábil porque se celebraban las fiestas de Ceres, Cibeles y Flora y durante los meses siguientes, mayo y junio, el tribunal encargado de la causa estaba inmerso en el proceso del antiguo gobernador de Acaya. En la primera quincena de julio se celebraban los *'ludi Apollinaris'*, por lo que el juicio no pudo iniciarse hasta la segunda quincena. En ese mismo año, el 69 a.C., Cicerón sale elegido edil, pese a los sobornos ofrecidos por Verres a los *'divisores'* de las tribus si Cicerón no salía electo, por otra parte, Quinto Hortensio y Quinto Metelo alcanzan el consulado. El tercero de los hermanos Metelo, Marco, que se había mostrado como uno de los principales valedores de Verres, fue designado pretor y elegido por sorteo para presidir el tribunal, la *quaestio*, de ahí las maniobras de Metelo y la obsesión de Cicerón por

39 La composición de ese tipo de tribunales había generado numerosas críticas debido a la indulgencia con que se trataba a los reos por parte de los magistrados, pertenecientes todos al orden senatorial, lo que hacía recaer sobre los mismos la sospecha de protección de casta, a lo que se añade la venalidad de sus miembros, pues muchos se habían mostrado proclives al soborno. Los censores del año 70 tratan de restaurar el prestigio del orden senatorial expulsando a sesenta y cuatro senadores que se habían visto envueltos en escándalos o cuyo endeudamiento los convertía en fácil presa del soborno. Precisamente uno de los argumentos clave que emplea Cicerón es que la absolución de Verres pondría en cuestión el funcionamiento de estos tribunales. El temor a esa lectura en clave contraria al senado de la absolución del acusado pudo pesar de manera decisiva en la decisión judicial. A finales del año 70 se propone una nueva reforma en su composición que, aunque no suponía una vuelta al sistema gracano, establecía un reparto de puestos entre senadores, *equites* y *tribuni aerarii*, situación que se mantuvo hasta la reforma de Augusto. El propio Cicerón alude a esa ligereza de los procesos que llama a incluir otro orden en la composición de los jueces a los que se atribuyen los casos, vide Cic., *div. in Caec.* 3,8: "(...) *iudiciorum levitate ordo quoque alius ad res iudicandas postulatur* (...)". La pertenencia al mismo orden social de jueces y acusados se ha resaltado como uno de los principales obstáculos para que la persecución del ilícito fuese eficaz, vide GONZÁLEZ ROMANILLOS, José Antonio, *La corrupción política en época de Julio César. Un estudio sobre la Lex Iulia de repetundis*, Granada, 2009, p. 30.

40 Sabemos que Verres recusó a seis jueces, vide al respecto Cic. A.S. 2,31,77. CICOTTI, Ettore, *Il proceso di Verre* ob. cit., p. 164.

41 Los jueces daban a conocer su parecer mediante unas tablillas enceradas que depositaban en una urna donde hacían constar si se abstendían por no verlo claro: *'non liquet'*, o si emitían su veredicto de culpabilidad o inocencia, señalando *'condemno'* o *'absolvo'*. Vide SANTALUCIA, Bernardo, *Diritto e processo penale* ob. cit., p. 176.

42 Para una minuciosa reconstrucción cronológica vide, MARINONE, Nino, *Quaestiones Verrinae*, Torino, 1950, pp. 13 y ss.



Templo de la Concordia y estatua de Ícaro.  
Agrigento, Sicilia.

evitar la excesiva dilatación del proceso que, si continuaba hasta el año siguiente, caería en sus manos<sup>43</sup>. Ante esa perspectiva Cicerón redujo al mínimo sus intervenciones y comenzó de manera inmediata con los interrogatorios de los testigos, que fueron sumamente elocuentes; todo ello tuvo lugar a principios de agosto. Seguidamente, se produjo una interrupción debido a los *'ludi votivi'* organizados por Pompeyo. Cuando se reanuda el juicio, en torno al 20 de septiembre, Verres ya se había autoexiliado augurando su condena.

Cicerón emplea la táctica de renunciar a la citada *oratio perpetua*, forzando así al defensor a seguir el mismo esquema procesal. Las fuentes relatan iniciales contiendas dialécticas entre Cicerón y Hortensio, propias de la confrontación judicial, pero paulatinamente, conforme avanza el proceso, parece que se hizo habitual el silencio de Hortensio. Ese elocuente mutismo del orador encargado de la defensa habla por sí mismo. En las sesiones, celebradas públicamente en el foro afloraban, junto a las inescindibles cuestiones jurídicas, las inevitables implicaciones políticas. La estrategia seguida por Cicerón, como veremos, fue la de desacreditar a Verres presentándolo como enemigo de Roma ante las múltiples corruptelas que en el gobierno de la provincia salen a la luz; esa actitud resulta coherente con el papel de defensor que se atribuye a sí mismo desde el principio del discurso<sup>44</sup>. El retrato que esboza del acusado es el de un depredador, mostrando el saqueo a Sicilia como un escalón más que jalonaba la relación de expolios y atrocidades cometidas a lo largo de su trayectoria política. La rotundidad de las evidencias presentadas a lo largo del

proceso unida a la pericia en la exposición ciceroniana auguraban la condena.

Del reo, Verres, se sabe que comenzó por no acudir al juicio pretextando una enfermedad, para en un momento posterior exiliarse voluntariamente. No obstante, con los datos que conocemos no parece verosímil que ese alejamiento físico pudiera anticipar la promulgación de la sentencia y su condena, como parece desprenderse de algunas opiniones doctrinales pues, como señala Venturini, al menos desde el punto de vista formal, la ausencia de Verres no suponía alteración alguna en la trayectoria procesal<sup>45</sup>.

Por lo que respecta a las partes del discurso que fueron pronunciadas no existe unanimidad entre los estudiosos. Frente a quienes apuntan que el Arpinate únicamente expuso la *divinatio* inicial y el primero de los discursos, Venturini conjetura que es muy posible que se presentase públicamente alguna otra alocución cuyo contenido no ha llegado hasta nosotros<sup>46</sup>. Sentado lo anterior, Cicerón deja constancia por escrito de un discurso íntegro, cuya estructura puede resultar indiciaria de que no se trata de una pieza oratoria para pronunciarse oralmente en el foro; baste observar que se divide por temas. Entre los motivos que pueden explicar la escritura y difusión de las partes del mismo no enunciadas, está la conciencia de Cicerón de que su intervención ante el tribunal le serviría de catapulta para su proyección pública y ascenso en el *cursus honorum*. No cabe descartar, asimismo, que tratase de evitar la frustración de vencer como orador en el foro haciendo más uso del silencio que de la palabra<sup>47</sup>.

Como la condena era pecuniaria debían reunirse los

43 Entre las artimañas de la defensa, estaba la de aprovechar las festividades para dejar pasar el tiempo, pues la dilación de la causa jugaba a su favor. El ejercicio de un cargo político de tamaño envergadura, recordemos que había sido elegido cónsul, y la entrada de jueces más favorables a los intereses de Verres favorecería sus intereses. Vide Cic. *Verr.* 1, 9,26, donde se apunta que la dilación temporal suponía, entre otros cambios, la mutación en la presidencia del tribunal encargado de enjuiciar la causa, que pasaría a Quinto Metelo el 1 de enero, fecha en que entraban los nuevos magistrados. Un análisis sobre las alteraciones en la composición del tribunal de dilatarse la causa hasta el año siguiente puede verse en CICOTTI, Ettore, *Il processo di Verre* ob. cit., pp. 175 y ss.

44 Vide nt. 21.

45 Vide VENTURINI, Carlo, "La conclusione del processo di Verre. (Osservazioni e problemi)", *Ciceroniani*, 4 (1980), pp. 162 y s.

46 Vide VENTURINI, Carlo, "La conclusione del processo ob. cit., pp. 157 y ss.

47 Vide Plut., *Cic.* 7, quien resalta que Cicerón hizo que se condenara a Verres más con el silencio que con la palabra.

jueces para hacer la correspondiente estimación: *litis aestimatio*. En este punto las noticias que nos llegan son un tanto desconcertantes por lo que se refiere a la actitud de Cicerón. Parece que su laxitud culminó con la fijación una exigua suma que suscitó no pocas habladurías. Verres fue condenado, en ausencia, a una multa decepcionante si tenemos en cuenta que la valoración de las sustracciones efectuadas ascendía a cuarenta millones de sestercios<sup>48</sup>; la condena se fija en tres millones de sestercios<sup>49</sup>.

#### 4. LAS ESCULTURAS PERTENECIENTES A GAYO HEYO: UN EPISODIO ILUSTRATIVO DEL *MODUS OPERANDI* DE VERRES.

Detengámonos ahora en las palabras del Arpinate en torno al suceso que nos ocupa, sin perder de vista que la lectura que proponemos es en clave jurídica, por lo que nos detendremos con más detalle en aquellas cuestiones que suscitan mayor interés en ese sentido. Para entrar en ambiente, con un estilo directo y anafórico, describe los desmanes llevados a cabo por Verres a lo largo de toda la provincia de Sicilia. Recordemos que con un extracto de este mismo pasaje abríamos nuestro estudio:

«(...) *Nego in Sicilia tota, tam locupleti, tam vetere provincia, tot oppidis, tot familias tam copiosis, ullum argenteum vas, ullum Corinthium aut Deliacum fuisse, ullam gemmam aut margaritam, quicquam ex auro aut ebore factum, signum ullum aeneum, marmoreum, eburneum, nego ullam picturam neque in tabula neque in textili quin conquisierit, inspexerit, quod placitum sit abstulerit*<sup>50</sup>.»

La reiteración, primero de las riquezas que componen la provincia y a continuación de las piezas sustraídas, causa el efecto de enfatizar la avaricia de Verres, remarcando la idea de que tras su gobierno ninguna obra artística de su gusto quedó a salvo. A continuación, subraya que no exagera al incluir ese elenco de piezas artísticas, cuya enumeración no persigue el objetivo de enfatizar el discurso o recargar la acusación pues, según sus propias

palabras, se expresa sin giros, eludiendo el estilo propio de los discursos de acusación. Para refrendar esa idea y, por decirlo más claramente, sentencia que “[Verres] no ha dejado nada en casa de ninguno”:

«*Etiam planius: nihil in aedibus cuiusquam, ne in <hospitis> quidem, nihil in locis communibus, ne in fanis quidem, nihil apud Siculum, nihil apud civem Romanum, denique nihil istum, quod ad oculos animumque acciderit, neque privati neque publici neque profani neque sacri tota in Sicilia reliquisset*<sup>51</sup>.»

A continuación asistimos a una nueva secuencia en la que desgana el sentido de ese impreciso «*nihil in aedibus cuiusquam*»: objetos pertenecientes a huéspedes, lugares públicos, santuarios, ya fuesen de un siciliano o de un ciudadano romano; la conclusión es taxativa: en toda Sicilia no respetó nada, ni privado ni público, ni profano ni sagrado. Hizo suyo todo aquello que cayó bajo sus ojos y llamó su atención. Seguidamente se centra en nuestro episodio, que se desarrolla en la única región, junto a Siracusa, que defendía al acusado públicamente. La elección de este suceso para abrir el discurso no es casual. De la paradójica situación de Gayo Heyo, que públicamente es el encargado de elogiar a Verres y en privado le reclama la restitución de las piezas que le sustrajo, nos da noticia el propio Cicerón<sup>52</sup>. El objetivo parece claro: poner en evidencia la credibilidad de los pocos sicilianos que defendían a Verres. En su alocución subraya que comenzará su acusación por la ciudad amada y predilecta de Verres, ¿por dónde mejor que por la delegación encargada de cubrirte de alabanzas?: «*Vnde igitur potius incipiam quam ab ea civitate quae tibi una in amore atque in deliciis fuit, aut ex quo potius numero quam ex ipsis laudatoribus tuis?*»

Por lo que hace al escenario en el que suceden los hechos, Cicerón enlaza los distintos espacios al señalar que Gayo Heyo es oriundo de Mesina, donde destaca su casa para centrarse, a continuación, en el sacrario<sup>53</sup>: «*Gaius*

48 Vide *Cic. Verr.* 1,18,56, donde se hace una valoración de lo sustraído que asciende a cuarenta millones de sestercios.

49 Vide *Plut. Cic.* 8.

50 *Cic. Verr.* 2,4,1.

51 *Cic. Verr.* 2,4,2.

52 Vide *Cic., Verr.* 2,4,15-16. Vide RIZZI, Francesco Paolo, “«Principes civitatis» nelle verrine: realtà civica e idealità ciceroniana”, *Ciceroniani*, 4 (1980), pp. 211-221, quien subraya que Gayo Heyo, ilustre ciudadano de Mesina, con su actitud demuestra que es capaz de separar sus intereses personales de los de la ciudad.

53 Sobre la inviolabilidad de los lugares sagrados vide *D.* 43,6,1,1 (*Ulp. 68 ad ed.*) Extractado del mismo libro de Ulpiano y ubicado en un título del Digesto dedicado a la división y cualidad de las cosas, resulta muy clarificador el siguiente pasaje, *D.* 1,8,9,2 (*Ulp. 68 ad ed.*): «*Illud notandum est aliud esse sacrum locum, aliud sacrarium. Sacer locus est locus consecratus, sacrarium est locus, in quo sacra reponuntur, quod etiam in aedificio privato esse potest, et solent, qui liberare eum locum religione volunt, sacra inde evocare.*» El texto aclara que una cosa es un lugar sagrado y otra un sacrario. La diferencia radica en que un lugar sagrado es un lugar consagrado, mientras que un sacrario es un lugar en el que se guardan cosas sagradas, que pueden estar en un edificio privado.

*Heius est Mamer-  
tinus. Huius domus  
est vel optima  
Messanae. Heium  
sacrarium (...)*»,  
que, debemos  
entender consti-  
tuía una estancia  
dedicada al culto  
doméstico, lo  
que justifica su  
denominación.  
Técnicamente la  
calificación es  
certera, aun cuando  
pueda parecer un  
tanto ampulosa, pues



“Hermes de Olimpia” de Praxíteles y copias romanas del “Discóbolo” de Mirón y el “Doriforo” de Policleto.

se refiere a una estancia compuesta por varias esculturas de las cuales solo alguna está dedicada al culto; el resto tendrían un valor esencialmente ornamental<sup>54</sup>. Probablemente el objetivo de Cicerón es que el expolio se vea como una auténtica profanación<sup>55</sup>, presentando a Verres como un sujeto que no respeta ni el Derecho ni la religión<sup>56</sup>.

A continuación, y por lo que hace a las estatuas integra-  
das en el sagrario, apunta que eran de gran belleza y excelsa  
factura, lo que podía provocar el deleite, no solo de un sujeto  
entendido como Verres, sino de cualquiera de nosotros, a los  
que él llama idiotas: «(...) *in quo signa pulcherrima quattuor  
summo artificio, summa nobilitate, quae non modo istum  
hominem ingeniosum et intellegentem, verum etiam quemvis  
nostrum, quos iste idiotas appellat, delectare possent (...)*»

do que ha aprendido esos nombres mientras realizaba la  
indagación contra el imputado: «*nimirum didici etiam, dum  
in istum inquirio, artificum nomina*». Probablemente emplea  
ese ardid, por una parte, para distanciarse del acusado y, por  
otra, para evitar hacer gala de signo alguno de opulencia y  
nobleza. El hecho de que en este periodo las obras griegas  
estén cotizadas, que se haya extendido el coleccionismo y  
que los artistas mencionados gocen de fama permite que se  
lleve a cabo una valoración de las piezas<sup>59</sup>.

Siguiendo el relato de Cicerón, Gayo Heyo se vio  
forzado a vender las esculturas a Verres por una suma  
muy por debajo del valor que las mismas parecían tener  
en el mercado del arte. El precio que consta como anota-  
do es seis mil quinientos sestercios<sup>60</sup>. Puesto que Verres

Con esta impostura  
de Cicerón, que  
se declara profano  
en arte<sup>57</sup> en varios  
momentos a lo  
largo del discurso,  
muestra a Verres  
como un individuo  
arrogante, soberbio  
y de trato despecti-  
vo. A continuación  
alude a la terna de  
renombrados artis-  
tas griegos autores  
de las piezas:  
Praxíteles, Mirón y  
Policleto<sup>58</sup>, señalan-

54 En la línea de enfatizar el valor ornamental de las piezas, refiere que ningún magistrado en el ejercicio de su cargo ha acudido a Mesina sin visitar las esculturas que nos atañen. Ese público conocimiento ayuda a perfilar la forma de proceder de Verres, caracterizada por el descaro y la audacia. Vide Cic. *Verr.* 2,4,7: «*Quae dico signa, antequam abs te sublata sunt, Messanam cum imperio nemo venit quin viserit.*»

55 En esa misma línea de actitud irreverente hacia los lugares consagrados vide Cic., *Verr.* 1,10-14. Sobre los múltiples sacrilegios cometidos por Verres vide CICCOTTI, Ettore, *Il processo di Verre* ob. cit., pp. 133 y ss.

56 Cic. *Verr.* 2,2,40: «*Tibi nulla lex fuit, nulla religio, nullus existimationis pudor, nullus iudici metus?*» Vide PINA POLO, Francisco, “Cicerón, elegido de los dioses: la reprobación religiosa del adversario político como recurso retórico”, en MARCO SIMÓN, FRANCISCO-PINA POLO, FRANCISCO-REMESAL RODRÍGUEZ, José, *Religión y propaganda política en el mundo romano*, Barcelona, 2002, pp. 57-81, *praecipue* p. 59. Sobre la apropiación de objetos sagrados por parte de Verres vide L’HOMMÉ, Marie-Karine, *Verrès l’impie: objets sacrés et profanes dans le De signis, Vita Latina 79* (2008), pp. 58-66.

57 La biografía de Cicerón contradice ese dato, pues es conocido que su amigo Ático le sirvió de marchante para adquirir obras de arte con las que decoró sus villas de Frascati, Pompeya, Arpino y Formia.

58 Los autores señalados se sitúan entre los grandes maestros de la escultura griega. Para un análisis de la estatuaria griega vide BLANCO FREIJEIRO, Antonio, *Arte griego*<sup>3</sup>, Madrid, 2011, pp. 167 y ss.

59 Desde finales de la República se generaliza el interés de la nobleza romana por las obras de arte griegas, vide BLÁZQUEZ, Jose María, *La situación de los artistas y artesanos en Grecia y Roma*, en “*El Mediterráneo y España en la antigüedad. Historia, religión y arte*”, Madrid, 2003, pp. 725.

60 Vide GARCÍA MORCILLO, Marta, *Las ventas por subasta en el mundo romano: la esfera privada*, Barcelona, 2005, p. 274.

dispone del libro de ventas en el que consta la operación, la acusación, a priori, no podía ser de apropiación. Su defensa pivota en torno a la breve locución repetida por Cicerón: «‘Emi’, inquit<sup>61</sup>». La estrategia de Cicerón consiste en demostrar que el precio pagado es irrisorio y que la venta ha sido forzada. En ese sentido subraya la ausencia de afán de lucro de Gayo Heyo, cuya posición económica le permite vivir desahogadamente sin necesidad de negociar con nada<sup>62</sup>; no se le conoce venta alguna más allá de su cosecha. Eso lleva a descartar que quisiera negociar con esas piezas cuyo valor, como ya se ha puesto de manifiesto, no es solo artístico sino también religioso. Se enfatiza su carácter sagrado y su calificación de legado familiar, lo que conecta con la idea de preservación de la *pietas*<sup>63</sup>. Los registros de cuentas tratan de enmascarar la abusiva operación revistiéndola de una venta simulada. Introduce de este modo la idea de ausencia de libertad negocial de Gayo Heyo cuya voluntad está viciada por el abuso de poder de Verres<sup>64</sup>.

Por lo que se refiere al precio, elemento esencial de la compraventa, Cicerón se centra en valorar otras obras de esos mismos artistas cuyo notoriedad permite hacer una estimación<sup>65</sup>. El cupido de Praxíteles lo compara con otro del mismo estilo y autor que hay en Tespias y que sirve de reclamo en esa región. Sobre esa misma pieza exclama escandalizado porque la valoración sea de mil

seiscientos sestercios. Un poco más adelante apunta que estatuas de bronce de pequeñas dimensiones han sido vendidas por cuarenta mil sestercios. En todo caso, el ridículo valor atribuido a las piezas viene a refrendar la idea de que Gayo Heyo no las vendió voluntariamente. Como contraargumento el propio Arpinate planteaba la posibilidad de que, movido por la codicia, el ofrecimiento de una gran suma pudiera haber nublado el respeto a sus antepasados. La anotación contable acompañada de la glosa del Arpinate sirve de refutación taxativa.

Con el objetivo de hacer aún más evidente el menosprecio de Verres hacia las leyes, sugiere la existencia de limitaciones impuestas a los cargos provinciales en la adquisición de bienes en la provincia para evitar fraudes<sup>66</sup>. Dicha insinuación, aunque presenta numerosas ambigüedades<sup>67</sup>, trata de reflejar la idea de que la propia normativa recela de cualquier negocio en el que intervenga el magistrado de la provincia con sus gobernados. La idea que subyace nuevamente es la del abuso de poder.

A continuación, comenta que las piezas habían sido prestadas anteriormente en comodato<sup>68</sup> para ornamentar la urbe con ocasión de la convocatoria de juegos y actos públicos<sup>69</sup>. De esa forma contribuye a configurar la opinión de que la apropiación de esas obras no solo suponía una agresión a la propiedad privada, pues servían a la estética y ornamento de la ciudad. Por otra parte se

61 Cic. *Verr.* 2,4,8: “Las he comprado”.

62 El argumento es claro: es un sujeto que posee fortuna y carece de deudas; su liquidez resulta patente. Por otra parte, no cabe esperar que un sujeto de la honestidad de Gayo Heyo, en caso de necesidad vendiese esas esculturas heredadas de sus antepasados. Vide Cic. *Verr.* 2,4,11: «*Quaerendum, credo, est Heius iste num aes alienum habuerit, num auctionem fecerit; si fecit, num tanta difficultas eum rei nummariae tenuerit, tanta egestas, tanta vis presserit ut sacrarium suum spoliaret, ut deos patrios venderet. At hominem video auctionem fecisse nullam, vendidisse praeter fructus suos nihil unquam, non modo in aere alieno nullo, sed in suis nummis multis esse et semper fuisse; si haec contra ac dico essent omnia, tamen illum haec, quae tot annos in familia sacrarioque maiorum fuissent, venditurum non fuisse. ‘Quid, si magnitudine pecuniae persuasum est?’ Veri simile non est ut ille homo tam locuples, tam honestus, religioni suae monumentisque maiorum pecuniam anteponeret.*»

63 Vide CLEMENTE FERNÁNDEZ, Ana Isabel, *Dilucidando conceptos pietas y caritas*, *RIDROM* (octubre 2021), pp. 234-248.

64 Un interesante análisis sobre la intimidación y los recursos procesales encaminados a tutelar a los sujetos afectados por ella puede verse en CALORE, Emanuela, *Actio quod metus causa. Tutela della vittima e azione in rem scripta*, Milano, 2011, *praecipue* pp. 130 y ss.

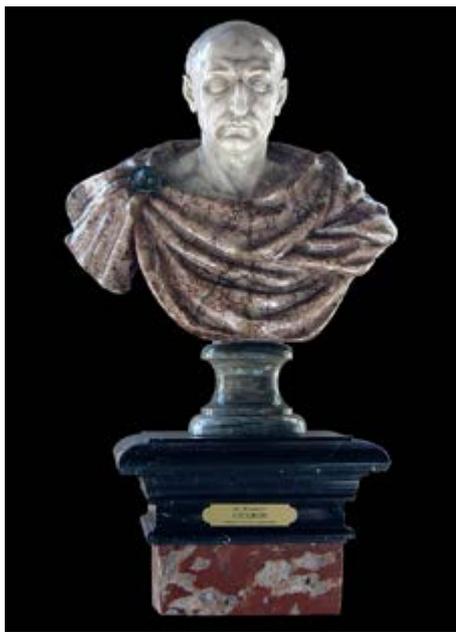
65 Con los datos que conocemos nada hace pensar que pudiera tratarse de copias. Probablemente su originalidad es la que lleva a que fueran prestadas, en ocasiones especiales, para ornamento de la *civitas*. Por otra parte, el hecho de que Verres desechara la idea de hacerse con la Buena Fortuna, que era una reproducción en madera (pues nada señala acerca de su autoría), y se apropiase de las restantes esculturas, permite colegir la originalidad.

66 Vide Cic. *Verr.* 2,4,9.

67 Sobre la improbable existencia de una normativa prohibitiva general de comprar bienes en los territorios provinciales vide VENTURINI, Carlo, “Il crimen repetundarum nelle Verrine. Qualche rilievo”, en SANTALUCIA, Bernardo (a cura di), *La repressione criminale* ob. cit. pp. 330 y ss.

68 Sobre el comodato vide, entre otros, CERAMI, Pietro, “Il comodato”, en PARICIO, Javier (coord.), *Derecho romano de obligaciones. Homenaje al profesor Murga Gener*, Madrid, 1994, pp. 301- 332.

69 Cic. *Verr.* 2,4,6: «*C. Claudius, cuius aedilitatem magnificentissam scimus fuisse, usus est hoc Cupidine tam diu dum forum dis immortalibus populoque Romano habuit ornatum, et, cum hospes esset Heiorum, Mamertini autem populi patrinis, ut illis benignis usus est ad commodandum, sic ipse diligens fuit ad reportandum (...) commodis hospitem non furtis necentium ornarent.*»



Busto de Marco Tulio Cicerón.  
Palacio Vaux-le-Vicomte, Maincy, Francia.

refleja un contraste entre la actitud de Verres y la de otros servidores públicos. En esa misma línea se refiere a la multitud de cargos políticos que se han sucedido en Sicilia, muchos de ellos ambiciosos, deshonestos, sin embargo ninguno se atrevió a apropiarse de esos objetos sagrados que Verres no respetó<sup>70</sup>. Nadie se atrevió a tanto.

Por otra parte, como ya se ha comentado, entre las estrategias de Cicerón puede destacarse la de utilizar el público cuestionamiento de la composición del tribunal, planteando la posible absolución del acusado como un factor de desconfianza hacia los senadores en su papel de jueces. La vacilante composición de la *quaestio* era un tema candente y que preocupaba especialmente al orden senatorial<sup>71</sup>.

## 5. CONCLUSIONES.

El Arpinate presenta un discurso en cuyo ovillo narrativo enhebra con ingenio, agudeza y brillantez argumentos con los que entretreje la urdimbre de una sucesión encade-

nada de acusaciones contra Verres; en todas ellas la nota común es la extorsión y el abuso de poder. Cumplido de sobra el propósito del escrito: la acusación del ex-gobernador siciliano y, más allá de su objetivo inicial, se nos presenta como una pieza literaria que encierra una enorme riqueza en la que la trabazón entre historia, oratoria y derecho se hacen patentes. No se trata de un discurso forense al uso; preñado de una enorme carga política, escrito para ser leído y recordado pues, en su mayoría no llegó a pronunciarse ante el tribunal, sirve a Cicerón de catapulta a su carrera política. Nuestro interés se ha centrado en la lectura, en clave jurídica, de un episodio del discurso en el que se imputa a Verres la apropiación de una serie de piezas escultóricas.

En el marco del paisaje de abuso y corrupción que muestra Cicerón, la forma de proceder desafortada de Verres es característica de quien nada teme por creerse impune; ese es el retrato que se forja el lector tras la lectura del escrito de acusación desde sus primeras líneas. Esquilmó la provincia de Sicilia con tal rapacidad que, pese a la condescendencia que solía acompañar a las corruptelas de los gobernadores provinciales, se pone en marcha su acusación de forma inmediata tras ser cesado. Su fascinación por el arte lo llevó a apropiarse de numerosas obras artísticas, lo que explica que se dedique un discurso completo a las mismas: “*De signis*”. Su desprecio hacia el Derecho y la religión lo señalan como enemigo de Roma, de ahí que Cicerón se autoproclame defensor de la causa. Consciente de la enorme carga que supone el ejercicio de la acusación contra un individuo de la talla social y política de Verres, y del perjuicio que ello puede acarrearle en su *cursus honorum*, trata de invertir los roles desde los momentos iniciales del discurso; ya en la *divinatio* se presenta como defensor de los sicilianos más que como acusador de Verres.

Con astucia consigue repeler la protección de la casta, por una parte, acortando los plazos del proceso, lo que evitaba el acceso al tribunal de un presidente y jueces más favorables a los intereses de la defensa. Por otra parte, en esa misma línea, emplea el ardid de atacar la composición

70 Vide Cic. *Verr.* 2,4,7: «*Tot praetores, tot consules in Sicilia cum in pace tum etiam in bello fuerunt, tot homines cuiusque modi -non loquor de integris, innocentibus, religiosis- tot cupidi, tot improbi, tot audaces, quorum nemo sibi tam vehemens, tam potens, tam nobilis visus est qui ex illo sacrario quicquam poscere aut tollere aut attingere auderet: (...)*»

71 Vide al respecto nt. 39. Vide, asimismo, Cic., *Verr.* 1,49: «*Vosotros podéis destruir y eliminar la vergüenza y la infamia que se ha estado fraguando ya durante algunos años contra este orden [el senatorial]. Consta a todos, que desde el establecimiento de este sistema judicial del que nos servimos ahora, no ha habido ningún tribunal con el decoro y la relevancia de éste. Si ahora se produce alguna irregularidad, todo el mundo pensará que no hay que recurrir a otras personas del mismo rango social más idóneas, lo cual es imposible, sino a otro orden [el ecuestre].*»



Copias romanas de la "Afrodita Cnido" y del "Sátiro en reposo" de Praxíteles.

de la *quaestio*, a sabiendas de que la conformación exclusivamente senatorial del momento es un tema conflictivo y candente, que preocupa a los senadores. Ejerce así una presión añadida sobre los mismos.

En el marco de ese trasfondo socio-político, que maneja con argucia, desciende a argumentos más específicos que conducen a colegir que la anotación de la compraventa de las piezas artísticas reflejada en el libro de ventas, principal defensa de Verres, no es más que un trampantojo. Comienza introduciendo la idea del *metus* como vicio del consentimiento prestado por Gayo Heyo en la venta de las obras. Para ello se vale de argumentos incontestables, se trata de un sujeto de cuya riqueza y ausencia de ánimo de lucro no cabe dudar, pues vive de forma desahogada y no se le conocen deudas ni venta alguna más allá de su cosecha. No obstante y, pese a la innegable situación financiera del personaje, plantea

su propio contraargumento: la posible codicia, que podría llevar a anteponer el dinero a la memoria de sus antepasados. En este punto introduce con maestría la valoración de uno de los elementos esenciales de la compraventa: el precio. La cuantía abonada en concepto de precio resulta irrisoria dado el valor artístico de las piezas. De nuevo un lenguaje llano y taxativo. No me resisto a transcribir una cita cuya elocuencia habla por sí misma: ¡Un cupido de Praxíteles en mil seiscientos sesteracios! De aquí nace el dicho: "Prefiero comprar que pedir" («*Cupidinem Praxiteli HS mdc! Profecto hinc natum est, 'Malo emere quam rogare'*»). La estimación de las esculturas se hace posible gracias al renombre de los artistas griegos a los que se atribuye su autoría, eso permite cotejar las piezas con otras, célebres, de esos mismos autores. Por otra parte, al valor artístico hay que añadir el sagrado, se trata de obras escultóricas integradas en un sagrario dedicado al culto doméstico, lo que enfatiza el carácter irreverente del sujeto y refrenda la presencia del *metus* y la violación de la *pietas*. Son piezas recibidas por herencia de sus antepasados con las que Gayo Heyo no habría negociado de no mediar la extorsión de Verres.

Por añadidura, se trata de esculturas que anteriormente habían sido prestadas en comodato para ornamentar la ciudad con ocasión de juegos públicos. Eso conecta con la idea de la *res publica* y agrava la conducta de Verres, que al apropiarse de bienes privados menoscaba y desmantela la urbe. Asimismo, su actitud contrasta con la de otros servidores públicos que, tomadas en comodato, restituyen las piezas tras el evento que motivó su préstamo. Nadie fue tan osado.

De todo lo anterior cabe colegir que el gusto por el coleccionismo y el arte griego en la cultura romana de ese período lleva a valorar especialmente las piezas artísticas que, en el contexto de saqueo general de la provincia y, valiéndose de las prerrogativas de su cargo, Verres hace suyas. Al comienzo de nuestro estudio dejábamos constancia de las palabras inaugurales del discurso de Cicerón: Verres hablaba de pasión, sus amigos de obsesión y los sicilianos de robo<sup>72</sup>. Hoy calificaríamos esa conducta como un atentado contra el patrimonio.

72 Cic. *Verr.* 2,4,1: «*Venio nunc ad istius, quem ad modum ipse appellat, studium, ut amici eius, morbum et insaniam, ut Siculi, latrocinium (...)*»



*Mario Flores Martínez  
Psicólogo y escritor*

## “LOS ESPÍAS DEL HERNAL” VISITARON LA SEDE DEL COLEGIO DE REGISTRADORES DE ANDALUCÍA OCCIDENTAL

**E**l pasado jueves 1 de junio tuve el honor de presentar mi última novela “Los espías del Hernal” (ediciones Atlantis) en el Colegio de Registradores de la Propiedad de Andalucía Occidental. No tengo más que palabras de agradecimiento para el decano del colegio, D. Manuel Ridruejo Ramírez y para el Registrador de la Propiedad de Villanueva de la Serena, D. José Carlos Islán Perea; éste último fue el artífice del evento y mi brillante presentador, un millón de gracias. La calurosa acogida dispensada, por tanto, no pudo ser mejor, brindando a este escritor un escenario donde la generosidad fue uno de los elementos centrales de aquella tarde-noche en que el Sevilla F.C., al mismo tiempo, celebraba la séptima Europa League por las calles de la ciudad.

He de decir que el Colegio de Registradores tuvo el acierto de abrir sus puertas a la cultura en un claro compromiso con la diversificación de su actividad habitual, lo que permitió ofrecer a sus colegiados otras perspectivas ajenas al quehacer diario del oficio de registrador pero que, de alguna manera, vinieron a complementar los servicios que la institución ofrece; sólo puedo dar mi más efusiva enhorabuena a los anteriormente citados por su acierto y los animo a continuar por esa senda tan prometedora. “Los espías del Hernal”, como novela que se desarrolla en Sevilla, tenía que ser presentada en la ciudad y fue precisamente el Colegio de Registradores el que tuvo a bien abrir sus puertas para hacerlo posible. Gracias de nuevo.



Mario Flores firmando libros tras la presentación de su última novela en el Salón de Actos del Decanato de Andalucía Occidental del Colegio de Registradores de España.

La gran acogida del público asistente, por su parte, permitió al autor disfrutar de un escenario proclive a la escucha, pero también al diálogo que se estableció hacia el final del evento. La presentación de la novela nos permitió acercarnos a una Sevilla desconocida (la que se narra en ella) donde los espías nazis y británicos deambulaban de un lado a otro ocupando los principales escenarios de la ciudad, mirándose unos a otros de reojo y trasladando informaciones que permitieran cometer actos de sabotaje (principalmente en las vías ferroviarias onubenses, en el puerto de Huelva y en la zona de Gibraltar) o conocer las intenciones del enemigo en el desarrollo de la Segunda Guerra Mundial; Sevilla estuvo históricamente en el epicentro de estos movimientos. Y en medio de ese embrollo se sitúa la figura de Antonio Machín, el afamado cantante de boleros y cha-cha-chás que en la novela se ve obligado a hacer de salvaguarda de la ciudad de Sevilla, toda vez que ésta queda expuesta a la posibilidad de ser bombardeada por los aliados, bien en el caso de que Franco se alinease con los alemanes o bien si Hitler penetraba en España desde los Pirineos para controlar el país. ¿Que cómo Antonio Machín se erigió en defensor de la plaza? Bueno será que lean la novela si quieren descubrirlo...

La Operación Backbone -maniobra que sería llevada a cabo por los ingleses apoyados por los americanos- contemplaba ocupar la península desde el norte de África y hacerse fuertes hasta Sierra Morena; el propósito sería el de no permitir el avance de los nazis más allá de esa frontera natural. Y para ello los aliados no dudarían en bombardear los centros estratégicos y logísticos de Sevilla, ciudad que tenía un marcado interés para el Tercer Reich por cuanto les ofrecía abastecimientos, cobijo y pista libre para el espionaje y el control del Estrecho de

Gibraltar. La catedral de Sevilla, los Reales Alcázares, la Fábrica de Tabacos, el Hospital de las Cinco Llagas, la fábrica de la luz del puente de Triana o los depósitos de minerales y combustibles del puerto eran, entre otros, objetivos preferentes as destruir. La Operación Backbone fue conocida al ser desclasificados en el año 2019 unos documentos que estaban custodiados en las universidades de Princeton y Yale en EE.UU. Si bien esta operación no tuvo un eco demasiado importante en los medios de comunicación españoles, sí fue conocida por el autor a través de una noticia aparecida en el ABC de Sevilla con fecha dos diciembre de 2020. A partir de ahí, mezclando elementos históricos con otros acontecimientos que solo habitaban la imaginación, se pudo poner en pie una trepidante historia de espías en Sevilla bajo el título de “Los espías del Hernal”.

El porqué del título tiene que ver con una famosa sala de conciertos, cafetería y sala de exposiciones que se situaba en la esquina de la Plaza Nueva con calle Tetuán y que permaneció en activo desde los años treinta hasta la década de los cincuenta del siglo pasado. Y era allí donde Antonio Machín se prodigaba en frecuentes actuaciones que conseguían espantar -siquiera fuera momentáneamente- los tonos grises de una ciudad, Sevilla, recién salida de una guerra civil. Esto también es historia de la ciudad que debe ser conocida.

Del desarrollo de la trama de la novela da cuenta las páginas de la misma en las que se entremezcla historia y ficción pero que, en cualquier caso, consiguen mantener la atención del lector y, sobre todo, informarle de algunas intrahistorias de Sevilla que no son conocidas por el gran público. Para desentrañar su desarrollo y desenlace, nada mejor que adquirir la novela... que eso también es bueno para el autor.

# Varia



Luis Chacón  
Profesor y articulista en Grupo Joly

## RAFAEL VALVERDE, UN CORDOBÉS EN HOLLYWOOD

HASTA LA LLEGADA DEL CINE SONORO, LAS PELÍCULAS SE RODABAN EN CUALQUIER PAÍS Y BASTABA CON INCLUIR ALGUNOS INTERTÍTULOS PARA SER EXHIBIDAS EN EL EXTRANJERO. ESTO PERMITÍA A LAS PRODUCTORAS LLEGAR HASTA EL ÚLTIMO PUEBLO SIN INCURRIR EN EXCESIVOS COSTES DE EXPORTACIÓN. PERO EL CINE SONORO, QUE REVOLUCIONÓ EL SÉPTIMO ARTE, ACABÓ CON TODO AQUELLO.

**Y** aunque en 1930 sólo había cinco salas sonorizadas en toda España, bastaron para que las grandes distribuidoras americanas advirtieran que el público, al igual que en otros países, abucheaba los diálogos en inglés.

Hollywood reaccionó con rapidez. Paramount fue pionera en la producción de cine hablado en otros idiomas. Reformó los míticos estudios parisinos de Joinville, que habían utilizado Pathé y Gaumont y los convirtió en una babel cinematográfica donde rodó versiones de sus filmes en español, francés, italiano o alemán con actores de las más diversas nacionalidades. Pero Joinville solo fue una etapa; la meta eran los EE.UU. Las productoras estadounidenses recurrieron a la chequera y una auténtica avalancha de actores, escritores, cantantes, algún director novel como Luis Buñuel y un buen número de oportunistas y bohemios, arribaron a la soleada California. La aventura se saldó con ciento veintitrés títulos rodados entre 1930 y 1936 y es muy conocida entre los cinéfilos, pero es importante recordar que no fueron aquellos los primeros españoles en llegar a la que sería considerada, durante su época dorada, la *Meca del Cine*. Algunos habían llegado mucho antes.

Entre los españoles que llevaban veinte años en Hollywood y disfrutaban de una exitosa carrera cuando arribaron los de Joinville, estaba Rafael Valverde Monroy, un cordobés caballeroso, exquisito, elegante y simpaticísimo que empezando



Rafael Valverde Monroy, actor natural de Córdoba. Después de una breve gira por México y Cuba, llega a California a la edad de veinte años, cuando los productores de cine comienzan a afincarse en el área de Hollywood, y entra en el estudio Fox como asesor de ambientación y reparto en películas de tema hispano, trabajando también en ocasiones como ayudante de dirección, actor y doblador.



como extra, había desarrollado una importante carrera en el cine mudo como actor, ayudante de dirección y, sobre todo, director de *casting* y ambientación. Poco después, y con la llegada del sonoro se convertiría, además, en uno de los mejores sincronizadores o dobladores de la época.

Pero la historia de Rafael Valverde es tan cinematográfica que merecería sin duda ser llevada a la pantalla. Vayamos a Córdoba. Y más concretamente a un cine donde se exhibía «*Del mismo barro*» uno de esos melodramas en los que, según anticipaba la prensa de la época, *una joven criada con un pasado accidentado se enamora del hijo de la elegante casa donde trabaja y le da un bebé*. Entre el público, acompañada de algunos familiares y más por pasar el rato que otra cosa, se encontraba doña Isabel Monroy Oteo que, al ver aparecer en escena a Edwards, el mayordomo de la casa gritó emocionada: «*mi hijo, mi Rafael, ese es mi Rafael*» antes de desmayarse y caer, presa de un síncope, como escribía Santiago Ibero en la revista *Films Selectos* (número 29 de 2 de mayo de 1931) bajo el título «*La mejor obra del cine hablado*». Toda la prensa nacional se hizo eco del hecho. Aparecieron reportajes en prensa especializada; además de la ya citada *Films Selectos*, la noticia fue recogida en *Popular Film* y *Arte y Cinematografía* y también en cabeceras generalistas como *ABC*, *Heraldo de Madrid*, *Ahora*, *La Libertad*, *La Voz* o *La Nación*. Y gracias a aquellos reportajes podemos reconstruir la vida de Rafael Valverde y su éxito en el cine americano durante los locos



años veinte.

El 8 de marzo de 1931, en el madrileño diario *Ahora* aparecía la siguiente noticia: «*Una señora de Córdoba descubre en una película a un hijo suyo al que creía muerto desde hacía veinte años*». Pero, como acabamos de comentar, no era el único medio que se hacía eco de tan sorprendente hecho. Bajo este impactante titular: «*Después de veinte años de ausencia, una mujer reconoce a su hijo en una película*», *La Nación* de Madrid, contaba en su edición del mismo día como, tras el incidente en la sala de cine, la familia realizó algunas indagaciones por medio de la Embajada y Consulado de España en Norteamérica. Al no obtener resultados decidieron dirigirse directamente a las oficinas de la FOX en Los Ángeles, pidiendo información sobre el actor, ya que su nombre no aparecía en los títulos de crédito. Algo muy habitual entonces. Y ampliaba la información contando que el sábado anterior, doña Isabel había recibido una carta de su hijo, en la que, además de disculpar su ausencia, le relataba las vicisitudes que pasó en su emigración americana desde que más de veinte años antes había pisado por primera vez el Nuevo Mundo.

Con similar contenido, pero bajo el título «*El niño desaparecido se ha convertido en héroe de Hollywood*» el *Heraldo de Madrid* de la misma fecha añadía que tras la desaparición del joven Rafael, hijo del interventor de la oficina del Banco de España en Córdoba, y dado que sus padres y familiares no habían vuelto a tener ningun-

na noticia de su paradero, se le había dado por muerto. Tampoco se quedó atrás *La Libertad*, periódico madrileño que, en su edición de 31 de julio de 1931, una vez que Rafael Valverde había llegado a España tituló su crónica «*El hijo perdido gana tres mil duros mensuales*». Más comedido fue *ABC* que encabezó su información con un exquisito y neutral «*La llegada a su patria del actor cinematográfico Rafael Valverde*». Visitado en la casa materna por varios periodistas y fotógrafos comentó que nunca creyó que volvería a España y mucho menos encontrar a su madre viva, pues por unos compatriotas supo que su padre y algunos hermanos habían muerto hacía ya varios años. La crónica, que no tiene desperdicio, añade que le preguntaron sobre el sueldo que ganaba como Director Artístico en la FOX, y cuando contestó que cobraba cuatrocientos dólares semanales la sorpresa fue mayúscula. De ahí, el titular de los tres mil duros mensuales (quince mil pesetas) que generó auténtico asombro en toda España. En aquel momento, el cambio oficial era de diez pesetas por dólar, lo que significaba que Rafael Valverde disfrutaba de un salario anual de más de doscientas mil pesetas. Si tenemos en cuenta que un empleado de oficina (banca, teléfonos o administración del estado) cuyo salario podría considerarse medio, cobraba unas cuatro mil pesetas al año y los altos cargos ministeriales rondaban las diez o doce mil, es evidente que aquellos cuatrocientos dólares o tres mil duros, resultarían una cifra estratosférica para los asombrados lectores de la prensa.

El propio Rafael terminó explicando que la FOX le había concedido un permiso de un año para permanecer en España y que había decidido aprovecharlo para realizar diversos estudios y preparar películas habladas en español ya que, según cuenta la noticia, este era el género de moda en EE.UU. ante la racha de españolismo que se había desatado en América, donde España y lo español eran noticia diaria. A su vez, *La Voz*, *Diario Gráfico de información*, editado en Córdoba, recogía en su número 1.158 de 19 de marzo de 1931, que en el cine Duque de Rivas de la capital cordobesa y dentro de la temporada de grandes superproducciones habladas en castellano podía disfrutarse de un programa formidable con dos películas, «*Mujeres por doquier*» y «*Ladrón de amor*», esta última protagonizada por José Mojica, Mona

y Rafael Valverde. Como curiosidad, y para estas cintas, la butaca costaba dos pesetas y la grada treinta céntimos, precios que se reducían a cincuenta y diez céntimos para la sesión popular de las cuatro de la tarde con otras cintas, suponemos que menos interesantes o de reestreno. Así mismo anunciaba el pronto estreno de la que proclamaba como película cumbre de la temporada, «*Sin novedad en el frente*», dirigida por Lewis Milestone y que resultó ganadora de los óscars a mejor película y dirección de aquel año.

Existe otra versión, aún más teatral, recogida en *Voz Española* (25 de julio de 1931) semanario publicado en Manila (Filipinas), según la cual, lo que reconoció doña Isabel no fue la cara sino la voz de su hijo, doblando al entonces famosísimo actor, cómico y bailarín estadounidense Tom Patricola en el musical «*Un beso loco*» (1930), versión en español de «*One Mad Kiss*». Es cierto que la FOX consideró insustituible a Patricola y decidió que rodaría también la versión en español, aunque su voz sería doblada. Y también que, según se publicó entonces, todos los actores invitados a hacerlo fracasaron sin remedio ofreciéndose entonces para ello Rafael Valverde, a quien se le define como conocidísimo «*casting director*» de Raoul Walsh que, ya preparando el personal de las películas o dirigiéndolas en sustitución del director principal para determinadas escenas, llevaba quince años trabajando, entre otras compañías, para la FOX. Pero resulta muy folletinesco pensar que la madre reconociera la voz de un hijo al que no oía hacía veinte años.

En la entrevista concedida por su doña Isabel a Santiago Ibero para *Films Selectos* habla de la plácida vida del niño Rafael y cuenta que fue un hijo cariñoso y amante del hogar y de sus padres, a la vez que achaca su huida a un mal momento de sus pocos años y la falta de noticias,

**DUQUE DE RIVAS** EMPRESA A. CABRERA  
Teléfono, 1-74-0

Temporada de grandes superproducciones habladas en castellano. Hoy jueves 19 de marzo, festividad de San José. A las seis y media tarde y diez y cuarto noche. Programa formidable, dos asuntos Fox, 14 partes de película sonora. MUJERES POR DOQUIER, deliciosa comedia de largo metraje cantada y hablada por Harold Murray y Phil Dorsey. LABRÓN DE AMOR, la más completa creación de José Mojica, Mona Maris y Rafael Valverde (Cantos Villarias). Butaca, 2,00 pesetas. Gradas, 0,30. La taquilla se abre de once a una y de las dos y media en adelante. A las cuatro cine popular. LA REHABILITACION DE RELAMPAGO, americana por el perro-Lobo. PERIQUITO EN EL ZOO. EL ANILLO DE FLORIDOR. Butaca, 0,50; Gradas, 0,10. Muy pronto: ALTA SOCIEDAD, por "La pareja ideal" Janet Gaydor y Charis Farrell. Se aproxima el estreno de la película cumbre de la temporada, titulada SIN NOVEDAD EN EL FRENTE.

a su carácter recto de volver hecho un domador de la vida. Así que tras huir de su casa por las razones que fueran, lo cierto es que Rafael Valverde debió llegar a EE.UU. recién cumplidos los veinte años y alrededor de 1909, si hacemos caso a las noticias que decían que se había fugado de su casa veintidós años antes y que en 1931 había cumplido los cuarenta y dos. En algunas informaciones se afirma que arribó a California tras enrolarse en un barco y realizar una breve gira por México y Cuba. Algo que podría contradecirse con su trabajo en una fábrica de acuerdo con la carta que en todos los medios se cuenta que remitió a su madre. En fin, en una vida tan aventurera, no es raro que aparezcan algunas pinceladas novelescas.

En aquellos años, los productores de cine comenzaban a afincarse en el área de Hollywood buscando las largas jornadas de luz que les permitían rodar más horas al día. Los mismos que años más tarde serían conocidos como nababs -así llamaba la prensa de entonces a los multimillonarios tras contemplar asombrados los despliegues de riqueza de los maharajás de la India- tenían más de aventureros y bohemios que de financieros o industriales. Y fue en ese momento cuando Rafael Valverde se inició como extra y poco a poco fue trabajando en otros cometidos y en diversas películas, hasta que el hecho de ser español, unido a su gracejo y demostrado saber hacer, le permitió dar un importante salto profesional.

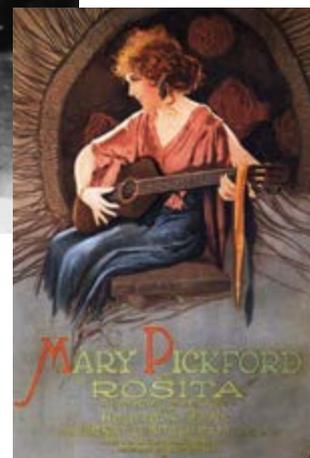
En 1919, Mary Pickford, su futuro esposo Douglas Fairbanks, Charlie Chaplin y David Wark Griffith habían fundado, junto a William Gibbs McAdoo exsecretario del Tesoro y yerno del entonces presidente Woodrow Wilson, su propia productora, la United Artist. En 1923, y tras varios éxitos de taquilla, contrataron al alemán Ernst Lubitsch para rodar la que sería su primera película americana, «Rosita, la cantante callejera», un melodrama protagonizado por Mary Pickford, «la novia de América», que se inspiraba en la ópera «Don César de Bazán» de Adolphe d'Ennery y Phillipe Dumanoir cuyo argumento resulta un tanto delirante: Rosita es una muchacha que canta por las calles de Sevilla y de la que se enamora el rey al oírla. Pero ella ama a Don Diego, un noble arruinado que la defiende cuando los guardias la arrestan por cantar una coplilla satírica dirigida al rey enamorado. Situación esta, que ella desconoce. Ambos

son encarcelados, don Diego condenado a muerte y Rosita llevada ante el rey que intenta seducirla tentándola con vestidos, palacios y joyas. Al ver que es imposible romper su resistencia, decide que los dos se casen con la idea oculta de ajusticiar a don Diego y convertir a Rosita en condesa viuda para, de ese modo, poder convertirla en su amante sin escándalo.

Al final, la reina salva la vida de don Diego poniendo cartuchos de foguero en las armas del pelotón de fusilamiento y este, cuando llega a casa de Rosita evita la muerte

del rey justo cuando su amada intenta el regicidio, lo que le supone obtener el perdón real. En fin, un dramón.

Gracias a semejante histo-



ria, Rafael Valverde, español y andaluz, y por tanto, de acuerdo con los estándares hollywoodienses, profundo conocedor de los ambientes palaciegos y populares sevillanos, se convierte en Director Artístico y de Casting de la producción e inicia una larga colaboración con Raoul Walsh que es quien finalmente, tras las discrepancias entre Mary Pickford y Lubitsch, acaba la película. Así que su primer gran éxito profesional está directamente relacionado con una película de exótico ambiente español. Y a partir de entonces, su carrera se consolida en un rápido y continuo ascenso.

Primero como auxiliar de dirección de Cecil B. de Mille con quien, según algunas fuentes, ya había trabajado



en su versión de «Carmen» (1915) y a continuación como subdirector de las producciones de Raoul Walsh en las que se distinguió extraordinariamente. De hecho, todas las películas de la FOX con cierto ambiente español o andaluz de toreros, cantaores y gitanos pasaron por sus manos.

En esa época actúa en «Los amores de Carmen» (1927), película que dirigirá Walsh. En ella encarna a Miguel y comparte escenas con Dolores del Río, en el papel de Carmen, Victor McLaglen que interpreta al torero Escamillo y Don Alvarado que hará de Don José. Curiosamente, en los títulos de crédito aparece como Rafael Valverde. La cinta fue muy publicitada en todo Estados Unidos desde su preproducción. El *The Sunday Star*, publicado en Washington D.C. (6 de marzo de 1927) comenta que Victor McLaglen, el duro capitán Flagg protagonista de «What Price Glory?» (El Precio de la Gloria, 1926) vuelve a colaborar con Raoul Walsh en la nueva versión cinematográfica de «Carmen». Y añade que McLaglen acaba de volver de un viaje a Ciudad de México para estudiar los métodos del toreo junto a Rafael Valverde, «bien conocido en México como torero», que participará en la película. Dato curioso que también recoge un tal Don X en su sección «Centelleos hollywoodienses» que publicaba *Popular films* cuando llama a Rafael Valverde *extorero andaluz*. Igualmente, *The Washington Times* (8 de septiembre de 1927) cuenta que, con excepción de dos grandes actores, cada persona que

aparece en el colorido film de la FOX, «Carmen» es descendiente de españoles por expreso deseo del director Raoul Walsh que quería, de ese modo, establecer la autenticidad de tipos y, al mismo tiempo, dar veracidad a la imagen, utilizando lo mejor del talento de los extras de Hollywood.

Seguirá colaborando con Raoul Walsh en el rodaje de «El viejo Arizona» (*In old Arizona*, 1928) y «El mundo al revés» (*The Cock-Eyed World*, 1929) donde volverá a coincidir con McLaglen. Era tal la confianza que tenía Walsh en él que, como recogía *Voz Española* le encargó el casting de una película tan «típicamente yanqui» (sic) como «La gran Jornada» (*Big Trail*, 1930), uno de

los primeros westerns protagonizado por un jovenísimo John Wayne. Prosigue el artículo destacando que este es un honor no alcanzado por ningún otro latino (sic) y prueba evidente de su capacidad, puesto que se trataba de una cinta cuyo presupuesto superaba los dos millones de dólares. Finalizaba el periodista señalando que Valverde sería de los poquísimos elementos cuya influencia en la producción española hubiera sido saludable y constructiva. Pero desgraciadamente, el sueldo magnífico de que disfrutaba en el Departamento yanqui no se paga en el Departamento Extranjero de los Estudios.

Y es que Rafael Valverde no era un desconocido para los cinéfilos de la época. Su nombre aparecía con frecuencia en las revistas especializadas. Contaba *Popular films* (9 de abril de 1931) como, ahora que los estudios intentan sincronizar algunas películas interpretadas por actores a quienes es difícil encontrar un doble hispano, parece oportuno recordar «Un beso loco», la primera película de Mojica que contiene la mejor sincronización hecha en Hollywood. El cómico Tom Patricola habla por boca de Rafael Valverde, que es un maestro sincronizando. Comentario que apoyaba en las mismas fechas la también barcelonesa *Arte y Cinematografía*. En la sección «El arte del cine» de La Libertad y bajo el epígrafe «Ecos de Cinelandia» (18 de abril de 1931) se informaba a los seguidores de Laurel y Hardy, «el Gordo» y «el Flaco», como

les llaman los chiquillos de Hispanoamérica, que sus ídolos habían comenzado a filmar una comedia de seis rollos totalmente hablada en español cuyo reparto incluía a María Calvo, la más aplaudida característica cómica de habla española, así como a Enrique Acosta, Rafael Valverde y Carmencita Guerrero, todos muy conocidos por nuestro público. Y en los «*Centelleos hollywoodienses*» ya mencionados, que firmaba *Don X* en *Popular films* podemos encontrar referencias a Rafael Valverde, a quien define como uno de los más antiguos pelicularos hispanos, comiendo en el famoso «*Musso and Frank*» -aun abierto y considerado el restaurante más antiguo de Hollywood- con uno de sus actores al que estaba enseñando a pronunciar correctamente el castellano entre bocado y bocado o entrando al famoso *Chinese Theatre*, otro de los iconos aún en pie del Hollywood dorado, junto al mexicano Enrique Acosta y saludando al público a través del micrófono, con más éxito que otras veces, pues no atropellaron el inglés, al menos ostensiblemente.

Rafel Valverde trabajó en películas, hoy olvidadas y entonces auténticos taquillazos en América y Europa. Sólo en 1930 intervino en «*La fuerza del querer*» de Ralph Ince donde encarna a un detective, y en la producción de la versión original en inglés titulada «*The big fight*» dirigida por Walter Lang; la ya citada «*Del mismo barro*» dirigida por David Howard, al igual que «*Cuando el amor ríe*», titulada en España «*Ladrón de amor*», un musical ambientado

en un rancho español de la California de principios del XIX. Y dirigió la ambientación y el casting de la película de Cyril Gardner «*El cuerpo del delito*». En 1931 colaboró con el peruano Richard Harlan en «*Camino del infierno*» y en 1932 rodó en México bajo la dirección de Miguel Contreras, «*Sonadores de la gloria*».

Aunque la prensa especializada, en las múltiples reseñas que le dedicó tras su vuelta a España, especuló con la posibilidad de que alguien tan experimentado como Rafael Valverde pudiera ayudar y promover la producción cinematográfica española, lo cierto es que no ocurrió nada parecido. Probablemente, la raquíta situación de nuestra industria cinematográfica nacional, unida a la inestabilidad política de la II República, que acabó desembocando en la Guerra Civil, frustró lo que con auténtico fervor se pedía desde las páginas de *Voz Española* «*Es el momento de que se le ayude, puesto que un esfuerzo nacional bien orientado puede traducirse en películas capaces de rivalizar con las que Hollywood exporta*». Una vez más, el tan español lo que pudo haber sido y no fue. Pues Rafael Valverde volvió a Córdoba, donde falleció años después, cuando quizá, nadie ya le recordaba, más que sus viejos amigos hollywoodienses. Sirvan estas líneas para homenajear a este pionero del cine, olvidado como tantos españoles que han llevado con orgullo nuestro pabellón y nuestra lengua a lo largo y ancho del mundo, que fue Rafael Valverde Monroy.





*José Bartolomé Carretero Fernández  
Maestro Nacional*

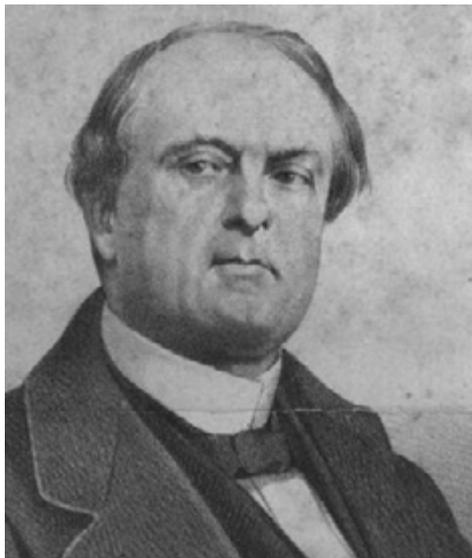
## EL MARQUÉS DE SALAMANCA ¿EMPRESARIO, BOLSISTA O ESPECULADOR?

**E**n el argot terminológico del negocio inmobiliario, la milla de oro se conoce por ser la zona de la ciudad que contiene las tiendas, viviendas y edificios más exclusivos y lujosos, con los residentes de mayor poder económico.

En Madrid se circunscribe a una parte del distrito de Salamanca delineado por el paseo de la Castellana y las calles de Juan Bravo, Príncipe de Vergara y Jorge Juan. En su interior están las calles de Serrano, Velázquez, Lista, Ortega y Gasset, Núñez de Balboa.

La zona destaca por sus edificios palaciegos y por inmuebles que albergan locales de moda, decoración, joyería, restauración, de las firmas más conocidas...

Y en Madrid, igual que ocurre con la desamortización de Mendizábal, que propició el enriquecimiento de las clases más favorecidas, la de Pascual Madoz amplía la oferta de suelo. La expropiación y subasta de los terrenos y su compra masiva a bajo precio por la alta burguesía y



*José de Salamanca y Mayol, I marqués de Salamanca  
y I conde de los Llanos con Grandeza de España.*

de la parte de la nobleza derivaron en un proceso especulativo, de venta y reventa de propiedades, con enormes plusvalías.

En el vecino barrio de Recoletos y en el entorno de la puerta de Alcalá, don José de Salamanca emprende la urbanización de los solares donde había estado antes el convento de los Agustinos Recoletos, el Pósito (depósito de trigo) y la primera plaza de toros estable de Madrid. El plan de ensanche se prolongó durante varias décadas y en 1960, a los cien años, el barrio de Salamanca ya no es periférico sino parte del centro de Madrid y la mayoría de los suntuosos edificios y palacios

han desaparecido, sustituidos por entidades bancarias, organismos oficiales y sede de empresas multinacionales.

El creador y promotor de este enclave madrileño es el malagueño José de Salamanca y Mayol, marqués de Salamanca y conde de los Llanos, con Grandeza de España, influyente personaje con notoria relevancia en el

mundo aristocrático y social y sobre todo, en el mundo de los negocios. El más importante hombre de negocios en el reinado de Isabel II, pionero en la inversión en bolsa, ferrocarril y en el sector inmobiliario. Con toda seguridad fue el poseedor, en sus momentos álgidos, de la mayor fortuna de España. La biografía de este hombre parece una novela, mejor todavía, un folletín. Alejandro Dumas lo trató en París y afirmó “de haberle conocido a Vd. antes de escribir el Conde de Montecristo, la intensidad de la novela aún sería mayor”. Al recordar las múltiples peripecias en las que fue protagonista, encumbrado unas veces, otras maltrecho, nunca vencido y siempre optimista, se le podía tomar como personaje de leyenda, cuando en realidad se anticipó a su época por la audacia con que supo enfocar los negocios. Un personaje desconcertante, en suma.

Inicia su andadura terrenal en Málaga, ciudad en la que nace el veinte de mayo de 1811, se bautiza tres días después en la Iglesia-Parroquia de Santiago apóstol, le impusieron los nombres de José María de la Ascensión, Rafael, Juan, Nepomuceno. Estudia en el Colegio de Padres Clérigos menores de Santo Tomás de Aquino, del cual era prepósito y regente don José Romero. A finales de mayo de 1825 obtiene una beca de jurista en el Colegio San Bartolomé y Santiago de Granada. En 1829 concluye la carrera de leyes. Regresa a Málaga y alternando con la de los Livermore, frecuenta una tertulia introducida por Estébanez Calderón en la librería e imprenta de don Luis Carreras. Aquí se respiraban aires liberales y Salamanca toma parte activa en el plan revolucionario que preparaba el teniente coronel Salvador Manzanares, ex ministro de Gobernación en 1823 con José María Calatrava. Todo estaba planeado cuidadosamente, contaba con importantes ayudas y con el apoyo que había de prestarle desde Gibraltar, el general Torrijos.

Su padre era un distinguido médico, José María de Salamanca y de Paz y su madre, María Polonia Mayol y Baso, de buena clientela y desahogada posición, bienquisto con la colonia extranjera, especialmente de la

inglesa, de cuyo trato y conocimiento aprendió Salamanca las comodidades del vivir y el refinamiento de la higiene. Su padre es acusado a la vuelta de Fernando VII de afrancesado y pasó algún tiempo en la cárcel en Cádiz. De acaudalada familia, en su etapa granadina entra en contacto con los círculos liberales contrarios a Fernando VII, que intentaban derrocar el régimen absolutista. Durante esta época, la década ominosa, se cree que conoció a Mariana Pineda y asistió a su ejecución. Llegó a sentir afecto por la lucha antiabsolutista durante su juventud.

De regreso a Málaga, establece contacto con el entorno del general Torrijos, aunque no está documentada su participación en la intentona fallida del malogrado militar. Algún comentarista afirma que aunque participa, su nula relevancia pública en aquellos momentos le salva de la represión absolutista. Fracasa en su intento de salvar la vida a Torrijos. Salamanca es el personaje “alto y delgado” que a caballo salió hacia Madrid. Pronto se apagan sus ardores revolucionarios. Aun en vida de Fernando VII y con la ayuda de un amigo de su padre, Cea Bermúdez, presidente del consejo de Ministros, consigue la alcaldía



Monumento al marqués de Salamanca, sito en su plaza epónima en Madrid. Escultor: Jerónimo Suñol, 1903.

mayor de Monóvar. Por cierto que en este pueblo alicantino se produce un curioso episodio. Se declara una epidemia de peste, Salamanca cae enfermo, se le dio por muerto y estuvo a punto de ser enterrado. Despertó poco antes, causando el asombro y susto correspondiente a los que le velaban. Había sufrido un episodio de catalepsia, fue su “primera muerte”.

Con la adhesión a la regencia de María Cristina, fue nombrado en 1835 primer Juez de Instrucción en Vera. Aquí recupera un poco su fe revolucionaria, se implica en el movimiento contra Toreno y es designado para representar a la provincia de Almería en la Junta Revolucionaria de Sevilla y poco después, es elegido diputado por la provincia de Málaga a las Cortes de 1837. Es nombrado secretario de la comisión de Gobierno de la Diputación Provincial. Tras las elecciones se traslada a Madrid. Dos años antes había contraído matrimonio con la hija de un acaudalado industrial

inglés, Tomas Livermore. Con este matrimonio emparenta con Manuel Agustín Heredia, conocido comerciante que hacía varios años había inaugurado una siderurgia de altos hornos en Marbella y con el célebre literato y político, Serafín Estébanez y Calderón, con quien Salamanca mantendría una prolongada relación de amistad y colaboración en muchos acontecimientos de la vida de ambos. El matrimonio se celebra el 23 de mayo de 1835 en la Iglesia de Santiago Apóstol.

En Madrid desarrolla un talento especial para los negocios, haciéndose popular y conocido rápidamente. Amplía su círculo social con la burguesía financiera con la que emprende negocios diversos. Cuando se instala en la capital, que estaba en pleno proceso de cambio del absolutismo al progresismo, no se ha creado en España todavía la actividad empresarial, la auténtica vida de los negocios. Estos se reducen a comprar y vender de manos muertas: no se percibe la captación

de medios dinerarios para dirigirlos a la creación de riqueza. Existían en Madrid diversas tertulias, regentadas por damas ilustres y de gran ingenio, la de la duquesa de Rivas de carácter conservador, liberal la de Medinaceli y revolucionaria la de María Buschental, a cuyo palco proscenio de la ópera, frontero a Medinaceli, concurrían los políticos de ideas más avanzadas, siendo de los más asiduos Castelar.

Sus primeras operaciones las realiza asociado a José Gordon y Espinosa y Nazario Carriquiri. Pero su verdadero mentor y orientador –y socio en muchas operaciones– fue el comerciante Buschental, con el que entabló pronta y franca amistad, fue quien lo introduce en la Bolsa y a través de éste conocería la utilidad de la información. Penetra además de la Bolsa, en las covachuelas del Estado y recibe del mentor valiosos consejos y provechosas recomendaciones. Su actividad económica es la de un arquetipo humano y sobresaliente del siglo XIX, que sería muy difícil



Fotografía del Banco de España. Madrid, 1891.

de describir sin referirse a Salamanca también como político, financiero o empresario, o sencillamente como modelo burgués, en el que se juntan la nueva aristocracia del dinero surgida en la época isabelina al calor de la política llevada por el partido moderado.

Se quedaron juntos con varias contratas municipales. En ellas, el brasileño puso el dinero y Salamanca su preparación y desarrollo, mostrando pronto una clara visión para el negocio.

Política y negocios formaban un conjunto inseparable en la estrategia de ascensión social de Salamanca, basada en el cultivo de las relaciones personales (gran parte de su influencia se debía a las ayudas financieras que prestaba a personajes de la política o de la Corte). No tenía patrimonio personal considerable, de modo que hubo de poseer habilidad para reunir el capital necesario en todas las inversiones que realizaba. Es de resaltar su extraordinaria capacidad para relacionarse y ganarse el favor de personas que le prestarían la colaboración y los recursos sin los cuales no hubiera podido desarrollar sus actividades. El atractivo de su conversación era extraordinario y constituyó siempre el secreto de su fuerza y principal elemento de su influencia. Merced a una imaginación meridional, ardiente, inagotable, adornaba las cuestiones más áridas y prosaicas. Valeroso y audaz, activo hasta el punto de trabajar veinte horas al día sin demostrar fatiga, confiado como un fanático en su porvenir y en su estrella, con todas las condiciones que en fin, seducen y arrollan.

Su asiduidad a las sesiones de la Bolsa hizo que pronto atrajera sobre sí la atención. En efecto, dos o tres jugadas habilidosas y arriesgadas, en las que salió triunfante, dejaron asombrados a todos los que lo motejaban de incauto y novato. Se decía de él, “es un provinciano recién llegado a Madrid. Según dicen, es diputado y concurre mucho a casa de Buschental. Hay quien asegura que está asociado con él”. Buschental es uno de los financieros más conocidos de la época, junto a Laffitte, Alejandro Aguado o Rothschild. En España en esta época, la invasión extranjera, la guerra civil y la tiranía de la Corte habían matado toda ambición y segadas todas las opciones, como no fuera la política. Entre los negocios más destacados estaban los relacionados con las finanzas del Estado o con asuntos en los que fuera determinante la influencia política. Se asocia con Buschental en varias

operaciones de préstamos al Tesoro, actividad a la que se dedicaban numerosos banqueros y empresarios de la época, tales como Weissweiler, agente de Rothschild de Madrid, José Manuel Collado, Tomas O’Shea, José Safont, etc.

También participaba en algunas operaciones su cuñado Manuel Agustín Heredia, lo que avalaba la solidez de la firma en los contratos públicos, como ocurrió con un consorcio de capitalistas, encabezado por el Banco Español de San Fernando, que completó un anticipo de quince millones, para el pago del servicio de la deuda del Estado. Y entre los más saneados recursos de la Hacienda estaban las rentas estancadas. Salamanca se fijó en la renta de la sal, que iba a salir a licitación, que gana con la mejor postura el 5 de octubre de 1841, en sociedad con Josá Safont. Su propuesta al Ministerio de Hacienda es tomar en arriendo el estanco de la sal ofreciendo el doble de lo que producía el Estado. Se le otorgo la concesión por cinco años. En el primero gana noventa millones de reales, en los cinco, el beneficio excedió de los 300. Salamanca, gracias a este arriendo, pudo disponer de una gran red de corresponsales, servidores e informadores. Son los que luego serían las sucursales y agencias bancarias pero además, se había logrado que los servicios prestados a esta empresa tuvieran carácter público, contándose como hechos al Estado, y ello dio a Salamanca más importancia que si tuviera un Ministerio.

En 1841 el Ministro de Hacienda le encarga la renegociación de la deuda pública del Estado en los mercados de Londres, siendo esta operación el origen de la deuda consolidada del tres por ciento. Es este el primer gran negocio financiero en el que interviene, la llamada “capitalización de los intereses de la deuda extranjera”. El Gobierno de Espartero acuerda en este año de 1841, proceder al pago de estos intereses, mediante una conversión de cupones en títulos al tres por ciento, en determinadas condiciones. En el mes de septiembre de ese año, el consejo de ministros acuerda autorizarle para concluir el tratado de capitalización y pago del primer cupón, acreditando antes la conformidad de la Casa Heredia en garantizarlo.

En el verano de 1843 propone al Gobierno de Joaquín María López un proyecto de empréstito de cuatrocientos millones de reales destinados a la construcción de

comunicaciones en toda España. Se firmó en septiembre de ese año y contra esta operación se levantó un fuerte clamor de oposición. Ese año, el Banco de San Fernando, banco emisor de Madrid y único de esa clase en España, le tenía adjudicada una cuota máxima para préstamos y descuentos de medio millón de reales, la misma que a José Safón o Gaspar Remisa, hombres de notables fortunas

En marzo de 1844 regresa María Cristina de Borbón a España y poco después su marido, el duque de Riansares. Fijaron su residencia en un palacio de la calle de las Rejas, que amueblaron suntuosamente. Pronto se formó en torno a ellos una “corte”, en la que figuraban quienes los habían tratado asiduamente en la emigración y quienes habían trabajado para derrocar a Espartero. Acudía Martínez de la Rosa, siempre que desde su embajada en París se acercaba a Madrid, Juan Donoso Cortés, filósofo y político extremeño que había sido en París secretario de María Cristina, el general O'Donnell, Narváez, el general Fernández de Cordova, el periodista Andrés Borrego, etc. Dos fueron las grandes jugadas de Bolsa de Salamanca.

En el otoño de 1844 todos los bolsistas jugaban al alza, excepto Salamanca, que daba participación reservada a Narváez, María Cristina y Riansares. Hubo movimientos revolucionarios, el de Martín Zurbano, que fueron alentados y exagerados por los bajistas, que anunciaron una sublevación general. Con tales movimientos, Salamanca obtuvo una ganancia considerable, ya que la Bolsa llegó a perder diez enteros, arruinando a los demás, en tanto él se enriquecía de manera fabulosa. Se comenta que llegó a ganar tres millones de reales. No quiso aprovecharse de la situación que a tantos había perjudicado. Cobró lo que pudieron pagarle sin gran quebranto y rompió las pólizas restantes en la tribuna de cotización, mientras cantaba el aria de Don Carlos en Hernani: “Perdono a tutti”. Jamás cantante alguno fue tan entusiastamente ovacionado como Salamanca en aquella inolvidable sesión.

La otra gran jugada de Bolsa fue en mayo de 1845. Esta vez, Salamanca y Narváez jugaban al alza, desconfiando como seguro el éxito político de la negociación que seguía el Gobierno para la aprobación del Concordato. Llega una comunicación del señor Castillo y Ayensa el veintisiete de abril, en la que daba cuenta que para solemnizar el cumpleaños de doña María Cristina, se había

firmado en Roma el esperado concordato. Esto aseguraba la posición de Salamanca, ya que la noticia tendría una amplísima repercusión en la Bolsa. Se esperó no obstante, a que llegase el texto, que causa una pobre impresión y fue descalificado como absurdo y humillante. La negociación fracasa, la posición alcista se derrumba y Salamanca pierde en esta operación todo lo ganado antes. Paga a todos y paradójicamente, su crédito se robusteció. Pero con el crédito consolidado, no todo es favorable, ya que se gana la inquina de Ramón María Narváez, quien se embarca en esta –y otras muchas– operación económica. El espadón de Loja era celosísimo de su capital, le placía mucho jugar en Bolsa, mejor dicho le gustaba ganar y tenía muy mal perder. En esta ocasión responsabiliza de su pérdida a Salamanca y le declara una guerra sin cuartel. Empieza a desplegar sus fastuosidades en las que luego llegaría a hacer realidad los más fabulosos sueños. Quería ser rico para crear nuevas riquezas. Por eso nunca fue avaro. Se entrega de lleno a los negocios, pero ya empezaba a encontrar mezquinas, de corto alcance, las operaciones de Bolsa y las Contratas, en las que asociado a Buschental había adquirido notables beneficios.

Su clara percepción le decía que las grandes fortunas no se pueden levantar en momentos de prosperidad. Es el primer Bolsista español del siglo XIX, el primero que se percibe de que la Bolsa es un instrumento y lo utiliza con técnica desconocida y desconcertante para su tiempo, pasa de la Bolsa a los negocios, crea riqueza: el dinero y el poder como medios, no como fines. Ramón de Santilla, sucesor suyo en el cargo y notorio enemigo dice, “contribuyó como nadie a sacar de sus antiguos carriles de orden y parsimonia al comercio de Madrid, sobre todo al que se ejecutaba en bolsa”. No tuvo un perfil rectilíneo en sus posiciones políticas, casi siempre estaban mediatizadas por la naturaleza de sus negocios. Su talante decidido y su afición a lo novedoso, desdeñador del riesgo, que caracterizaba el proceder de Salamanca en sus inversiones, con novedades que removían el anticuado status quo de los capitalistas y bolsa españoles, junto con sus rápidos y llamativos éxitos económicos y sociales, provocaban a la vez envidia y resentimiento.

Sin embargo había algunas circunstancias destacables, como la antipatía hacia su persona y forma de negociar entre los conservadores ortodoxos, como

Pidal o Mon. La enemistad política más destacada fue la de Ramon de Santillan, gobernador de los Bancos de España y de San Fernando, y el varias veces ministro de Hacienda, Pedro Salaverria. En el campo de los afectos. Su proceder con la reina fue de dilatada lealtad hasta el exilio y con su marido, Riansares, tuvo múltiples lazos económicos

En 1844 interviene de modo destacado en la formación de la empresa de tabacos para optar a la concesión del arrendamiento del monopolio de dicho producto, formando el correspondiente contrato con el Ministro de Hacienda. Con el ascenso al poder de Narváez, con Mon en Hacienda, se rescinde el contrato. En 1844 lleva la iniciativa, con un grupo de inversores con Manuel Agustín Heredia, Gaviria o Nazario Carriquiri, para la fundación del Banco de Isabel II, es decir de un segundo banco emisor en Madrid, aprovechándose de la excelente relación con el ministro de Hacienda, el conde de Santa Olalla. El 25 de enero se aprueba la creación del Banco de Isabel II. Su actividad principal fue la Bolsa. Estos años son de fuerte fiebre especuladora. Especula la Reina, el presidente del Gobierno. En fin, todos.

Este nuevo banco causa gran contrariedad a los accionistas del Banco de San Fernando, que tenían el privilegio de la emisión en Madrid desde hacía quince años. El nuevo Banco prestaba con la garantía de las propias acciones, Salamanca era el mayor accionista, con el diecisiete por ciento del capital. Al margen de esta peligrosa práctica, el Banco innovó algunas funciones crediti-

cias como el uso de billetes de baja denominación, la apertura de sucursales, una en Cádiz, o la extensión del préstamo en cuenta corriente.

El nuevo banco podía emitir cédulas al portador. Pero la identidad funcional entre estas cédulas y los billetes bancarios, de los que tenía el privilegio de emisión el Banco de San Fernando, hicieron que se opusiera nueva entidad, presentando en defensa de sus intereses un notable alegato firmado por los más afamados juriconsultos de la época, que no surte efectos.

El circuito que se establecía con esta nueva entidad era de enorme eficacia. El Banco de San Fernando concedía crédito al Gobierno, el Gobierno creaba títulos de deuda pública con que pagar estos préstamos, el Banco de Isabel II se dedicaba a la especulación en Bolsa sobre estos mismos efectos, favoreciendo anticipos y pignoraciones.

Salamanca recibe más de cuarenta millones de reales sobre sus acciones del banco, junto con otra cantidad parecida sobre títulos del ferrocarril y otros efectos públicos. En el tiempo que estuvo de ministro, cinco meses, influyó en el nuevo Banco para que se traspasara el crédito que tenía sobre acciones del Banco de Isabel II a otra garantía constituida por acciones del ferrocarril de Madrid a Aranjuez.

A pesar que el nuevo Banco nunca despegó, Salamanca utilizó su capital para realizar entre otras operaciones, compra de un lote de setenta y un cuadros que adquirió a la duquesa de San Fernando de Quiroga, María Luisa de Borbón y Vallabriga, utilizando para pagar un talón del Banco de Isabel II por un millón de reales, la mala marcha de la entidad generó problemas a la hora de liquidar talones como éste. A finales de 1846 el banco estaba en situación precaria: sus acciones bajan



Billete de 4.000 reales de vellón emitido por el Banco de San Fernando en 1835.

de cotización y gran parte de los créditos concedidos estaban bajo la garantía de las acciones. Al invertirse el ciclo en el mercado, afirma Tedde de Lorca, las garantías se deterioraron, el reintegro de muchos préstamos queda en entredicho y la posición de la entidad es inviable.

Ante la burbuja bursátil que los propios especuladores habían creado, Salamanca toma posiciones cortas y comienza la venta de los títulos en la Bolsa en un momento en que la gran inestabilidad política alimentaba el pánico. Se comenta que se embolsó treinta millones de reales en un solo día. El ministro Mon se mostraba alarmado ante la facilidad con que la nueva entidad concedía créditos sobre los títulos públicos y sobre las propias acciones, en función de la cotización que alcanzaban en la Bolsa. En realidad, gran parte de los créditos entre 1845 y 1847 fueron utilizados por los prestatarios del Banco para comprar y vender títulos en el mercado de valores, con la expectativa de plusvalías, aprovechando la larga onda expansiva de las cotizaciones.

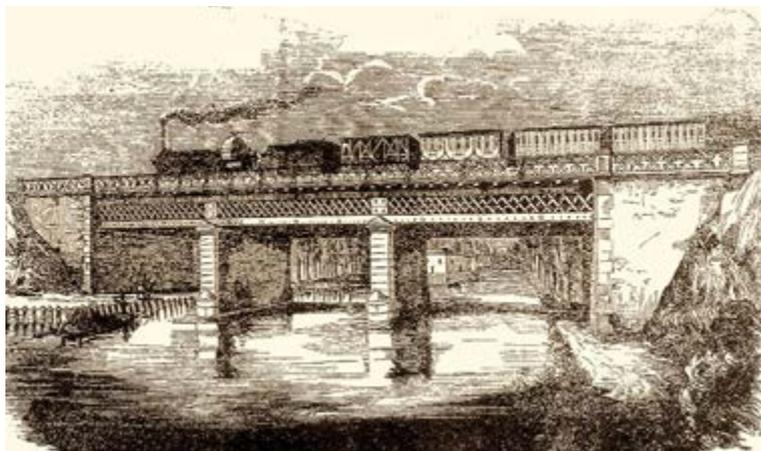
Pero como el valor real de los títulos distaba del alto valor de las cotizaciones, hubo de llegarse a la fusión de ambas entidades. Las dificultades del Banco de Isabel II fueron traspasadas al nuevo banco resultante, efectivamente, Ramón de Santillán, desde el Ministerio de Hacienda, ofrece una solución a ambas entidades: la fusión, decretada mediante Real Cédula de 25 de febrero de 1847, admitiendo confusamente todos los créditos y obligaciones de ambos bancos por su valor nominal. Esta solución favorecía a los accionistas del Banco de Isabel

II, cuyas garantías estaban desvalorizadas y la mayoría de sus deudores habían sido declarados insolventes. La evaluación de los activos de ambos bancos se resolvió cuando una comisión de accionistas de ambas entidades, decidió admitir por su valor nominal los créditos aportados a la fusión. Esta decisión estuvo condicionada, sin duda, por la presencia de Salamanca como ministro de Hacienda. En diciembre de 1845 funda el cotidiano “El Universal”, para luchar y defenderse de su peligroso enemigo, Narváez.

La salida fue saludada por otro cotidiano, adicto a Narváez, “El Herald” de esta manera, “El Universal es la obra de un capitalista que, deseando renovar en nuestros días empresas que han hecho sus fortunas, que le han dado influencia, que le han proporcionado tirar el dinero por la ventana, no vacila en tirar el todo por el todo, con tal de producir un cataclismo en que se hunda el crédito y sucumba el Gobierno”. El periódico dura solamente hasta el veinte de marzo de 1846. Era de tamaño colosal y solo costaba ocho reales mensuales la suscripción, dando una novela cada mes que valía más de ocho reales. El propósito fue hacerlo popular para desacreditar a Narváez.

En abril de 1845 le fue concedida la autorización para una línea de ferrocarril. A los pocos días hizo pública la formación de una sociedad con cuarenta y tres millones de reales para la construcción y explotación por noventa y nueve años, del ferrocarril de Madrid a Aranjuez. Con la concesión de la línea, crea el veinticuatro de diciembre de 1845, la Empresa del Camino de Hierro de Madrid a Aranjuez, con capital suficiente para construir los 48 kilómetros de la línea y ponerla en funcionamiento. Esta vez contó como socios con el banquero Nazario Carriquiri y el conde de Retamoso, cuñado de la Reina Regente. Fue en Francia donde empezó a gestionar sus negocios ferroviarios. Aunque no llegó a tiempo para ser el promotor de la primera línea ferroviaria de España, la de Barcelona a Mataró. Llegó a poseer una locomotora Tank Engine 14 que alcanzaba una velocidad de 120 kilómetros por hora.

El Banco de Isabel II prestaba enormes sumas con la garantía de sus acciones, pero el mercado financiero se colapsó en 1846 cuando sobrevino una crisis financiera en Inglaterra y Francia.



Puente ferroviario sobre el río Manzanares de la línea Madrid-Aranjuez.



El tren de Madrid-Aranjuez fue la segunda línea férrea en nuestra península. Se le conoce como el "Tren de la Fresa" por haber transportado, además de pasajeros, productos de la huerta de Aranjuez. Hoy en día sigue existiendo como trayecto turístico haciendo honor a su historia.

La línea de Madrid a Aranjuez era aparentemente una línea al servicio de la Corte y de la Reina, ya que unía la capital con el Real Sitio, para aquellos se desplazaban con frecuencia. Pero para Salamanca era la primera pieza del ferrocarril hasta el Mediterráneo. Las obras del Madrid-Aranjuez se interrumpen por la crisis bancaria, en 1847. Con Salamanca en el exilio y su vuelta un año después, se reanudan en 1850 y se termina al año siguiente. La inauguración fue el siete de febrero de 1851, presidió el acto Isabel II y más de mil invitados acudieron a una fiesta generosamente pagada por el bolsillo del malagueño. Tres meses más tarde, la línea férrea le reportaba cincuenta mil reales al día.

Traspasa el ferrocarril al Estado en agosto de 1852, quedándose con su explotación en arriendo. Lo readquiere para completar la línea Madrid-Alicante y después lo traspasa a Rothschild. Aquí supo aprovechar las prisas de la casa Rothschild, amenazada por la presencia en España de su rival francesa Pereire,

Vagón de la reina Isabel II del tren Madrid-Aranjuez. En sus inicios, el tren transportaba a la Corte española y la realeza. La primera estación se ubicó frente a la Plaza de Armas del Palacio Real y disponía de un ramal privado para la Corona.

varios años fue el primer beneficiario de las ayudas que el Estado asignaba a los contratistas del ferrocarril.

Los escándalos ferroviarios fueron unos de los principales problemas para el Gobierno. La mayor intervención del Gobierno de Espartero en el negocio del ferrocarril hace que el malagueño venda la línea completa de Madrid a Alicante a un grupo de financieros franceses asociados a la casa Rothschild. Esta línea es uno de los activos más esenciales de la compañía Madrid-Zaragoza-Alicante, MZA, patrocinada por los franceses y a cuyo consejo de administración se incorpora Salamanca. También figuró entre los consejeros del proyectado ferrocarril de Gijón a Villaviciosa, Sama, Mieres y Oviedo. Obtuvo la concesión del ferrocarril de Castille-

jo a Toledo el once de julio de 1855 y la línea se inaugura el doce de junio de 1857. La ciudad de Toledo había ofrecido setenta mil duros al que condujera la primera locomotora a las puertas de la ciudad. Y quien iba conduciendo es el propio marqués y el alcalde de Toledo puso en sus manos la recompensa ofrecida.

Salamanca que especulaba en Bolsa y sus negocios dependían del crédito se encuentra sin liquidez. Encuentra una solución momentánea a sus problemas. Convence con la ayuda del general Serrano, a Isabel II para que lo nombre Ministro de Hacienda. Como ve este nombramiento y la trayectoria económico-política su mortal enemigo, Ramón de Santillán, dice así: "Salamanca que de Juez de 1ª instancia de entrada había venido de diputado a Cortes en 1837, mal avenido con una carrera que no le daba ocasiones de desplegar su genio emprendedor, abrazó con el auxilio de su cuñado, Manuel Agustín de Heredia, comerciante poderoso de Málaga, la de contratista, en que a poco tiempo brilló del modo más sorprendente por su talento, audacia y profusión. Poco escrupuloso en llegar al fin que se proponía, contribuyó como nadie a sacar de sus



carriles de orden y parsimonia al comercio de Madrid, sobre todo el que se ejercitaba en la Bolsa y en la contratación con el Gobierno, acometiendo empresas de todo género y en escala superior a cuanto antes se había visto. Pero sus gigantescos esfuerzos no podían dejar de tener un término que amenazaba ser desastroso y en efecto, deudor de enormes sumas al Banco de Isabel II y a un considerable número de casas de primer orden, no halló otro modo de salir del atolladero que hacerse Ministro de Hacienda. Aunque tenía un asiento en el Congreso y tenía no pocos amigos entre los hombres políticos, la generalidad de éstos le consideraba como el elemento más peligroso en el Gobierno”.

Como todos sus negocios tenían una clara conexión con la política, está obligado a inmiscuirse en la política activa. Ocupa la cartera de Hacienda en el Gobierno del ecijano Juan Francisco Pacheco. Su actividad política le crea enemigos en el ala derecha del partido moderado, encabezada por Narváez y Pidal, que muy pronto acusan al Gobierno, por tanto a Salamanca, de una mezcla de intereses que dejaban en entredicho la ética de este Gobierno. Al día siguiente de su nombramiento se presenta en las Cortes una proposición en su contra, dada su posición en el Gobierno y su condición de deudor y acreedor del Estado a la vez. La petición es que se tenga en conocimiento de “cuántas liquidaciones y reclamaciones activas y pasivas existan entre el Tesoro Público y el actual señor Ministro de Hacienda”.

En febrero de 1847 se habían prohibido la constitución de nuevas sociedades anónimas, visto el abuso y la situación en que se encontraban muchas de ellas. Y en abril, al poco de ser nombrado ministro, se publica un Decreto en el cual se necesita autorización para crear, “compañías por acciones”, capital proporcionado al objeto social y colocación previa del 50 % de ese capital. Comienza así una dura batalla, en la que Salamanca contraataca al financiar periódicos, “El Universal” y “El Correo”, desde donde se atacaba a Narváez. Fue acusado en el Congreso en enero de 1848, de abuso de poder por haber desviado a su favor los créditos con pignoración de acciones del ferrocarril Madrid-Aranjuez, siendo Ministro de Hacienda y teniendo a la vez el 98 % de las acciones del ferrocarril y 16.000 acciones del Banco de San Fernando. En la cartera de Hacienda, con Pacheco y luego con García Goyena, se gobernó a base de decretos y sin convocar a las Cortes. En el Gobierno de Pacheco, la significación y tendencias de Salamanca, más que

de Pacheco, daba su nombre e imponía su voluntad al Gabinete. La falta de iniciativa, la indolencia y esterilidad de los proyectos de Pacheco hacen que el Ministro de Hacienda une en su persona toda la actividad, importancia y significado de ese Gabinete. Sólo en su departamento se observa con claridad el propósito de practicar en el poder las doctrinas de la conciliación y de progreso, sostenidas por los puritanos en los bancos de la oposición.

El Ministro de Hacienda demostró resolución, atrevimiento y energía para lanzarse a combinaciones en gran escala, pero si bien por sus operaciones demostraba poder, no tenía un plan vasto ni completo para encarrilar la Hacienda, ni las doctrinas conservadoras consentían que se adoptaran planes revolucionarios. Pacheco en el poder acabó con todos los principios que defendía en la oposición, cerro las Cortes tan pronto las críticas le resultaron molestas y peligrosas, permitió que Salamanca, su ministro de Hacienda, regulase por Reales Órdenes materias de Hacienda y del crédito que exigían el conocimiento y aprobación de las Cortes. Y tan es así que semanas después, el ministro Narváez suspendió gran parte de las medidas tomadas por considerarlas inconstitucionales. Salamanca, como representante político de la alta burguesía, se incorpora al Régimen a cambio de que los gobiernos moderados crearan un marco que favorezca a sus empresas económicas, su control del mercado nacional y en suma, determinaran las condiciones para que pudiera sacar la máxima rentabilidad al capitalismo. Este Gabinete era atacado con denuedo y renovado furor. Un anónimo poeta hizo correr la siguiente burla :

*¿Quién juega con nuestra Hacienda a la brisca y a la banca? Salamanca*

Ocioso es decir que era el blanco preferido de los ataques. Era el Ministro de Hacienda, hombre de negocios y a la vez, propietario de una de las más fuertes empresas de ferrocarril. Necesariamente tenían que alcanzarle salpicaduras sobre cualquier medida que el Gobierno tomara en estos temas. En la debilidad del ministerio de Pacheco se entremezclan personajes, circunstancias y situaciones delicadas. Las maquinaciones del influyente embajador británico, estaban fundamentadas en los negocios del marqués de Salamanca. A éste le convenía, para salvar su enorme fortuna, amenazada de graves riesgos, que el Gobierno del que era Ministro no cayera sin que terminara la negociación de Buschental en Londres. Aunque oficialmente se decía que encaminada a conseguir un empréstito del Banco de Inglaterra para el de San

Fernando, en realidad el fin real era conseguir un tratado sobre la importación de algodones, que libraría a Salamanca de una quiebra muy próxima.

Los desesperados esfuerzos del financiero fueron en vano. Sufrió en carne propia la ira de Narváez contra el embajador Bullwer y personajes relevantes del partido moderado, alentados por Narvaez, imputaron en la Cámara a Salamanca, acusándole de inmoralidades que situaron el debate en tema muy personal. El tema de la convivencia del matrimonio real era de vida o muerte para el Gobierno. Salamanca fue de los que más batalló, con independencia de las razones políticas, le interesaban más las de orden económico, tan poderosas y decisivas, que podían influir en la marcha de sus negocios. En una carta de Donoso Cortés que forma parte del archivo de Natalio Rivas, se dice: *“Salamanca está decidido a no salir en ninguna ocasión, por ningún motivo y de ninguna manera. Quebrado en más de dos millones de duros, su salida o permanencia en el Ministerio es para él cuestión de vida o muerte. Así pues, está resuelto a 1º impedir que caiga Pacheco, con todas sus fuerzas, 2º a impedir su propia caída, si no puede evitar la de Pacheco. Esta dispuesto a formar el Ministerio que quiera la persona que le conserve en el mundo, sea moderado o progresista, decente o indecente”. Y hay más: “Pacheco ha ido a abordar la cuestión con la Reina, Salamanca ha ido tras Pacheco para convencerle que debe seguir en el poder aunque los Reyes no se junten. Bullwer ha ido tras Salamanca para apoyar sus gestiones y sostenerle a toda costa”.*

Como Ministro de Hacienda puso

en marcha la reforma arancelaria de transición al librecambio y reanuda la labor desamortizadora. El Ministerio de Pacheco abandona el poder del mismo modo que lo adquiriera, a impulso de cábalas e intrigas tan frecuentes, por desgracia, en ese tiempo. Y como Salamanca fue el que más iniciativas y dotes de mando había demostrado, sobre él recae el encargo de formar Gobierno. Quiso formar un Gobierno de concentración y consigue que presida el gabinete el prestigioso jurista Florencio García Goyena y él sigue en Hacienda. Esto es una huida hacia adelante. Salamanca era el hombre fuerte, aferrado al Ministerio de Hacienda, desde donde intentaba paliar su bancarrota personal, propiciando como se ha dicho la fusión de ambos bancos. Operación que le permitió enjugar su enorme deuda al obligar en el proceso de fusión aceptar los títulos de los dos bancos por su valor nominal. Prestan juramento el uno de septiembre de 1847 y comienza el Gobierno a legislar a base de decretos.

La presidencia del prestigioso jurista, en realidad la desempeñaba Salamanca, que sigue igual que el Gobierno anterior moviéndose a impulso de fuerzas cortesanas. Los partidos se opusieron, desde el principio, al ver que la labor gubernamental se hacía al margen de las Cámaras. Sin embargo, la primera disposición fue acertada, una amnistía general para los emigrados políticos, basada en la reconciliación, en el orden público y en la moralidad de la administración.

Este Gobierno toma medidas represoras contra la prensa, se redactó una circular para defender la inviolabilidad del trono, la inviolabilidad de la



Fotografía del marqués de Salamanca.

reina y en suma, reprimir la libertad de prensa. Trataron de formar un partido con los descontentos de las demás facciones. Pero se notaba claramente que era el momento de gobernar de un modo esencialmente constitucional y sólo por esta razón, la caída del Gobierno era inevitable y al cabo de 34 días de constante crisis, cae el segundo gobierno puritano, sin disposiciones de importancia, excepto alguna medida en Hacienda y la organización administrativa decretada por el señor Escosura, para dar uniformidad y vigor al poder civil. La forma fue curiosa. Se presenta en el consejo de Ministros Narváez y les comunica que quedan destituidos por orden de la Reina. Sin más.

Dimite pues, el uno de octubre de 1847. Tres días antes, “La Gaceta” publica el Real Decreto que restablece con condiciones, las ventas a plazo. Y el 31 de diciembre de este año es leída en el Congreso la acusación en la que se le exigen responsabilidades por su actuación en el Ministerio de Hacienda. Firman la proposición entre otros, Pedro José Pidal, Antonio de los Ríos Rosas o

Luis González Bravo. En la sesión celebrada el cinco de enero de 1848, su implacable enemigo Pedro José Pidal afirmaba que Salamanca era la encarnación de una forma inadmisibles de gobernar. Dijo: “los negocios del señor Salamanca han sido con el Gobierno. La fortuna del señor Salamanca se hizo tratando con el Gobierno (y por eso) desconfiamos de este hombre que tratando siempre con el Gobierno viene a ser Gobierno, desconfiamos de este hombre que viene a ser juez y parte”. La acusación queda en el aire, pese a todas las presiones nada concreto se realizó ni en el Congreso, ni en el Senado. Pero según Romanones, aquí termina a vida política de Salamanca.

La denuncia en el asunto del ferrocarril a Aranjuez aludía a una forma perversa de intervención en la que Salamanca, Ministro de Hacienda, había ayudado a Salamanca empresario. En definitiva y después de proliferas negociaciones a tres bandas –el Consejo de Ministros (con Salamanca en Hacienda), la empresa de ferrocarriles y el Banco de San Fernando- se concertó en que el banco facilitaría el líquido necesario mediante el descuento de pagarés que presentan los accionistas, con la garantía subsidiaria del Gobierno. Conspira en unión de otros liberales, en abril y mayo de este año contra Narváez, pero fracasa en el intento y hubo de refugiarse en las legaciones de Dinamarca y Belgica. No consiguió ser apresado, pese a que se quebrantó el principio de extraterritorialidad y el propio general Fernández de Cordova lo escondió en su casa.

Este episodio estuvo plagado de acontecimientos extraordinarios. Puesto que se presentó la policía a detenerlo en su domicilio de Recoletos. El malagueño corrió a refugiarse en la legación belga en la calle del Barquillo, muy cercano a su domicilio. Pasados unos días, visita la Embajada de Dinamarca que estaba en el mismo edificio. Pero aquí el embajador permite el acceso de la policía. El ingenio del marqués lo llevó a encerrarse en un baúl, donde incluso se sentó uno de sus perseguidores. Tras la búsqueda, la policía se fue con las manos vacías. Pocos días después mandó traer un coche de caballos para que saliese desde la puerta con un personaje embozado. La policía sale inmediatamente tras él y así el marqués pudo huir disfrazado de sargento junto con un pelotón hasta la frontera con Francia. En su huida deja tras de sí, una deuda considerable por débitos al ferrocarril de

Aranjuez, cuyas obras estaban suspendidas, débitos al Banco de Isabel II, a la Bolsa y a varios particulares. En mayo de 1849, el tribunal de Comercio de Madrid declara el estado de quiebra de José de Salamanca, cerrándose una etapa de su vida.

Cuál es la fisonomía corpórea de Salamanca. Así lo describe Perez Galdós en el “Episodio Nacional, La Estafeta Romantica”: *“es inteligente, sagaz, amantísimo en su lenguaje, extremado en la cortesía sin llegar a ser empalagoso, tresillista de primer orden, de los que no pierden la dignidad en las peripecias desgraciadas del juego, comensal delicado, tanto por su gracia como por su apetito de buen tono y su mucho saber de arte culinario, hombre en fin, que despunta gallardamente en la política, aplicándose a sus negocios con una habilidad nada común. Salamanca será una gran personalidad del siglo, salga por donde saliere, ya se le aplique a sumar voluntades, ya a multiplicar dinero”*.

En el año 1849, gracias a una amnistía vuelve a Madrid y aunque fue varias veces diputado y senador, se dedica íntegramente a los negocios. A su regreso del extranjero se enfrenta a dos problemas principales: saldar su deuda con el Banco, que ascendía a más de veinticinco millones de peseta y concluir los trabajos del ferrocarril de Madrid a Aranjuez. Y es que cuando dejó el Ministerio, el banco se encontró con que los nuevos responsables ministeriales se desentendieron del anterior compromiso acerca de la responsabilidad del Gobierno como garante del préstamo sobre las acciones del ferrocarril.

El Gobierno aconseja al banco que procediera contra los morosos, Salamanca mantenía una de las deudas más



Grabado referente a una asamblea de accionistas y obligacionistas del ferrocarril en la sala de liquidaciones de la Bolsa.

importantes. Consigue el levantamiento de la quiebra y en un par de años rehace su fortuna. Rehízo sus relaciones con Narváez, quien llegaría a ser junto con el duque de Riansares, su socio por excelencia en multitud de inversiones. Los escándalos a que dieron lugar los contubernios entre el Gobierno y los constructores del ferrocarril, siempre tenían como principal protagonista a José de Salamanca, quien como ministro concedió amplias subvenciones al ferrocarril Madrid-Aranjuez, que debía recibir él mismo como empresario y director de la compañía. Esta política ministerial, compartida y alentada desde la Corte, fue uno de los motivos que inspiraron el pronunciamiento de 1854, la Vicalvarada. La crítica por el tema del ferrocarril contra Salamanca iban unidos a los que se dirigían contra Riansares y toda su familia.

En el clima revolucionario existente fue asaltada su casa y quemado el mobiliario y cuanto hubiere de valor. El saqueo de su casa le impulsa a construir un nuevo palacio, alzado en un paraje que da origen al mejor negocio estudiado de cuantos empezó, pero que a la larga fue la causa de su ruina definitiva: la construcción del barrio que lleva su nombre. En 1855 formó una gran finca agrícola, los Llanos, en la provincia de Albacete, precisamente recibiría el título nobiliario Conde de los Llanos, con Grandeza de España, un año después de serle concedido el Marquesado de Salamanca. Construye un suntuoso palacio en el paseo de Recoletos de Madrid, donde albergaría su magna colección de arte, una pinacoteca y una biblioteca, también magníficas. En 1859 compra a la infanta Luisa Fernanda, la Real Posesión de Vista Alegre, con sus dependencias, palacio por terminar y sus jardines, añadiendo a la finca además, una dehesa. Estaba rodeada en los Carabancheles de las fincas de recreo de la aristocracia, como la de la condesa viuda de Montijo.

En 1860 funda la Compañía Real de los Ferrocarriles Portugueses, invierte también los EEUU, en Roma y en otros países. En 1862 se inaugura la Salamanca Station, en la ciudad de Salamanca en el estado de Nueva York, población que cambió a este nombre en su honor. Poseía una espléndida biblioteca, no para entretenerse con su lectura, sino para alardear de riqueza. Estébanez Calderón en unión del crítico de arte y eminente arabista Pascual de Gayangos fueron los encargados, con espléndido estipendio de fomarla. Constituye su base la que perteneció al

duque de Híjar y además, sin reparar en gastos, todos los libros que según Cervantes, constituía la de don Quijote, entregados al fuego por el cura y el barbero. El lujo de sus caballos y carruajes no tenían rival en Madrid y cuando no existían los ferrocarriles, sus sillas de posta causaban admiración. Formó también, una galería de cuadros, un verdadero museo. Esta colección competía al margen de las oficiales, con las mejores de Europa. Preeminente lugar ocupan las pinturas pertenecientes a la gran época de la escuela española y de los grandes pintores flamencos, italianos y holandeses, tenía obras admirables. Adquirió varias obras al hijo de Goya. Lo propio hizo con la espléndida galería de José de Madrazo. Una de sus mejores joyas la adquirió en la venta de la colección del renombrado banquero Alejandro Aguado, marqués de las Marismas del Guadalquivir. También poseía cuadros del Greco, Murillo o Velazquez.

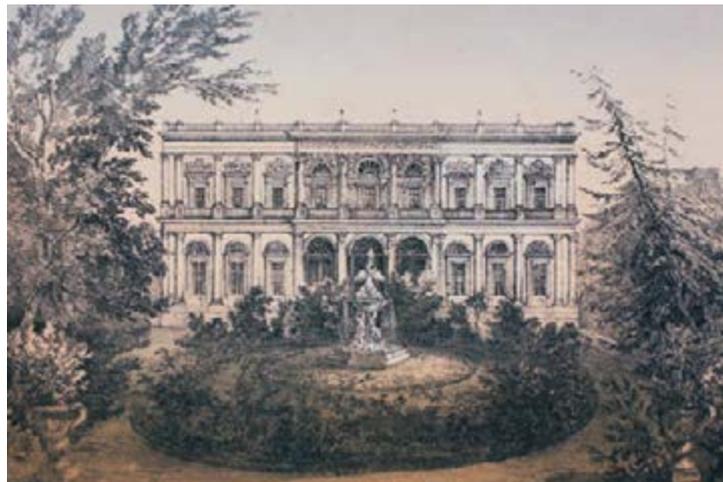
Al inicio de la década de los sesenta, desplaza su interés por los ferrocarriles, a la construcción inmobiliaria. En 1864 decide dar impulso a la construcción del barrio que lleva su nombre, las demandas económicas que le generó este negocio fueron la clave de los problemas financieros que constituyen al cabo de los años, la causa de su ruina. Entre 1862 y 1863, había adquirido doce millones de pie de terreno detrás de Recoletos y de la fuente Castellana para construir, siguiendo el modelo americano e inglés lo que él imaginaba como un nuevo Madrid. Este nuevo Madrid aprovechaba el plan urbanístico de ensanche, el llamado plan Castro. El terreno se convirtió en una de las millas de oro del urbanismo europeo.

Salamanca en su época de esplendor llegó a poseer numerosas residencias, el palacio de Recoletos, una casa en Carabanchel de Arriba, el palacio de Vista Alegre en Carabanchel de Abajo, finca que perteneció a la Reina Gobernadora María Cristina, tenía esta finca extenso parque murado, con jardines, estufas, lagos y rías, y en el palacio se conservaba la cuna donde reposó Isabel II, una finca en Aranjuez, otra en los Llanos, una casa en Lisboa, otra en París y un palacio alquilado en Roma. Todas estas propiedades estaban habitadas por la servidumbre durante todo el año, amuebladas y acondicionadas, en condiciones de poderle recibir a cualquier hora que se presentase, como solía hacer, sin avisar, acompañado de varios amigos. Daba además, comidas semanales a todos los amigos y conocidos que desearan acompañarle, sin previa invitación. El auge económico del marqués

coincide con el segundo ciclo económico del siglo XIX, el resurgir y apogeo corre entre 1856 y 1866: el Bienio Progresista de Espartero y la Segunda Década Moderada, iniciada por O'Donnell en 1856. Esta última es la época de la revolución financiera e industrial de España: la Ley de Bolsas de 1854, de la Banca de 1856, de Ferrocarriles de 1855, la importación masiva de capital extranjero, guerra en Crimea...

Y respecto de su “barrio”, él mismo construyó antes su palacio en el paseo de Recoletos, que ya en esa época estaba a las afueras de Madrid. Pero hubo de afrontar esta operación en solitario, ya que careció de socios, pretendió constituir una sociedad con capitalistas ingleses, con el fin de distribuir el coste de la inversión entre un número elevado de partícipes. No fue posible, pues hacía años que la Bolsa de Londres estaba en litigio con el Gobierno de Madrid sobre el impago de la deuda exterior que afectó negativamente a la cotización de los valores privados. Tenía una idea que tampoco prosperó, la de fundar en España al igual que en Francia y otros países europeos, un Banco Hipotecario, que ayudase a la construcción y a la industria y con el fin de facilitar crédito con la garantía de los inmuebles. Trató de implicar a los agentes de Rothschild y al inversor Vicente Bayo. Dos años después, sometería a la aprobación otro proyecto, que fue también desechado.

Al calor del barrio que empezaba a levantar, se multiplicarían las empresas de esta índole y una entidad como la indicada podría prestar valiosa ayuda. Su fundación daría nueva vida y movilidad a la propiedad. Pero fracasa este interesante proyecto. Que paradojas de la vida, se crearía años después y ocuparía físicamente su sede central, el palacio de Recoletos que fuera propiedad del malagueño. Los terrenos carecían de vías y estructuras, estamos hablando de la empresa de construir 350 edificios en cuarenta y tres manzanas, y la carestía del crédito era una grave dificultad, puesto que se dependía de anticipaciones a corto plazo para hacer frente a los costos de la construcción, en espera de la venta o alquiler de edificios. No pudo devolver en numerosas ocasiones los créditos, viéndose obligado a ceder los edificios construidos o los terrenos sin edificar, muchos de ellos enajenados por un precio que apenas cubría el coste de la construcción, pero no el del suelo. Los costes de la urbanización parecie-



Litografía del palacio del Marqués de Salamanca.  
Madrid 1860. Andreas Pic de Leopold.

ron tener un alivio cuando Salamanca consigue que una línea de tranvías, partiendo de la Puerta del Sol, llegara al barrio. En mayo de 1871 se inaugura este tranvía entre vítores y celebraciones. Al final del trayecto las cocheras habían sido adornadas y se ofreció una comida servida por el restaurante Lhardy en una mesa con forma de herradura. Pero es el canto del cisne, no puede hacer frente a los pagos y empieza la quiebra definitiva.

En 1872 vende terrenos sin edificar, a fin de obtener liquidez. Dichos terrenos, de más de dos hectáreas de superficie, fueron vendidos a 41,50 el metro cuadrado a un consorcio en el que participaban el Crédito Mobiliario Español, el Banco de Castilla y el financiero Antonio López. Algunos de estos solares volvieron a venderse a los tres años, sextuplicándose su valor de mercado. Salamanca entre 1856 y 1865 se compromete con la Banca Urquijo por una cantidad de 4,8 millones y entre 1869 y 1873 solicita créditos, al menos por importe superior a veinte millones de reales. La depreciación y onerosa liquidación del patrimonio inmobiliario del marqués, desde 1866, marchan parejas con el insistente recurso al préstamo.

El Banco de Urquijo había financiado a partir de 1856, las adquisiciones del malagueño y a la sombra de la caída de los precios urbanos, se va a convertir en uno de los principales beneficiados por el estrangulamiento del negocio constructor. A partir de 1869 los préstamos se concertaron en condiciones muy onerosas, al imponer el banco la cesión de finca con unas tasaciones depreciadas, muy inferiores al precio de su adquisición, los créditos se

firmaban a seis meses y con interés superior al 10 %. Al producirse el inevitable impago, el banco se hizo con un lote de dieciséis fincas en la zona este del ensanche y en unas condiciones excepcionales. En las gestiones que se realizaron para la venta del palacio del paseo de Recoletos, interviene Urquijo como apoderado del marques, era fiador suyo desde 1873, momento en el que se constituyó la “Compañía para la venta y explotaciones de inmuebles en el barrio de Salamanca”, ensayo frustrado para reflotar el negocio inmobiliario. Al constituirse esta sociedad, Urquijo había suscrito junto con Salamanca, un crédito hipotecario por valor de 5,7 millones de pesetas. Esta compañía se disuelve en 1875 tras un infructuoso esfuerzo por vender un activo, en gran parte hipotecado, y por satisfacer un elevado rédito –del 12 %- a sus accionistas. En el momento de adquisición de la finca por el Banco Hipotecario, estaba gravada con dos embargos y tres hipotecas, en conjunto por un valor de casi cuatro millones y medio de pesetas, la carga mayor estaba a favor de Urquijo, con una hipoteca de 2,7 millones de pesetas y por un interés del 10%. El Banco Hipotecario adquiere la finca por solo dos millones de pesetas.

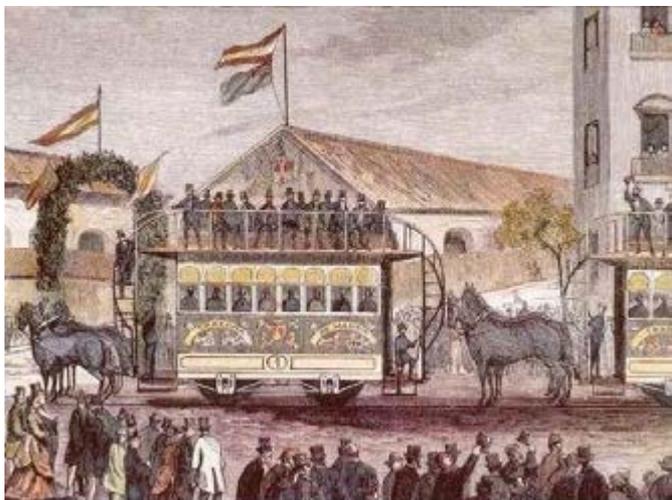
De 1863 a 1868 fue senador vitalicio, durante la crisis de 1866, después del intento de Prim en Villarejo de Salvanes en enero de ese año, vino el motín de los sargentos acuartelados en San Gil. Fue muy dura la represión, más de doscientos muertos y penas de muerte

para Castelar, Sagasta, Martos, Becerra y otros destacados políticos, que estaban ocultos e ignorado paradero. Se declara en Madrid el estado de sitio y dieciocho días después, la Reina cesa a O'Donnell, repone en el cargo a Narváez, que aumenta la represión. Esta situación paraliza los negocios, la sequía agrava la cuestión de los abastecimientos y la Bolsa lo acusa de manera ostensible. Se produce una bajada de valores que le afecta enormemente. También afecta a las banca y al ferrocarril, principales negocios del marqués, los negocios son imposible que den los resultados esperados, los acreedores solicitan el cobro de sus vencimientos, la crisis del final del reinado de Isabel II le deja sin influencias para resolver sus asuntos económicos.

Triunfante la revolución en Alcolea, Salamanca fue a San Sebastián antes que la Reina se exiliara a Francia y le propuso que le cediera el trono a su hijo, convencido que llevándolo ante Prim y Serrano, con el apoyo de Espartero, seguramente los revolucionarios le proclamarían sucesor de su madre. La Reina se opuso y la entrevista fue muy tensa. Y se produce un acontecimiento de singular transcendencia para la biografía de este personaje y para la historia de la riqueza pictórica de España: la subasta de la colección pictórica, la mayoría de la cual salió de nuestra nación.

El conjunto formado como ya he dicho, por la adquisición de las pertenecientes al marqués de Leganes, el infante don Luis de Borbón y el banquero sevillano, Alejandro Aguado, contenía entre otras, quince telas de Murillo, de Velázquez y veinticuatro y ocho obras de Goya. Y mucha representación de la escuela italiana de los siglos XV a XVII, y una nutrida colección de pintura de flamencos y holandeses. La subasta se celebra en junio de 1867 en París y produjo seis millones de pesetas. En 1873 enajena una biblioteca que contenía entre otros, raras ediciones de libros mencionados en el Quijote.

Pasado el Sexenio Democrático en 1879, consiguió los derechos de construcción del canal del Duero, lo cual no consiguió rehacer su casi extinguida fortuna. De 1871 a 1881 mantuvo su influencia política con los cargos de senador por las provincias de Alicante, Albacete, Lérida y León. En 1875 en la Restauración, fue nombrado presidente del patronato de la Fundación Santa Rita, iniciativa de Francisco Lastres y Juiz que reunió a importantes



El 31 de mayo de 1871 se inauguró el tranvía en Madrid. Originalmente se le llamaba “tranvía de sangre” al circular tirado por caballos o mulos, hasta la creación de la red eléctrica.



El palacio del Marqués de Salamanca es actualmente la sede de la Fundación BBVA y se ha convertido en uno de los espacios culturales más importantes de Madrid.

personalidades de la política, que daría lugar a la construcción, en 1889 de la Escuela de Reforma Santa Rita en Carabanchel, para niños y jóvenes en riesgo social, en terrenos cedidos por Carlos Jiménez Gotall.

A la par que la decadencia económica, se acerca la ruina física. En 1881 durante una estancia en San Sebastián, comenzó a encontrarse mal. Se agravan sus problemas de salud y en lugar de quedarse allí, decidió volver a Madrid donde muere en la Quinta de Carabanchel, el 21 de enero de 1883, solo y sin amigos que le acompañaran, excepto su fiel mayordomo. Esta existencia fantástica, de nabab, de Montecristo redivivo, costaba a Salamanca sumas fabulosas. Se calcula que gastaba de diez a doce millones de reales al año, sin contar con las pensiones, donativos, adquisición de muebles y objetos artísticos, y los despilfarros de su vida galante, en los que mostró siempre, como en todo, su esplendidez característica.

Un detalle, otro más, de su proverbial esplendidez y derroche, rayano en la prodigalidad. Un grupo de escritores, recordando un suceso antiguo, le invitaron a comer en una fonda de la calle del Carmen, donde por dos pesetas se comía maravillosamente. La invitación, al tratarse escritores en formación, se envía en verso:

*Carta cariñosa y franca,  
que dirigen con efusión,  
doce hombres de corazón  
a don José de Salamanca  
Nos, los abajo firmantes  
muchachos de porvenir,  
que se acaban de reunir  
con dos pesetas sobrantes,  
viéndole pasar la vida,  
pródigo siempre y fecundo,  
convidando a todo el mundo,  
mientras nadie le convida.*

*Queremos, aunque sin blanca,  
nos coja el veinte de enero,  
gastarnos aquel dinero  
con don José de Salamanca.  
Comidas de a dos pesetas,  
no son malas, don José.*

*Habrà sopa de puré  
y una entrada de chuletas.  
Tendremos pisto de sesos  
y entre platos no sencillos,  
rábanos y pepinillos,  
mantecas y otros excesos.*

*Y porque tiemble la Unión  
a quien ya dimos qué hacer,  
cuando se toque a beber,  
será vino peleón.*

*Iremos, aunque se alarmen,  
los que rigen el país,  
a la fonda de París,  
sita en la calle del Carmen.*

*Preséntese usted contento,  
sin temer una emboscada,  
que nada debemos, nada,  
en dicho establecimiento.  
Allí, a las seis de la tarde,  
el sábado nos reunimos:  
Vaya usted, se lo pedimos  
Y el que le busque, que aguarde.*



*No tema usted que la crítica  
con nosotros se entrometa  
que no es reunión de etiqueta,  
ni se hablará de política,  
ni piense que en esta acción  
vaya, como en otras ciento,  
detrás del ofrecimiento,  
oculta petición,  
que el favor de más valía  
que usted puede dispensarnos  
es solamente de honrarnos  
con su grata compañía.*

*Postdata: Si por acaso no se puede presentar,  
denos cuenta del fracaso,  
porque el paso de esperar  
ha sido siempre, un mal paso.*

Firman la carta varios escritores y Manuel del Palacio puso en limpio la epístola. Al banquero le cayó en gracia el convite y encomendó a Campoamor la tarea de contestar. Así dice:

Acepto con gran placer  
vuestra franca invitación,  
y así podemos saber,  
lo bien que saben comer  
los hombres de corazón.  
Comeremos ese día,  
con dulce fraternidad.  
Brindaremos a porfía,  
unos, por la monarquía,  
otros, por la libertad.  
Y si el conjunto total,  
de esos brindis fraternales  
nos hace una “unión liberal”,  
revelará pesía tal.  
Una unión de liberales  
y a todo aquel que no acierte,  
como a invitación tan franca,  
corresponderé... se advierte.  
Que avive el seso y se despierte,  
Y que estudie en  
Salamanca

Llegado el día de la cita, el banquero acudió puntualmente. Un rato departió en abierta camaradería con sus nuevos amigos en torno al clásico brasero. Luego pasaron al comedor.

En el momento de su fallecimiento no había metálico en palacio, hubieron de venderse los semovientes para atender a los gastos funerarios más perentorios. El Colegio de Agentes de Cambio y Bolsa de Madrid envía unas coronas de flores y una representación del mismo acude a la conducción del cadáver.

A lo largo de una dilatada existencia de lujo y sibaritismo extremos, José de Salamanca había sido abogado, juez, alcalde, banquero, contratista de obras, empresario de teatros, de circo, director de empresas, ingeniero, agricultor, ganadero, ministro, senador, diputado, marqués, conde y Grande de España.



Caricatura del Marqués de Salamanca.

## BIBLIOGRAFIA

- Un bolsista - J. A. Torrente de Santillán.
- Memorias - Menéndez Pidal.
- Anecdotario Histórico - Natalio Rivas.
- José de Salamanca - F. Hernández Girbal.
- El Banco de San Fernando - P. Tedde de Lorca.
- Un palacio romántico - Pedro de Navascués.
- Isabel II - I. Burdiel.
- Diccionario Biográfico Español - RAH, Real Academia de la Historia.
- Salamanca, creador de riquezas - Conde de Romanones.
- José de Salamanca - A Martínez Olmedilla.
- El barrio de Salamanca - R. Más Hernández.
- Alfonso XII y los orígenes de La Restauración - M. Espadas Burgos.
- Diccionario Biográfico de Parlamentarios Andaluces.

# Varia



*Antonio Javier Robledo Castizo*

## ROMERO ROBLEDOS ¿UN POLÍTICO ROMÁNTICO?

TODOS SABÉIS QUE QUIEN FUE A SEVILLA PERDIÓ SU SILLA, DE QUIÉN SE HABLA CUANDO HABLAMOS DEL REY DE ROMA, Y POR QUÉ HASTA EL CUARENTA DE MAYO NO NOS PODEMOS SACAR EL SAYO. PERO QUÉ QUIERE DECIRSE CUANDO SE EXCLAMA: “QUE SALGA EL SOL POR ANTEQUERA Y QUE SEA LO QUE DIOS QUIERA” O “QUE SALGA EL SOL POR ANTEQUERA Y PÓNGASE POR DONDE QUIERA”.

**H**ay varias explicaciones para dar con su significado. Una es en La Reconquista, cuando se cree que en el campamento de los Reyes Católicos, cerca de la ciudad nazarí, se dijo esta frase y al estar Antequera al extremo oeste de Granada, es imposible ver amanecer así. Frase con ironía. Otra es la visión del infante don Fernando, que se le aparece Santa Eufemia para pedirle que abandonara las dudas y decirle: “No temáis y que nos salga el sol por Antequera y que sea lo que Dios quiera”. Y la última es atribuida al sultán el Zagal, que se dirige a sus tropas pidiéndole un último esfuerzo y entonces se escuchó “Que salga el sol por Antequera”, en clara referencia a que había ya poco que perder.

La bonita ciudad malagueña es cuna de muchas personas ilustres, así por ejemplo, Muñoz Rojas y Francisco Romero Robledo, un político que ganaba elecciones como fuera y al



Francisco Romero Robledo.

que se atribuyen muchas de las viciosas prácticas en las elecciones. Vamos a conocer la vida y obra de este político antequerano y “que salga el sol por Antequera”. Pocos hombres han sido más representativos de la política de su tiempo que este antequerano. Durante más de un cuarto de siglo fue un significado representante político del Partido Conservador. Sus actuaciones se caracterizaron por la batalla, el arrojo, la polémica, la disidencia. Exagerado estilo que le llevó a ser descartado del alto puesto de las presidencias del Consejo de Ministros, único cargo que no detentó. Dedicó enteramente sus energías a la política, que fue para él más que una pasión, una vocación, un vicio, cuyo ejercicio y no su beneficio, fue su única compensación.

Francisco Romero Robledo nace en Antequera el ocho de marzo de 1838 en el seno de una familia influyente y acaudalada con propiedades en la fértil vega de Antequera. Su abuelo materno, Vicente Robledo y Castilla, fue miembro del primer ayuntamiento liberal de la ciudad tras la muerte de Fernando VII. Dueño de un amplio patrimonio rural e industrial, legó sus bienes a sus dos hijos varones, Antonio y Vicente, nacidos de su matrimonio con Dolores Checa. Antonio muere en 1840, en trágicas circunstancias, de forma que su hermano Vicente queda heredero de la parte de éste. Poco después, la madre de Francisco Romero Robledo fallece de un parto complicado, de modo que el futuro prócer del Estado era protegido sólo por su padre, Matías Romero Mantilla, un terrateniente y por el resto de la familia materna.

Acomodado económicamente por parte materna, su tío Vicente Robledo fue su verdadero protector durante el resto de sus días. Se encargó de su educación, costó sus estudios, le inició tempranamente en la vida política y fue en todo momento, consejero y amigo. Era uno de los notables del partido conservador y fue elegido varias veces diputado por mayoría absoluta. Heredó los negocios industriales de su padre, gestión que compatibilizó con su trabajo de escribano público. Francisco cursó los primeros estudios en las Escuelas Pías de Archidona y el bachillerato, en el Colegio San Felipe Neri de Málaga.

Se trasladó a Madrid en 1853, en plena crisis del Gobierno del conde de San Luis, el sevillano Luis José Sartorius, con el propósito de estudiar la carrera de Derecho. Realizó en el curso 1852-1853 el año prepara-

torio de ingreso en la facultad, en la que consiguió un sobresaliente. Consiguió la licenciatura en Derecho Civil en mayo de 1859 y dos años después, el doctorado con un trabajo titulado: “Fundamento del derecho de castigo”. Entra en la Academia de Jurisprudencia y Legislación, de la que sería Presidente, al igual que del Círculo de Bellas Artes y de la Academia de Ciencias Morales y Políticas. Su llegada a la corte no sólo coincide con la revolución de 1854, sino con el ascenso del político malagueño, Antonio Cánovas del Castillo.

Acabados los estudios se interesa por la política. Es joven, rico y licenciado en Derecho, paso previo a la política activa. Y si en La Restauración, la carrera de Derecho es el mejor pasaporte para la política, el patrimonio familiar le garantiza poder asumir los gastos imprescindibles para conseguir un acta de diputado. Su tío Vicente, con influencia, consigue mover adecuadamente los hilos para este puesto en la comarca antequerana, que de hecho pasa a ser su feudo. Aunque en sentido estricto no es un intelectual, tampoco encaja en el personaje escasamente ilustrado, como más tarde se le caricaturizó. Pero tenía críticos que afirmaban que sólo había sabido aprovechar las circunstancias y había tenido la fortuna de contar con apoyos necesarios para prosperar. Su habilidad oratoria era innegable, pero mediaba mucha distancia entre demostrar una innata capacidad para hablar e improvisar en público, por una parte, y poseer una amplia cultura que sustentara el discurso, por otra. Para demostrar esta afirmación basta el hecho que afirmó alguna vez que jamás había leído un libro.

En Madrid es asiduo a cafés y tertulias, donde asombra a todos por la vehemencia de su discurso, así como su capacidad para persuadir al auditorio. Destaca también, por sus dotes de improvisación, que le hacen merecer durante muchos años, el record al discurso más largo en el Congreso, etc. (Lo trató más ampliamente adelante). Pronto destaca en la vida social, frecuenta importantes tertulias y participa en las celebraciones más importantes de la sociedad. Fue contertulio en la casa de la marquesa de Squilache, donde acudían Azcarraga, Dato o Romanones. Cuando Cánovas contrae segundas nupcias frecuenta la Huerta y tuvo un poderoso aliado en la persona de Joaquina Osma.

Destacaba por sus cualidades, antes mencionadas, que

le iban a facilitar el camino en la vida política. Destaca por su elocuencia, temperamento inquieto, agudeza y simpatía arrolladora e ingenio y talento desbordantes, así como por su capacidad para hacer amigos y para las relaciones sociales, en su sentido más amplio. A estos rasgos de su carácter hay que sumarle su estilo elegante en el vestir, su garbo y gracia andaluza, cabellera ensortijada que le dan “más el aspecto de un pollo cortado para las empresas amorosas, que el de representante del pueblo”.

Era muy aficionado además de las tertulias, al baile, los toros, montaba a caballo, practicaba la esgrima y en varias ocasiones, su decidido y fuerte carácter le llevan a participar en lances de honor. El político y periodista, Linares Rivas le hizo una minuciosa descripción en sus libros. Daba una imagen de hombre superficial, a la moda, ingenioso y fiel a sus amistades. Esto se consolida en su actividad parlamentaria, donde destaca por su retórica y su facilidad de improvisación. En los convulsos años de la década de los sesenta inicia su carrera el joven Francisco Romero Robledo que forma parte de la generación del 68, en honor al acontecimiento histórico que marca su salto a la primera línea de la carrera política. Cuando se inicia en la política sus rasgos físicos merecieron que se le conociera como el “pollo antequerano” en los círculos sociales madrileños de la época. Su genio vivo, ágil, cambiante, polémico, le resta equilibrio, medida y el carisma de gobernante a los ojos del común de las gentes.

El Madrid del siglo XIX fue el escenario de la vida alegre y bulliciosa del “pollo antequerano”, que vivió soltero y despreocupado y sin compromiso hasta bien avanzada edad. Entra en política a los veintitrés años y consigue arrebatar el acta de diputado del distrito a la familia aloreña de los Márquez. Su primer escaño por Antequera es por la Unión Liberal, que le supone una filiación centrista, equidistante entre el Progresismo y el Moderantismo. Y el caso es que para ser diputado había de tener veinticinco años, él no los tenía y esperaba cumplirlos antes de que se discutiera su acta. Sobre su edad en esta primera elección, Natalio Rivas cuenta que sólo aparecía en el índice de 1838 en Antequera, un Francisco, hijo de Manuel Borrego y Teresa Doblado, que se veía que tenía los apellidos enmendados, se buscó la partida correspondiente en el libro 56 de asientos y resultó ser la de Francisco Romero Robledo, sin tacha

o enmienda alguna. Hubo pues, la notoria intervención en su momento, de una mano misteriosa que maneja los libros parroquiales y dejó sin pruebas a los opuestos a Romero Robledo. Sin duda estaba detrás su tío y agente electoral, Vicente Robledo.

La aprobación de su acta fue compleja, ya que no tenía la edad necesaria para ser diputado, en la discusión participó luciendo ya sus dotes oratorias. Las quejas que entonces formuló sobre el comportamiento electoral de alguno de sus contrincantes, manifiesta que estamos ante corruptelas generalizadas, estilo del que si ahora es crítico sin descartar que sea aprendiz, acabará siendo maestro consumado en La Restauración, tras el estadio intermedio de oficial-oficiante, que sin duda supuso su encuentro con Sagasta. Se inicia una carrera parlamentaria que salvo alguna muy concreta ocasión, antes de alinearse con Cánovas, lo convertirá en uno de los miembros más estables del Congreso, casi siempre representando a Antequera, aunque también salió elegido, cunero, por Madrid, La Bañeza, Archidona o Montilla

Durante varias legislaturas fue uno de los miembros más activos de la Cámara, participando en las más variadas discusiones, llegando a ser secretario en 1865, criticando en especial a Narváez y generalizándose el término “batallador” para definir su desbordante actividad: rara fue la discusión, sobre todo si era importante, en la que no pedía la palabra, fuese el asunto que fuese, entendiéndolo o no en lo que coincidirían más tarde enemigos, contrarios e historiadores. También destacaba su olfato político, “ganaba batallas sin doctrina, sin votos y sin razón”, en palabras de Melchor Fernández Almagro. Los comienzos sin embargo, en la política fueron duros. Hasta la toma de posesión como diputado en 1863 no tenía remuneración alguna. Ya había recibido la herencia de su abuelo, Vicente Robledo Castilla en 1850, y la de su madre, Teresa Robledo Checa en 1857. De su abuelo hereda un molino de aceite, un solar, unas parcelas de olivar y dinero en metálico. De su madre, un solar en Antequera.

En 1864 pasa a la oposición, tras la caída del ejecutivo al que había apoyado y el ascenso del general Narváez. Su vida en Madrid no le alejó de su tronco natal. Y no sólo porque desde Antequera es desde donde le “traen” puntualmente su acta de diputado, sino porque

es allí donde durante breves temporadas descansa antes de retornar a la Corte. El apoyo de sus paisanos durante toda su carrera política fue tal, que se llegó a decir: “Los geógrafos dicen que Antequera es de Málaga. No es cierto. A quien pertenece es a Romero Robledo, su hijo predilecto y constante protector”.

Estuvo siempre muy vinculado a su tierra natal, donde tenía importantes vínculos familiares y económicos. A cambio del favor político y decidido apoyo de sus paisanos, Romero protegió los intereses de su pueblo: consigue empleo para los innumerables paisanos que van a Madrid, logra mejoras urbanísticas y consigue subvenciones para la reconstrucción de iglesias, monumentos, apoyo a la agricultura y ganadería y fomento de la instalación de empresas innovadoras, tal como fue las industrias azucareras. Contó también con el apoyo incondicional del ayuntamiento antequerano, que le dedica toda suerte de homenajes y celebraciones. En 1880 el ayuntamiento puso su nombre a la calle donde había nacido y años más tarde coloca una placa en su casa natal.

A destacar las numerosas ayudas públicas del Fondo de Calamidades del Ministerio de la Gobernación, que hacen de la comarca de Antequera una de las más “calamitosas” del siglo XIX. Y cierto es, que si muchas de las ayudas tenían clara influencia electoral, no menos cierto es que su influencia fue favorable y beneficiosa. A su tierra natal se acercaron Alfonso XII, Cánovas, Sagasta, Silvela y Alfonso XIII. Su vinculación a la tierra que le vio nacer es evidente, no sólo porque allí es elegido continuamente, sino por sus notorias vinculaciones económicas. Residió temporalmente en su finca El Romeral, que es descrita

magistralmente por Azorín: “La casa es vasta, sencilla, campesina, en ella hay una parte moderna, en la que habitan los dueños, otra antigua en que habitan los jornaleros. Una ancha edificación se extiende ante un jardín, detrás de

llas, como solapadas, como ocultas, están las estancias de los labriegos, las cocinas, las cuadras, los tinados, los corrales, los pajares, los abrevaderos, la herrería en que se reparan los aperos, el lagar, la almazara. La campiña se puede ver llana, suave, verde, en la lejanía, dos, cuatro, seis, ocho anchas carreteras van y vienen, tornan, se cruzan, recruzan a través de olivares y bancales”.

Siempre estuvo muy atento a los avances científicos y tecnológicos en la agricultura, industria y ganadería. Y participa en la creación de la Sociedad Azucarera Antequerana, en 1890 a sus cincuenta y dos años. Y hasta su muerte en 1906 fue su presidente y accionista mayoritario. Se casa en diciembre de 1875, siendo ministro de la Gobernación con Josefa Zulueta y Sama, miembro de una importante familia catalana. Su padre, Julián de Zulueta, pertenecía a la elite azucarera de Cuba y también se dedicó

al provechoso negocio de la esclavitud, el comercio, la banca y la fabricación del azúcar de caña en cuyos ingenios introdujo tecnología puntera. Del matrimonio nacieron cinco hijas: María Josefa, Francisca de Paula, María del Carmen, María Teresa y María Manuela. Hubo gran afinidad política entre Romero Robledo y su suegro, ambos eran pro-peninsulares y conservadores. Por su matrimonio con la hija de un notorio hacendado en las colonias fue un enérgico defensor de los intereses de la gran burguesía en la isla cubana. Se convirtió en enemigo acérrimo de la autonomía y por tanto, de la independencia y partidario de la esclavitud. Su mujer recibe una parte del ingenio “España” y desde entonces, defiende a ultranza sus propios intereses, que eran los de los azucareros esclavistas de la isla. Se convierte en un enemigo acérrimo del autonomismo. Los españoles con haciendas y residentes en Cuba, a cuyo partido “Unión Constitu-



Retrato de María Josefa Zulueta y Sama, esposa de Francisco Romero Robledo.



Ilustración de la finca El Romeral, propiedad de Francisco Romero Robledo.



Fotografía de la antigua fábrica de azúcar de remolacha de Antequera. La Sociedad Azucarera Antequerana fundada por Francisco Romero Robledo en 1890.

cional” pertenecía le nombraron “compañero honorario”. Su activismo a favor de la esclavitud lo pudo ejercer ampliamente, cuando ocupa cargos políticos relevantes, singularmente en el Ministerio de Ultramar.

Fue Ministro de este departamento durante un tiempo. Y otra vez en 1891, época en la que reorganiza la administración de la isla con una orientación centralista, opuesta cualquier tipo de concesión de autonomía. Aunque se cree que se dedica exclusivamente a la política, es sabido que antes y después de casarse incrementa su patrimonio, comprando casas, fincas y apostando por nuevos cultivos, la remolacha y su transformación industrial, (ya he dicho que funda la azucarera antequerana). Tuvo participación económica, además del sector del azúcar, en la banca, en la fabricación textil, en el transporte marítimo, en la minería y en la obra pública.

El matrimonio se había celebrado justo un año después de la Paz de Zanjón, que había puesto fin a la Guerra de los Diez Años, pero el nuevo contexto no debió engañar al cacique y futuro titular de Gobernación. Así pues, el suyo era un matrimonio de conveniencia mutua, que engrosaba su patrimonio a la par que garantizaba el apoyo gubernamental a la causa esclavista, que era la de su suegro. Romero Robledo debió prever la abolición inminente de la esclavitud y el terrible impacto que acarrearía sobre la producción azucarera cubana. De ahí que buscara alternativas en territorios españoles fundando —ya se ha dicho— la Sociedad Azucarera Antequerana. Cuando se casó en 1875, los mejores poetas de la época le dedicaron un álbum, participaron Narciso Serra, Ramón de Campoamor, Hartzsenbuch, García Gutiérrez, Víctor

Balaguer, Núñez de Arce, Asenjo y Barbieri. La sociedad en su tiempo estaba muy politizada y seguía las discusiones de las dos cámaras legislativas. Con unos medios de difusión que describían hasta el menor gesto, el político no solo necesitaba decir cosas, sino que su figura atrajera la atención. En este sentido, Romero Robledo partía con ventaja ya que, como dice Ayala Pérez: “Su barba rubia, su pelo ensortijado, sus ojos lánguidos y expresivos, le hacían tener ganada una buena parte del camino para adentrarse en la política”. Esencial en la política española del tiempo de Romero Robledo era manejar la oratoria, el dominio de la palabra.

La oratoria era considerada como el arte no sólo de exponer lo pensado, sino de emocionar ayudándose de la teatralidad del gesto, de las inflexiones de la voz, de la brillantez de la forma, del ingenio, de los silencios... En este escenario el antequerano brilla con luz propia. Aunque algunos no lo califican como gran orador, pues tiene fallos y defectos gramaticales, en lo que todos coinciden que es su extraordinaria capacidad de improvisación. Junto al carácter desaliñado de su estilo, destaca el tono apasionado y polémico de sus intervenciones. Trata de los temas más variados, encontrando siempre, conforme va hablando la idea original o en todo caso, la frase feliz, inspirada o caustica. Además, interrumpe constantemente a sus adversarios. La mayor habilidad de Romero Robledo, sin duda, era su profundo conocimiento de las cuestiones electorales. No en vano se le conoce como el “gran elector”, heredando el peyorativo título que otrora tuvo Posada Herrera, al que escandalosamente superó en algunos aspectos, aunque fueran diferentes sus caracteres. “El asturiano más ladino, disimulaba mejor que Romero Robledo, andaluz de francas y enterizas pasiones” es la opinión de Melchor Fernández Almagro.

¿Cómo es visto como orador y como persona? Recurro como otras veces, a Cañamaque que dice así: “El gran elector de La Restauración, el príncipe de los pollos, el más indómito de los gallos, el general de los húsares, la pesadilla de Silvela y Bugallal. Tiene más amigos personales que nadie y se atreve con Cánovas, no es un gran orador, solo tiene gracia, facilidad y recursos. Más práctico que teórico, pocos hay que manejen tan bien como él una mayoría haciéndola votar que quiera, que no quiera. En Gobernación ha dado prueba de ser habilísimo

contentando a moderados, unionistas y constitucionalistas disidentes, sosteniendo así la unidad del partido mientras convenía a sus intereses de lugarteniente de Cánovas. En cinco minutos promueve una crisis, hace saltar a un ministro o lleva el desorden a todas partes. Sus palabras son atrocemente incorrectas. Dotado de simpática figura, con su charla andaluza y su carácter expansivo y cariñoso, consigue tener grandes amigos a poco de abrirse el Congreso. Para Cánovas hay admiradores, para Romero Robledo apasionados que derramarían hasta la última gota de sangre. Es hombre que se juega la cartera por un amigo". Larga cita que retrata muy bien al personaje.

Nunca estuvo muy definida su ideología política. Antes de La Gloriosa trabaja por el derrocamiento del general Narváez, lo que para el caso viene a ser trabajar para derrocar la monarquía. Militó en varios partidos, la unión liberal, el partido constitucional, liberal-conservador y liberal-reformista. La pluralidad de estos responde a las denominaciones del momento o a simples posturas de táctica política, en circunstancias concretas del antequerano. Firma un manifiesto a Isabel II, el Manifiesto de los 121, en protesta por las leyes del Gobierno sin intervención de las Cortes, la no convocatoria de éstas y el allanamiento del Congreso por orden del conde de Chestre. Se dicta auto de prisión contra los firmantes, que tienen que exiliarse a Francia. Así lo hace el antequerano, que era más anti-isabelino que antimonárquico, a pesar que entre las proclamas que suscribe en esta época, utilizada más tarde por sus opositores en los momentos posteriores de devoción Alfonsina, está la de "Abajo los Borbones".

A su vuelta, con ocasión de La Gloriosa, regresa a la primera línea de la política. Aún de incognito en Madrid, participa en el "Boletín de la Revolución" en cuyas páginas vertían proclamas Prim y el duque de la Torre. El comité cambia de nombre y pasa a ser la "Junta Revolucionaria" que ofrece la presidencia a Nicolás María Rivero y cuenta pronto con numerosos adheridos, provenientes del campo progresista. Precisamente estos conspiradores publicaron el telegrama oficial que anunciaba la derrota de las tropas gubernamentales, al mando del marqués de Novaliches, por los sublevados de la Revolución Septembrina en la batalla del puente de Alcolea. Se crean juntas revolucionarias en toda España. Romero Robledo actúa como

vocal de la Junta Provisional Revolucionaria Central, que más adelante, una vez concluida la revolución, acabará encomendando al general Serrano la formación del Gobierno Provisional. Se integró, junto a progresistas y unionistas, en una de las dos juntas que se formaron en la capital (la otra la forman elementos del Partido Demócrata), de la fusión de ambas sale la Junta Central, de la que ya he dicho es vocal. Y con esta cualidad es comisionado para armonizar el movimiento de las Juntas en Andalucía

La Junta Revolucionaria de Madrid dio a conocer en 1868, un manifiesto que criticaba la esclavitud, atribuido a Rafael María de Labra. Pronto personas implicadas en el negocio de los esclavos funda su propia Junta, presidida por Joaquín de Arrieta y en la que figuraban, entre otros, Adelardo López de Ayala y Romero Robledo. Este último ya conocemos que está casado con la hija de Julián de Zulueta, el mayor hacendado negrero de Cuba en aquella época. Que manifiesta, entre otros temas, la inconveniencia de la abolición de la esclavitud, sobre la cual se sustentaba a su juicio la España de su tiempo, y la necesidad de debatir esta cuestión con quienes tenían intereses en dicho negocio, en lugar de marginarlos. Los tres partidos políticos que protagonizan la revolución, progresistas, demócratas y unionistas, dejan pronto a las claras sus diferencias y disensiones entre ellos. El poder acaba en una coalición de progresistas y unionistas y solo un sector de los demócratas, los cimbrinos.

En enero de 1869 se celebran las primeras elecciones



La Puerta del Sol en la mañana del 29 de septiembre de 1868. Revolución Septembrina, "La Gloriosa". Ilustración de Urrabieta para la revista "El Museo Universal".

del Sexenio Democrático, en medio de una atmósfera de indisciplina militar, agitación en el campo, motines en las ciudades, venganzas particulares y desmembramiento general. De aquellas urnas salió una Cámara de corte progresista, con 160 escaños. Romero Robledo volvió a salir por Antequera. Los debates en la Cámara sobre la Constitución de 1869 dieron días de gran intensidad en la Cámara. La dialéctica política, uso y abuso de todos los recursos, alternando la elocuencia de buena ley con la oratoria de zaño estilo, la idea o doctrina bien argumentada con desplantes y muchas improvisaciones. A destacar la riqueza verbal del gaditano Castelar, los discursos sólidamente argumentados de Cánovas, la sagacidad de Posada Herrera, las intencionadas arengas de Olózaga o el ímpetu del antequerano, Romero Robledo.

Nada más comenzar el período, impugna el principio más esencial de la revolución: el sufragio universal. El Liberalismo, ya muy templado del antequerano, tuvo múltiples ocasiones de manifestarse en muchas cuestiones sobre elecciones, sobre el proyecto de ley de los funcionarios públicos, contra el proyecto de constitución de Puerto Rico, contra el proyecto de abolición de la esclavitud. Uno de los artículos más discutidos fue el 233, que instauraba la Monarquía como forma de Gobierno. La Constitución de 1869 se considera como

la primera democrática de la historia de España. En ella se recogen una amplia declaración de derechos, se reconocía el sufragio universal, la libertad de cultos o la independencia judicial. Su elaboración fue muy rápida, la Cortes se inauguran el once de febrero y la Constitución se promulga el cinco de junio. Esta celeridad no oculta las profundas discrepancias entre las diversas tendencias políticas. En la batalla destaca especialmente Romero Robledo, subsecretario del ministro de Ultramar, que dirigía López de Ayala. Fue nombrado Subsecretario de Ultramar, es su primer cargo en la Administración y forma parte por tanto, del Gobierno Provisional del duque de la Torre. Su pasión irrefrenable por los asuntos públicos, así como su clarividencia y astucias para no hipotecarse en el futuro, estando siempre en el candelero, le motivó a inclinarse por el duque de Aosta, en vez de Montpensier, al que en principio apoya, junto a otros unionistas, Serrano y López de Ayala. Su aprendizaje en los tejemanejes electorales lo hizo con Sagasta, que fue el primero que como Ministro de la Gobernación, tras La Revolución de 1868, tuvo que enfrentarse con la nueva problemática que planteaba el ascenso de grandes masas electorales a las urnas, viéndose obligado para obtener un inestable equilibrio entre la minoría que detenta el poder y el rempuje de la nación a poner en practica nuevas formas de coacción y soborno, que hicieran inclinar la balanza del lado requerido.

En tiempos de Amadeo de Saboya fue Subsecretario de Gobernación y donde acabaría de perfeccionar su tristemente célebre conocimiento de las elecciones fue durante La Restauración, en la que fue varias veces Ministro, desde 1875 a 1879, luego 1880-81 y 1884-85. Una vez dotado de Carta Magna la nación, se necesitaba inquilino para el trono. Entre los elegibles fue ganador Amadeo de Saboya, duque de Aosta. Su nombramiento le fue comunicado por una comisión de diputados, que se desplazaron a Florencia, entre la que figuraba el político antequerano. Se implica tanto en esta



Caricatura publicada en diciembre en la revista "La Flaca", referente a la suspensión de las garantías constitucionales declaradas por el Gobierno de entonces.

cuestión, que no solo va a Italia, sino que es el redactor del discurso, pronunciado por Ruiz Zorrilla, en el que se le ofrecía al Saboya la corona de España.

A la llegada del italiano a España, enero de 1871, y asesinado Prim, se forma por Serrano un Gobierno de coalición que incluye a progresistas, unionistas y demócratas, que carece de la solidez necesaria que requería la delicada situación. El Gobierno era débil y llevaba el germen de la descomposición: no solo no era aceptado por el carlismo y por los seguidores de la monarquía destronada, también era rechazado por los republicanos y debilitado desde el principio por el exceso de personalismos, entre el pragmatismo de Sagasta y el radicalismo de Ruiz Zorrilla. Romero Robledo procura mantenerse equidistante entre los partidos de la coalición y más aún con los extremos, carlistas y republicanos, no dudando en forzar la máquina electoral.

La artificial fusión de los partidos dio lugar a vivas y enconadas discusiones en las Cortes e hizo inútiles sobre todo, los intentos de mediación del jefe del Gabinete, Serrano, para reducir la manifiesta rivalidad entre Ruiz Zorrilla y Sagasta. El hombre fuerte era de todos modos Sagasta, arbitró desde la cartera de Gobernación, que contaba con la ayuda política, parlamentaria y electoral de Romero Robledo, su subsecretario. Curtido en los periodos de dura transición política, que en años anteriores le habían llevado al exilio, Romero Robledo olfatea la oportunidad política, supo ver la estrella

ascendente del riojano y se convierte en su verdadero hombre fuerte. Cuando se convocan elecciones para el día 8 de marzo de 1871, para lograr unas Cortes adictas al ejecutivo, Sagasta -titular de Gobernación- tuvo que forzar la máquina electoral, auxiliado en todo momento por su subsecretario -Romero Robledo-. A pesar de todos sus esfuerzos no lograron evitar que obtuvieran suficientes escaños republicanos y carlistas. Su lealtad al Ministro se vio probada en varios acontecimientos de la vida política española. A destacar su papel en la crisis del ministro Malcampo, muy acosado por Ruiz Zorrilla, en el tránsito de 1871 a 1872.

Ruiz Zorrilla se proponía derribar al Gobierno aunque hubiera de apoyarse en los carlistas. Se presenta una proposición que favorecía la libertad de las comunidades religiosas y mientras se discutía esta proposición, que iba a ser derrotada, va Malcampo a Amadeo para que firmara el Decreto de suspensión de las Cortes. El Gobierno estaba contra las cuerdas y se vislumbraba un voto de censura, con el pretexto de una votación sobre la libertad de las órdenes religiosas. Romero Robledo entra en escena y se vale de una de sus habilidades: la oratoria. En estas circunstancias adversas se necesitaba de una argucia, el conseguir del jefe del Estado -Amadeo de Saboya- el Decreto de disolución de las Cortes. Era necesario entre tanto, mantener reunidos a los diputados en la Cámara. El antequerano los mantuvo a todos, durante el tiempo en que consumió Malcampo en obtener el Decreto necesario, pronunció el

discurso más largo de la historia del constitucionalismo español, después de más de seis horas, Malcampo aparece y se solventa la crisis. Batió un record en su intervención, que ocupa 107 páginas en el Diario de Sesiones, en un debate que comienza a las dos de la tarde del día 17 y no culminó sino hasta las siete de la mañana del 18 de noviembre de 1871.

En 1872 es Ministro por primera vez. Lo nombra Sagasta, de Fomento. Asumió participar con los constitucionalistas sin negar su filiación unionista. Cuando fueron a felicitarle, con su proverbial optimismo les dijo: "Tenemos poder para veinte años". Y aunque estaba unido de pleno a Sagasta, en los gobiernos de Cánovas seguirá siendo "fronterizo", el más liberal de los conservadores. Prueba de su identificación con Sagasta, es el apoyo que el antequerano le presta a propósito de una equívoca transferencia de dos millones de reales de la caja de Ultramar a Gobernación, que la oposición presenta como una cantidad destinada a falsear el resultado de las elecciones. Sagasta no revela el destino de estos fondos y Romero Robledo trató de escudar con su propia persona a Sagasta, en un discurso en el Congreso. Cayó junto con Sagasta. Aquí finalizó la colaboración entre ambos políticos, con muchos puntos coincidentes de carácter y comportamiento. Desgastados ambos por este asunto, Amadeo llama in extremis a Ruiz Zorrilla. Éste llama las urnas, vence el Partido Radical con el 70% de los votos y más de la mitad de abstención. Romero Robledo no obtuvo acta de



Caricatura del rey Amadeo I publicada en la revista "Gil Blas" en agosto de 1872. El rey saluda y ante él no hay nadie, tan sólo su sombra.

diputado. Estas Cortes, además del antequerano, cuenta con notables ausencias: Cánovas, Sagasta, Ríos Rosas, López de Ayala, Serrano, Topete...

El Gobierno de Ruiz Zorrilla debía enfrentarse a una muy compleja situación: buena parte de la oposición se retrajo, de

modo que no había representantes contrarios al Gobierno. Entre los que sí estaban, Romero Robledo no sólo por fidelidad a Sagasta, sino por su oposición visceral a Ruiz Zorrilla. El crudelismo de la Guerra Carlista y la complicada cuestión cubana hacen que Amadeo, más por falta de apoyo monárquico que por acoso republicano, renuncie a la corona. La renuncia se produce en ocasión de la discusión sobre la abolición de la esclavitud en Puerto Rico. Buena parte de la clase política y económica estaba muy vinculada a la producción de azúcar en las Antillas, principalmente en Cuba, con mano de obra esclava. Puerto Rico no era una colonia esclavista de relevancia, pero los propietarios de ingenios en Cuba temían una revolución, similar a la de Haití en 1791. La élite política, con intereses económicos en las Antillas, se opuso al proyecto. Romero Robledo pertenecía -por matrimonio- a ese grupo. Y esta circunstancia, unidas a los problemas con el arma de Artillería, por los nombramientos del Rey, obligan a éste a claudicar y dimite el diez de febrero de 1873.

Al día siguiente, el Senado y el Congreso reunidos en sesión conjunta y constituida en Asamblea Nacional, proclaman la Primera República por 258 votos contra 32. Al proclamarse la República, los conservadores acuerdan el retrainamiento en las elecciones y sólo varios unionistas y alfonsinos obtienen escaño. Entre ellos Romero

Robledo, que prepara sigilosamente su elección por La Bañeza. Desde los primeros momentos de la República, manifiesta su sentimiento monárquico y su conversión al alfonsismo. Pone una condición para colaborar desde la oposición, que haya orden. Por ello, presta apoyo a los presidentes de la República que procuraron un reforzamiento del principio de autoridad, a Salmerón cuya candidatura prefiere a la de Pi y Margall, o a Castelar.

El nutrido grupo que representaba el Partido Alfonsino, que apoyaba desde España la restauración de la monarquía, contaba como principales apoyos a Cánovas y Romero Robledo. Y si Cánovas había inspirado el Manifiesto de Sandhurst y movido los hilos para provocar la entronización, Romero Robledo se había movido en la esfera social. Esto es, el antequerano se había encargado de pulsar el ánimo de las familias y sectores sociales más influyentes con el fin de garantizar que el nuevo rey encontrara un clima mayoritariamente adicto y favorable.

Nada más proclamarse, Romero Robledo y otros políticos conservadores comienzan a conspirar. El 23 de abril se reúnen por primera vez en la frontera francesa. Acuden los generales Serrano, López Domínguez y Caballero de Rodas, también Sagasta, el conde de Toreno y Cristino Martos.

Diputado por La Bañeza, en las constituyentes de la República no tarda en proclamar con su ampulosa oratoria, su ubicación política: "Soldado de una bandera vencida pero tenaz e impenitente monárquico". Sus detractores le afean los vaivenes de su ideología -derribo y restauración de los Borbone- de los que se defiende en su peculiar estilo. Aunque siempre se movió en las orillas del conservadurismo y de la monarquía. Ahí están por ejemplo, su posición favorable al esclavismo o sus críticas al sufragio universal. Hay cantidad de datos y hechos repletos de tópicos, sobre la persona y obra de Romero Robledo. Su existencia está ligada a una serie más o menos cierta de anécdotas, no muy importantes. Valga como muestra este ejemplo. Se cuenta la anécdota que en el pasillo del Congreso, discutía con un catedrático y renombrado parlamentario y le decía: "Usted es un hombre extraordinario, pero yo soy más extraordinario que usted. Usted necesita para discurrir, el apoyo de los libros y yo no lo necesito. Usted para discurrir, necesita el apoyo de los libros y las bibliotecas, y yo no lo necesito.

Si usted hubiera sido Adán, se habría aburrido mucho en el mundo, y yo en cambio, lo habría pasado muy bien”.

Presencia desde puestos de relevancia, buena parte de los hechos del siglo XIX: últimos años de Isabel II, el Sexenio, la Primera República, la Restauración, el advenimiento de Alfonso XII, la Regencia y los comienzos de Alfonso XIII. Su carrera política fue meteórica: Diputado con menos de 25 años, Subsecretario y Ministro de Ultramar, de la Gobernación, Gracia y Justicia, Fomento, Presidente de la Cámara Baja... Pero hubo un escalón que ambicionó al máximo y moriría con la amargura de no hacerlo: la Presidencia del Consejo de Ministros. Se justifica su rapidez en el progreso político de esta manera: “En los días revolucionarios se llega antes a los puestos políticos”.

En 1873, como oposición a los desórdenes de la Primera República, crea don José de Ossorio y Moscoso y Silva una milicia ciudadana a sus expensas. De ella formaban gentes de todo pelaje y condición. La partida, conocida como la del “Aguardiente”, acogía a personajes como Frascuelo, Pucheta, Armillita, Romero Robledo o Ducazcal. Este último muy amigo suyo, le acompañaba a la Alameda de Osuna, que era el lugar de encuentro para el proyecto. De aquella amistad nació la formación del célebre batallón de “húsares” de la milicia, del que formaban parte Alcañices, Bogaraya, Villalobar, Tabara, el duque de Alba y otros. Se fue formando en torno a Cánovas el círculo o Partido Alfonsino, cuyo jefe desde julio de 1872 fue el político malagueño.

Caída la República, en la Restauración se acerca a Cánovas, a través del Círculo Liberal Alfonsino, fundado por el malagueño. Ingresó en 1873 en este club, que era el lugar de encuentro para el proyecto que con inteligencia, tacto y discreción venía preparando desde las Cortes de la Revolución el político malagueño. Aquí se encuentran, de manera no casual, ambos malagueños que habían tenido trayectorias paralelas, tenían ideas comunes y cuya complementariedad de caracteres resultaría enriquecedora, personal y políticamente. No es descabellado pensar que cuando el político conservador afirmara en Biarritz, “Soy enemigo personal declarado del sufragio universal, pero su manejo práctico no me asusta”, estaba pensando en las maniobras del antequerano, para quien la política era una pasión, la vida entera y el único que plantaba cara al jefe, al decir de Cañamaque y Linares Rivas.

La diferencia de edad entre ambos paisanos se traducía en la mayor experiencia política de Cánovas y en una notable diferencia de caracteres: reflexivo Cánovas, impulsivo y extrovertido desde su juventud, Romero Robledo; un poco pesimista Cánovas, optimista y desenvuelto Romero Robledo. Brillantes ambos. La familiaridad, el carácter extrovertido del antequerano y su desenvoltura, el no importarle descender al nivel de sus interlocutores fuere quien fuere, le atrajeron una clientela política que supo apreciar y utilizar posteriormente Cánovas.

Ambos malagueños también coincidían en muchas circunstancias,

ambos provenían de la Unión Liberal y continuaron durante todo el período revolucionario, en el que defendieron con el mismo punto de vista, temas tan dispares como el problema cubano o el sufragio universal. En los primeros días de la República se convierte en el brazo derecho de Cánovas, y sobre él recayeron misiones delicadas e importantes, muchas veces ajenas a su negociado, para preparar el camino de la Restauración. Años después en el poder, se le atribuye la frase, “Abajo los Borbones”, que había sido el lema de la Junta Revolucionaria de Madrid, en septiembre de 1868. De tal rumor se hicieron eco algunos historiadores y sus adversarios políticos, para echarle en cara su inconsecuencia.

Sale al paso de las acusaciones, cuando ante una alusión a su pasado por parte del marqués de Sardoal contesta: “He servido a la Revolución de Septiembre, pero la Revolución de Septiembre todavía está en el poder, se creía íntegra en defender sus conquistas, había una causa en la desgracia y yo la abracé públicamente y públicamente si era error lo que yo había cometido, los confesaba; si no había error, variaba la opinión. Pero de la misma manera, con la visera levantada, dando la cara”.

Tras el golpe de Pavía, el malagueño Cánovas preside el Ministerio Regencia, el 31 de diciembre de 1874, en el que sin hipotecas de militares y moderados, aunque intentando dar cabida al mayor número de fuerzas, entra Romero Robledo en Gobernación. Entre las primeras acciones de este Ministerio, destaca

la restauración del Concordato de 1851 y la definición de España como estado católico, la restricción de derechos fundamentales, el debilitamiento de la libertad de cátedra y otras medidas de signo conservador. Destaca un Decreto de 27 de enero de 1875, fijando la libertad de imprenta, por el cual se permite la discusión doctrinal, siempre que no se ataque al Rey, a las Instituciones, al Ejército, a la Iglesia... Atenuaban estas restricciones, el derecho de reunión y asociación, y sobre todo, una amplia amnistía. Las elecciones para elaborar la Constitución, celebradas con sufragio universal, se realizaron con un Gobierno encabezado por Jovellar, con Cánovas en la sombra y con Romero Robledo, que se bastaba solo para ganar las elecciones por su conocimiento de las fuerzas políticas en juego, por su habilidad, desparpajo y expeditivo carácter.

En las primeras elecciones generales del reinado de Alfonso XII, Romero Robledo “manufacturó una representación nacional a la medida, acreditando un extraordinario virtuosismo en el uso de todos los instrumentos electorales y haciendo culminar para la máxima eficacia del encasillamiento, no pocas veces en peligro, el expeditivo procedimiento del pucherazo, vuelco del puchero o urna en favor de un solo candidato”. Romero Robledo en Madrid y su tío Vicente en Antequera formaban una unión de fecundos resultados y don Vicente era de hecho, el cacique que hacía sentir el peso de su influencia en la comarca antequerana. Disponiendo de “La Gaceta” a su voluntad, contribuye a la estabilidad del

régimen y en las elecciones que se convocan le consagran como el “gran elector”, merced a la utilización de todas las artimañas posibles para conseguir una Cámara adicta, colocando a amigos en puestos clave, lo que es criticado por moderados clásicos, que también criticaron que las Cortes que van a redactar una nueva Constitución, lo haga por el sistema de sufragio universal. Para ello se sirve de gobernadores, funcionarios controlados, traslados forzosos, destitución y destierro de personas hostiles, recaudadores de impuestos que embargan a los opositores y perdonan deudas a los propios, manejo y compra de cédulas, detención de electores de la oposición, etc. Hacia las dos cosas a la vez, otorgaba favores y “castigaba” a los contrarios. Los premios traducidos a cargos, prebendas, autorizaciones exenciones, se complementaban con la otra cara, la del “cesante”, magistralmente descrito en varias novelas de don Benito Pérez Galdós.

El mecanismo en las elecciones se basa en la doble confianza. Para poder ejercer el poder, el Gobierno necesitaba la confianza de la Corona y de las Cortes, si éstas no les eran propicias, el Gobierno recurría a la Corona, que si lo tenía bien, podía concederle el Decreto de Disolución de la Cámara, para convocar nuevas elecciones que diestramente amañadas, den luz a una mayoría de diputados afines al ejecutivo. Se acredita pronto como “electorero descocadísimo” y precisamente eso tranquiliza a Cánovas, el hecho de saber que su Ministro conjuraría a cualquier precio los peligros del sufragio universal. Las primeras elecciones del reinado de Alfonso XII se “fabricaron” desde el Ministerio, desde arriba, ganadas por el sencillo método de restringir y domesticar a los grupos para impedir o negociar la presentación de candidatos, o forzando la renuncia de los que se aventuraban. Conservará desde esa fecha, además de su fama “electorera”, una clientela personalísima y una aureola política personal asimismo, de liberal dentro de la coalición gubernamental.

Los ciudadanos fueron llamados por sufragio universal con limitaciones, de acuerdo a la Ley Electoral de 1870. El sistema electoral utilizado fue el de mayoría simple. La primera modificación importante es con la Ley de diciembre de 1878, adoptándose un sistema mixto



Investidura de Alfonso XII como gran maestre de las Órdenes Militares, 24 de febrero de 1877. Joaquín Sigüenza. Palacio del Senado, Madrid.

de circunscripciones y distritos. Se hacen algunos retoques en 1890, pero no será hasta mayo de 1907 con Juan de la Cierva, cuando se realice la reforma del proceso electoral. En parte con estos métodos, vencidos los carlistas y controladas las huestes de Ruiz Zorrilla, el bipartidismo se afianza y consolida, y con él, la Monarquía. Todo ello con una Constitución transaccional, la de 1876, a medio camino entre la de 1845 y 1869, que en su artículo 18 señala como eje básico que “La potestad de hacer las leyes reside en las Cortes y en el Rey”. Él no fue el inventor del falseamiento electoral. Fue quien lo perfeccionó, extremando el apoyo a los amigos -los amigos políticos en feliz expresión de José Varela Ortega- y en todo lo demás, no hizo sino seguir un ejemplo sin salirse de la corriente general. Azorín lo calificó como “el último político romántico”, y Prugent en “Los hombres de la Restauración” dice: “El señor Romero Robledo no representa el genio de la política, sino el ingenio en la vida práctica”. Un ingenio que le hizo destacar por encima de muchos contemporáneos y que no desmereció frente a otros que detentaron más poder y cargos que él.

La etapa de 1876-1879 es la más reaccionaria del régimen y gran parte de las decisiones le corresponde al antequerano, como titular de Gobernación. Interviene en la Constitución de 1876 y a él se debe la Ley de Imprenta -ya comentada- y la Ley Electoral, que fueron el ariete contra las esperanzas republicanas. Por una, se imponía el sufragio restringido y

por otra, se ponían todo tipo de cortapisas a las publicaciones periódicas. Sigue como Ministro de Gobernación, salvo un breve paréntesis hasta 1881, momento en que pone en práctica el turnismo. Ahora con Sagasta y Venancio Gonzalez, emulo de Romero Robledo en Gobernación. Entre 1881 y 1884 fue Presidente de la RAJL y en 1886, Académico de la de Ciencias Morales y Políticas. Funda el diario conservador “El Nacional”, del que fue director su sobrino Javier Bores Romero.

El turno de los partidos dinásticos, sobre la base del acatamiento a la voluntad del monarca y de las elecciones “fabricadas” desde el Ministerio de la Gobernación, había comenzado en 1881 y el acuerdo de 1885 -el llamado Pacto del Pardo- no era en sí mismo contrario a la pureza del régimen parlamentario. Pero la decisión de Cánovas tuvo repercusión en su partido: la disidencia de Romero Robledo, el “gran elector” de los conservadores, enfrentado desde hacía tiempo a Silvela, y para quien resultaba incomprensible el abandono del poder. En el Gobierno de Cánovas de 1884 se encarga de nuevo de Gobernación, Silvela está en Gracia y Justicia, en un intento de reducir el antagonismo entre ambos, pero la nota más destacada es la entrada de Pidal y Mon como Ministro de Fomento. Ante las elecciones municipales que se convocan y después ante las generales, se forma una coalición entre fusionistas, izquierda dinástica

y republicanos. Este grupo aunque no gana las elecciones, obtiene un buen resultado en las grandes ciudades. Romero Robledo atribuye este resultado al escaso apoyo recibido de su partido.

En la primavera y verano de 1885 se declara en España una epidemia de cólera morbo asiático, que se inicia por Valencia y Murcia. Romero Robledo impuso unas medidas sanitarias que fueron muy impopulares. Toleró el acordamiento de ayuntamientos, cerró la frontera con Francia y previno lazaretos. Sus disposiciones carecieron de unidad en cuanto a un plan higiénico-científico. Se opuso en el Congreso a que se aplicara la vacuna anticólera del Doctor Ferrán y clausuró el cementerio, y declaró Madrid ciudad afectada. Tuvo que



Caricatura al Doctor Ferrán (en el centro) y la vacuna contra el cólera. A la derecha, Romero Robledo y a la izquierda, el rey Alfonso XII. Publicada en la revista La Momma en 1885.

dimitir y alega razones personales. Fue sin duda su cerril oposición a la vacuna la que le obliga a dimitir. Es sustituido por R. Fernández Villaverde. Obligado a salir, matiza Silvela. Se produce el conflicto con Alemania a propósito de las Islas Carolinas, motivo de enfrentamiento entre los dos malagueños. Si para el conde de Bugall el arbitraje de León XIII salva el honor nacional, para Romero Robledo, “España, como país más débil, había tenido que bajar la cabeza”, hiriendo a su jefe en lo más profundo.

El distanciamiento entre ambos es anterior al fallecimiento del Rey. Y fallece el monarca y se consuma y ejecuta el Pacto del Pardo, que instauraba el turno. Romero Robledo estaba en Antequera en el momento del fallecimiento. Regresa a Madrid. Seguimos la cronología de los acontecimientos, según los recuerdos del marqués de Lema: “La pasión política y el espíritu de bandería que dominaba a hombre de tan despierta inteligencia como el antequerano, que por su carencia de condiciones superiores y por no cuidarse de aparentarlas –como fue el caso de otros- no llegó adonde de otra suerte, hubiere alcanzado, movieronle a suscitar una disidencia con relación a su partido y a su jefe. Había salido del Ministerio de la Gobernación, con razón o sin razón, por el tema del cólera, y en su salida quedó muy molesto, tanto más cuando la conducta valerosa y decidida del nuevo Ministro, afrontando todos los riesgos de la epidemia, parecía contrastar con la supuesta timidez del dimisionario. En Andalucía expre-



Retrato de Francisco Silvela.  
Revista Nuevo Mundo, Kaulak 1905.

se con alguna viveza respecto de Cánovas y con ocasión de la muerte del Rey, no ocultó su criterio”.

En Madrid según Silvela, celebra una entrevista con dos ministros dimisionarios en la que le instan visite al jefe. Cánovas se reviste de su tradicional orgullo y arrogancia, y tomó la decisión más contraria al antequerano: no hablarle de política. Éste herido en su amor propio, a la salida anuncia que no reconoce la jefatura de Cánovas. Fueron inútiles los esfuerzos para convencerlo, realizados por Pidal y el conde de Toreno, y se negó a asistir a una reunión de altos mandos del partido. Y si estando en el poder conforma una numerosa clientela es a la vez y también, el primer disidente. En esta actitud, Romero Robledo se dejó llevar por un personalismo a ultranza, que no admitía autoridad ni disciplina. Queda por ello englobado en una política de taifas que tan pródiga ha sido en la Historia de España: zorrillistas, sagastinos, castelaristas, silvelistas, gamacistas, pidalianos...

Antes de seguir con los hechos acaecidos. Decir algo de la rivalidad con Silvela. Éste acepta la subsecretaría de Gobernación, presidida

por Romero Robledo y dimite por la pugna entre ambos temperamentos, la admisión por Cánovas en aquellos tiempos de los procedimientos del antequerano, contrarios a una sana moral socio-política, harán que la inquietud, el descontento, el afán superatorio y el inconformismo de Silvela choquen con ese vivir al día y sin resolver los problemas por parte de Romero, y hasta con la poca consideración que le tendrá Cánovas, que no quiere prescindir de éste, aun reconociendo que Silvela es de mayor talla política e intelectual. Silvela pasará a la historia como el ministro que ha permitido, en la campaña electoral que precedió a las elecciones de abril y mayo de 1879, una total libertad de expresión y la inexistencia de coacciones por gentes del partido en el poder. La salida del Gobierno de Silvela en noviembre de 1891 fue producto de una maniobra en el Parlamento, dirigida por Romero Robledo, por cuya recuperación para el partido suspiraba Cánovas.

La rivalidad entre Silvela y Romero Robledo, mantenida y caldeada por éste mucho más que por aquel, había llegado a la máxima tensión desde el momento en que se daba por descontado el retorno del “hijo pródigo”, con notoria satisfacción de Cánovas, que necesitaba de la mano izquierda del antequerano para aliviarle del peso que para él representaba la política al por menor, con su inevitable carga de impureza. La relación entre ambos nunca fue buena. Silvela más intelectual que político, aristócrata por formación y carácter, estaba a menudo más cerca

de lo ideal que de lo real. Culto, elitista, despectivo, de vida reservada y escasa amistades. En cambio, Romero Robledo era más hombre de acción que de ideas. Oportunista e intuitivo, de gran carácter y enorme capacidad oratoria era probablemente, el más claro ejemplo del cacique. Siempre “rodeado” de amigos, a quienes servía con tenacidad, dispensador de honor y favores, era el idóneo para la cartera de Gobernación. Teóricamente eran complementarios, representaban los dos aspectos necesarios de cualquier partido político. De hecho, fueron incompatibles.

Sigo con el curso de los acontecimientos. Romero Robledo pasa a la ofensiva contra Cánovas y se atrae a un amplio grupo. Más de ochenta, que le siguen fielmente y le son adictos. El enfrentamiento llega al extremo de postularse para la Presidencia del Congreso frente al jefe. Perdió por bastante distancia, 122 votos frente a los 222 de su oponente. Tal vez exagera Silvela cuando le espetó “su señoría no es un discrepante ni un disidente... Yo creo que es un enfermo”. En las Cortes de mayo de 1886 interviene activamente, y en diciembre de ese año se hace público el acuerdo con López Domínguez. El nuevo partido, fusión de los elementos que seguían a ambos se llamó “Liberal Reformista”, que llevará una vida precaria, viéndose abandonado en 1889 por quienes se habían sumado al principio. Esta nueva formación adolece de todos los defectos que se le imputaban a los partidos tradicionales. Se limitaba a una circunstancial suma de principios liberales y conservadores, en un programa conjunto proyectado con un sentido oportunista para intentar abrir brecha en el Gobierno.

Inicia este partido una errática trayectoria, lo que probablemente, es uno de los primeros síntomas de crisis en los partidos dinásticos. El otro fundador del programa, el general López Domínguez, es motejado de “otro disidente sin programa”. Era además, de convicciones republicanas y proviene de la Izquierda Dinástica del general Serrano. A mediados de 1888 este partido atraviesa una grave crisis, producida en definitiva, no sólo por las propias características del grupo y por la heterogeneidad de sus miembros, sino sobre todo, por lo lejano que se les aparecía el poder. Cánovas en el poder en 1890 desea recuperar al de Antequera, aunque es consciente que esto supondría la dimisión o el retraimiento de Silvela. Vuelve

Romero Robledo al partido conservador en 1890. Ocupa cargos de nivel, pero ello no impide que continúe la hostilidad con Silvela, que se manifiesta en las elecciones que se convocan a principios de 1891.

Reintegrado pues, al Partido Conservador, tan solo su enemistad con Silvela le priva de cartera ministerial. La mutua antipatía entre ambos era evidente. Silvela llega a sentir una como “insuperable repugnancia física y moral” hacia los procedimientos políticos de Romero Robledo, que éste por placer o cálculo, le gustaba emplear para la captación de simpatías. Dado que su actividad en el Ministerio y la asistencia al Congreso no le impedían reunirse con sus amigos. En su casa solían celebrarse “frecuentes cuchipandas, en las que se consumían buñuelos, chocolate, café, té, pastas, vinos, licores, no siendo extraño que merced al empleo de semejantes procedimientos, reuniera Romero Robledo a su alrededor numerosas huestes de gente alegre y decidida”.

A Romero Robledo le resultaba totalmente inadmisibles Silvela en la presidencia del Gobierno. Fue como una guerra la que sostuvieron los dos –palmo a palmo- y en la cual el antequerano, según Romanones, llevaba la peor parte. Y lo peor es que era pública y notoria esa enemistad política y sus polémicas entre ellos se aguardaban con curiosidad. En una de ellas en el Congreso, fue cuando Silvela dirigiéndose a su contrincante le espetó con una de sus frases incisivas y aniquiladoras: “A su señoría se le oye, pero no se le escucha”. Frase que hizo más daño a Romero Robledo que ninguna otra en su vida. Silvela dimite y Cánovas forma un Gobierno del que el antequerano se hace cargo de la cartera de Ultramar, desde noviembre de 1891 a diciembre de 1892. Reorganiza la administración de la isla, defendiendo la opción centralista, opuesta a cualquier tipo de concesión. Posteriormente en 1898, en plena crisis defiende la represión del general Valeriano Weyler y mantuvo una actitud beligerante con los EE UU. Su entrada en el Gobierno y sus discutidas medidas en Cuba, provocan airadas protestas y no ya sólo la salida de la facción silvelista, sino el rechazo de los liberales.

Un escándalo en el ayuntamiento de Madrid, presidido por el fiel romerista, Alberto Bosch y Fustegueras, provoca la salida de Romero Robledo del Ministerio en 1892, en solidaridad con su amigo, lo que de rebote,

provoca la caída del Gobierno Conservador. El caso es que Romanones que era concejal, acusa al alcalde de inmoralidad. Se ordena una investigación y se descubren algunas irregularidades. La dimisión del alcalde hace que el asunto pasa a ser de administrativo a político, convirtiéndose en otra fase más del antagonismo entre Romero Robledo, que apoya al alcalde y Silvela, del que eran incondicionales Fernández Villaverde y Dato.

A mediados de 1890, Romero Robledo eterno conspirador accede a unos documentos que permitían acusar a la mujer de Sagasta de ilícita y retribuida intervención en la pugna de los presuntos concesionarios del ferrocarril central de Cuba, con las empresas navieras que hacían el comercio de cabotaje. Sagasta dimitió, los documentos costaron mucho a un potentado cubano, que tiempo después fueron arrojados al fuego por Moret. Fue un triunfo para los cubanos opuestos al ferrocarril, que después realizaron los norteamericanos, y un triunfo político para Romero Robledo, que no reparaba en medios cuando de política se trataba. Similar conducta relativa a su grado de amistad con sus leales, tuvo Romero Robledo en 1895 ante el ataque a amigos políticos suyos en un caso de supuesta especulación urbanística. Era Ministro de Gracia y Justicia y dimitió al igual que Alberto Bosch, antes alcalde y ahora también ministro. Lo que ignoraba el antequerano era que ya no volvería a ser Ministro ni durante los años de la Regencia, ni durante los años que sobrevivió al reinado de Alfonso XIII.



En los momentos posteriores al asesinato de Cánovas, Silvela y Romero se mueven con rapidez para tratar de hacerse con el mando del partido. El antequerano manio-bro primero. El once de agosto de 1897 junto a Cos y Gayón, realiza en el círculo conservador de Madrid un acto donde todos los presentes juran fidelidad a la obra de Cánovas y luchar por mantener la unidad del partido. Ofrece a Pidal su apoyo para las jefaturas. La razón mal menor no era otra cosa que impedir las entrada de Silvela. Pidal no aceptó. Pero a estas alturas Romero Robledo era un político desprestigiado. Su afición por los manejos electorales, la corrupción de alguno de sus colaboradores más próximos y las fortísimas campañas de prensa y parlamentarias que Silvela lanzase contra él, le impedían que se plantease seriamente suceder a Cánovas. No contaba con el apoyo de ninguno de los prohombres del partido.

Es derrotado por Silvela, que durante el período de gobiernos conservadores –noviembre de 1903 a junio de 1905- cambia de actitud y le propone para la presidencia del Congreso. Silvela había encontrado su sucesor en Maura, pero era necesario fortalecer el partido y evitar disidencias, para ello se propuso atraer a su eterno enemigo, que a pesar de su desfase tenía peso en el Parlamento. Piensa que lo mejor que le puede ir es la presidencia y se la ofrece sin exigirle, conoce el orgullo del antequerano, nada a cambio. Le requirieron sus compañeros de fila para un puesto que no precisaba de excesiva acción y de paso, les permitía contar con una figura de fuerza y prestigio, capaz de aglutinar a las elites. Lo preside desde octubre de 1903 a septiembre de 1905 y es reelegido hasta agosto de 1905. Desde este puesto sus decisiones no fueron cómodas para la oposición, ni para su propio partido -por tres veces tuvo que bajar del sillón presidencial- y desde los escaños hacer frente a tres mociones de censura. La capacidad de lucha y la vocación política del antequerano se pusieron a prueba por motivos de salud. En 1893 le fue detectado un tumor en la piel, fue operado en Berlín y le extirparon parte de la nariz, las encías y el labio superior. En una segunda intervención, se le reconstruyeron las

Ilustración del asesinato de Cánovas del Castillo. Ginés. El asesinato se produjo el 8 de agosto de 1897 en Mondragón, Guipúzcoa.



Francisco Romero Robledo fotografiado por Christian Franzen en 1906.

partes dañadas y le pusieron una prótesis para sustituir la nariz y el paladar.

En los primeros años del siglo XX se producen varios errores políticos de Romero Robledo. En una reunión se declara “En la linde entre la monarquía y la república”. Poco después lleva una corona acompañado de numerosos republicanos, a la tumba de los mártires de la libertad y de la democracia. Sus principales intervenciones en estos años en el Congreso se centran en ataques al regionalismo catalán y a la proliferación de congregaciones religiosas en España. Más que anticlericalismo era afán de notoriedad y distinguirse claramente de Pidal y de Silvela. En vísperas del reinado de Alfonso XIII, después de una crisis, se le confía el Gobierno a Sagasta, pero con la indicación que no fuera monocolor y entraran personas de otros partidos, entre ellos Canalejas y Romero Robledo. Solo aceptó el gallego. En la crisis que se planteó en noviembre de 1902, el rey confía en Sagasta y ofrece carteras al duque de Tetuán, a López Domínguez y a Romero Robledo. Éste se muestra propicio siempre que se le confiara la de Gobernación, pero Sagasta a última hora cambia de opinión y parece que fue el marqués de la Vega de Armijo el que se opuso. Salta la crisis y se encarga del Gobierno Silvela, otro revés para el antequerano.

Al final de su vida se vio envuelto en varios escándalos políticos. Así por ejemplo, en el Gobierno de Azcarraga se firmó una subvención del Ministerio de Agricultura para varias de sus fincas, este Decreto provoca gran revuelo y en “El Imparcial” se publican duros ataques contra él. Pero no necesitaba de la política para vivir, aunque

también obtuvo beneficios. Era propietario de varias fincas rústicas, dueño de una fábrica de tejidos de lana, la Solitaria y de un molino de aceite. Con una fortuna basada en la fabricación de bayetas y el azúcar de remolacha su patrimonio inmobiliario rústico era de más de 2.800 hectáreas y a principios de siglo, era el primer contribuyente de Antequera. Aporta bienes por valor de 375.000 pesetas, la de su mujer es más cuantiosa, se cifra en tres millones de pesetas.

En una biografía de primeros de siglo se decía: “Sirvió a la Revolución y fue Ministro con Amadeo mientras estuvo en pie la dinastía, en cuanto su instinto la vio peligrar se pasó al bando de enfrente, entrando de lleno, con el alma y la vida, en la conspiración Alfonsina. Debelador de los Borbones fue el primero y por más largo tiempo, Ministro de la Gobernación de Alfonso XII. ¿Es que había cambiado Romero Robledo? Lo negamos, mudo de bandera, sirvió a la Restauración después de hacerlo a la Revolución. En el fondo, continuaba siendo el mismo gobernante, con idénticos méritos y defectos. Y la prueba está en que alzo a los gobiernos civiles y alcaldías a antiguos radicales y antiguos revolucionarios. Con razón decía Cánovas que había venido a continuar la Historia de España. El continuador en cuanto al mando era Romero Robledo”.

A principios de 1905 fue objeto de graves descalificaciones por el general Marcelo de Azcarraga, que había presidido el gobierno y era reticente a retomar las sesiones de cortes. Romero insiste en la reapertura y la tensión es tal que le cuesta el puesto al militar. Sucedió por Fernández Villaverde. Siguieron, no obstante las mutuas descalificaciones, hasta el punto que Silvela solicita la constitución de un tribunal de honor para reparar la honra del Presidente del Congreso. Tras la muerte de Cánovas, Sagasta y Silvela, parece que con Romero Robledo desaparece una época caracterizada negativamente, por el caciquismo y el falseamiento electoral. Romanones lo califica como “el político por antonomasia, de la política hizo su vida, no duda en reconocer su dedicación plena y a ella consagró sin descanso toda su existencia”. Azorín aun resaltando el caciquismo, la intriga y el atropellamiento de las leyes en



Francisco Romero Robledo.  
Fotografía publicada en la revista "Nuevo Mundo", 1906.

beneficio propio, no duda en reconocer su dedicación plena y cree que "tal vez no haya en nuestra historia moderna hombre más entregado al Parlamento". El último político romántico. En 1906 se le reproducen los síntomas de su enfermedad y fallece meses después en su casa del paseo de Recoletos a causa de un sarcoma pleuropulmonar. Su capilla ardiente se instala en el Congreso y después se traslada al Salón de Pleno del Ayuntamiento de Antequera.

Termino, dos pinceladas sobre su persona y obra en palabras de Linares Rivas: "No descuidaba demostrar que con su palabra podía sostener polémicas, entablar controversias y discutir negocios, así que frecuentemente usaba de su derecho en las sesiones, figurando como orador repentista, vehementísimo, fecundo, sereno, agresivo e intencionado y la otra, su objeto es ganar siempre en los comicios y no le importa gran cosa contrariar la voluntad de los pueblos, forzar la maquinaria complicada y poderosa de la influencia oficial".

## BIBLIOGRAFIA

- La Primera Cámara de la Restauración - Linares Rivas.  
 Los oradores de 1869 - F. Cañamaque.  
 Oradores políticos - Miguel Moya.  
 Azorín y Romero Robledo en El Romeral.  
 De la Revolución a la Restauración - Marqués de Lema.  
 Anecdótico Histórico - Natalio Rivas.  
 Historia Política de la España Contemporánea - Melchor Fernández Almagro.  
 Un político de la Restauración - J. Ayala Pérez.  
 Alfonso XII y los orígenes de la Restauración - M. Espadas Burgos.  
 Sagasta - J. Cepeda Adán.  
 Los revolucionarios de 1868 - G. de la Fuente Monge.  
 Los amigos Políticos - J. Varela Ortega.  
 En casa del cacique - A. J. Pinto Barbosa.  
 El parlamentarismo español - M. J. Rovi.  
 La forja del patrimonio de Romero Robledo - Mercedes Fernández Paradas y F. García Ariza.  
 Diccionario Biográfico de la Real Academia de Historia.  
 Diccionario Biográfico de Parlamentarios Andaluces.



*Alberto Casas Rodríguez  
Capitán de la Marina y escritor*

## SIRENAS

SOBRE LAS SIRENAS EXISTE UNA ABUNDANTE LITERATURA EN LA QUE SE RECOGEN LEYENDAS Y TRADICIONES QUE GENERALMENTE, PRESENTAN A ESTAS MITOLÓGICAS DEIDADES MARINAS: ES LA *MEERFRAU* ALEMANA, LA *MOR GREG* BRETONA, LA *MERMAID* INGLESA, LA *DONA D'AGUA* ITALIANA, ETC.

**P**ero también se las dibujan como seres malignos y embaucadores que Ricardo de Fournivel en su obra “Bestiario del Amor” (1250) las clasifica de 3 clases, dos que son medio mujeres y medio peces, y una que son medio mujer y medio ave, mientras que Gerard Lyon, en el “Diálogo de las criaturas moralizadas” (1481), las define como un monstruo de la mar, de medio cuerpo para arriba doncellas y de medio cuerpo para abajo pez:

*Con tanta dulzura cantan, que hacen dormir a las gentes, en especial a los navegantes. Los jóvenes, atraídos por sus cánticos, se precipitan a las ondas, do perecen ahogados.*



Representación de Ulises y las sirenas en vasija griega (480-470 a.C.). British Museum, London.



“Ulises y las sirenas” de Hebert James Draper, 1909.

Precisamente, por su encantadora voz y otra clase de encantos y cualidades eran famosas las sirenas Aglaofone (la del bello rostro), Thelxiepia (la de conversación encantadora), Pisinoé (la persuasiva), Molpo (la musa), Parténope (la que huele a doncella, enterrada en Nápoles), Leucosia (la pura), Rednel (la que mejora) y Teles (la perfecta), aunque en un principio se representaban con medio cuerpo de mujer y medio cuerpo de ave. Eran hijas de Acheloo, dios de los ríos y de las fuentes, y de la musa Melpómene, la del triste destino, que de ser la Melodiosa pasó a ser la musa de la Tragedia, viendo como sus hijas al perder un concurso de canto, Hera la mujer de Zeus, las condenó al fondo del mar, eligiendo ellas los mares turbulentos de Scila y Caribdis en las costa de Sicilia.

El sabio jesuita Martín del Río (1551-1608), en su obra *Disquisitionum Magicarum Libri Sex*, las clasifica dentro del cuarto género, es decir, demonios acuáticos, muy bellas y una voz maravillosa con la que entonan canciones llenas de sensualidad que seducen y embrujan a los incautos marinos que las escuchan: una irresistible armonía celestial, según Platón.

Pero detrás de tanta hermosura, candor y dulzura, se esconden siniestras intenciones que no son otras que conducir a las naves contra los escollos de la isla donde habitan y agarrar a los náufragos hasta ahogarlos, trágico destino del poeta Shelley (1792-1822), que al zozobrar su velero, lo cogieron por el vientre arrastrándolo hasta el fondo del mar; esto ocurrió el 8 de julio de 1822.

El poeta estaba casado con Mary Shelley la autora de *Frankenstein*. La misma suerte corrió el argonauta Hílas, hijo de Teodomante, al que una sirena enamorada de él, al verlo en la fuente de Pegas le echó de abajo arriba su brazo izquierdo al cuello, ansiosa de besar su boca suave, y con la mano derecha lo atrajo por el codo. Y lo hundió en medio de un remolino. (Apolonio de Rosas. *El viaje de los argonautas*).

De estos mortales abrazos se libró el héroe Ulises, gracias a los consejos de la enamorada Circe:

*Llegarás primero a las sirenas que encantan a cuantos hombres van a su encuentro. Aquel que imprudentemente se acerque a ellas y oye su voz, ya no vuelve a ver a su esposa ni a sus hijos pequeñuelos rodeándole, llenos de júbilo, cuando torna a sus hogares, sino que le hechizan con el sonoro canto, sentadas en una pradera y teniendo a su alrededor enorme montón de huesos de hombres putrefactos cuya piel se va consumiendo. Pasa de largo y tapa las orejas de tus compañeros con cera blanda, previamente adelgazada, a fin de que ninguno la oiga; mas si tú desearas oírlas, haz que te aten en la velera embarcación de pies derecho y arrimado, a la*



“Ulises y las sirenas” de John Williams Waterhouse, 1891.  
National Gallery, Melbourne, Australia.

*parte inferior del mástil, y que las sogas se ligen al mismo; y así podrás deleitarte escuchando a las sirenas. Y caso de que supliques o mandes a los compañeros que te suelten, átente con más lazos todavía” (Homero. La Odisea. s. X-IX a.C.).*

También Colón las vio el miércoles, 9 enero de 1493, aunque no sufrió percance alguno, quizás porque aquel día no tenían ganas de cantar, o estaban roncas.

*El día pasado, cuando el Almirante iba al Río de Oro, dijo que vido tres sirenas que salieron bien alto de la mar, pero no eran tan hermosas como las pintan, que en alguna manera tenían forma de hombre en la cara. Dijo que otras veces vido algunas en Guinea en la costa de la Manegueta.*

Sobre el origen de estos maléficos seres, algunos, exprimiéndose el magín, lo sitúan en el ancestral temor reverencial a las profundidades abismales, tanto terrestres como marinas, donde se cobijan espíritus infernales que aseguran son, ni uno más, ni uno menos, 1.234.431.

Pero el problema de las sirenas radica en que son seres mortales y no suelen vivir más de ciento cincuenta años, pues son hijas de los ángeles guardianes (egregores) y las mujeres de la Tierra:

*Viendo los hijos de Dios a las hijas de los hombres que eran hermosas, tomáronse mujeres, las que escogieron entre todas” (Génesis, V.I).*

En consecuencia, desde tiempos muy antiguos se ha planteado el dilema de la procreación de estas criaturas, y la respuesta cierta o espuria puede estar en el Auto de Fe celebrado en Lepe (Huelva) el 6 de mayo de 1491, narrado en el Martellus. El Glorioso Triunfo de la Santa Fe” (1501), que escribió el dominico fray Benito de la Santa Espina y dedicó al Excelentísimo Señor duque de Medina Sidonia, conde de Niebla, señor de la noble ciudad de Gibraltar.

En dicha obra se cuenta como en la marinera villa onubense se detuvieron a 6 mujeres muy hermosas, que, tras el interrogatorio de los inquisidores Pedro Belorado, abad del convento de San Pedro de Cardeña, y el Licenciado Pedro Ramos, fueron conducidas y encerradas en la mazmorra más oscura del castillo de Triana, permanentemente vigiladas por personal armado, pero



“Sirenas retozando en el mar” de Charles Édouard Boutibonne, 1883.

las infelices fueron muriendo una tras otra en el corto periodo de unos dos meses.

El dómine, que dice vio los cadáveres, afirma que eran sirenas por la cola de pez que les había crecido durante el encierro, destacando el mal olor que despedían y tener los ojos abiertos, siendo nulos los esfuerzos para cerrarlos; una de ellas fue embalsamada para el duque de Medina Sidonia, permaneciendo la momia en la casa ducal hasta que uno de sus Señores la regaló al Papa Gregorio XIII en 1580.

La causa de la detención se debió a la sospecha que se extendió a toda la población, extrañada de que cada cinco años, más o menos, aparecían de repente por el pueblo unas jóvenes muy bellas y muy insinuantes que al quedar inevitablemente embarazadas, tan misteriosamente como habían llegado desaparecían para siempre sin dejar rastro. En esta ocasión, las leperas dirigidas por una tal Leonor de Ana, mujer del borceguinero Francisco de Flandes, estuvieron al acecho logrando apresar a seis preñadas cuando se quitaban la ropa para lanzarse al agua; la

sorpresa y horror fue que al verlas desnudas descubrieron que no tenían ombligo.

El eximio polígrafo don Leonardo Alonso de la Losa (1857-1922) niega la autenticidad de la historia, considerando que se trata de un opúsculo anónimo, de finales del siglo XVIII, que fraudulentamente se añadió al libro del fraile predicador.

Sea como sea, el relato nos deja un aviso a los navegantes: que lo primero y principal es cerciorarse, antes de nada, de si las mozas que tratamos tienen ombligo o no.

Por lo menos, aunque de bronce y 1,25 de altura, podemos contemplar la Sirenita de Copenhague (den lille havfrue), inspirada en un cuento de Hans Christian Andersen. Sentada sobre una roca, nos muestra una cara con gesto dulce y melancólico, incapaz de hacer daño alguno, sino todo lo contrario.

El rostro es de la bailarina danesa Ellen Price, pero el cuerpo es el de la esposa del escultor Edward Eriksen, al negarse la bailarina a posar desnuda.



“La Sirenita”, escultura de bronce. Edvard Eriksen, 1913. Puerto de la ciudad de Copenhague, Dinamarca.

# Varia



*Francisco Manuel Galán Ortega  
Registrador jubilado*

## HASTA SIEMPRE, ILUSTRÍSIMO PAISANO

**C**on ocasión de la triste noticia del fallecimiento de Antonio Gala, no puedo dejar de hacer ciertas reflexiones sobre la infancia de los niños cordobeses de los años cincuenta, como fue mi caso -no el suyo que por aquel entonces andaba ya por los veintitantos años- pero que se refieren a circunstancias o lugares que ambos conocimos.



En primer término, los jardines de “Los Patos”. Leí en tiempos de la Alcaldía de Anguita, que todos los niños de Córdoba habíamos jugado junto al estanque de los jardines de la Agricultura, o sea de “Los Patos”, y todos los habíamos echado de comer “altramuces”, que era como los llamábamos y que los vendían en un



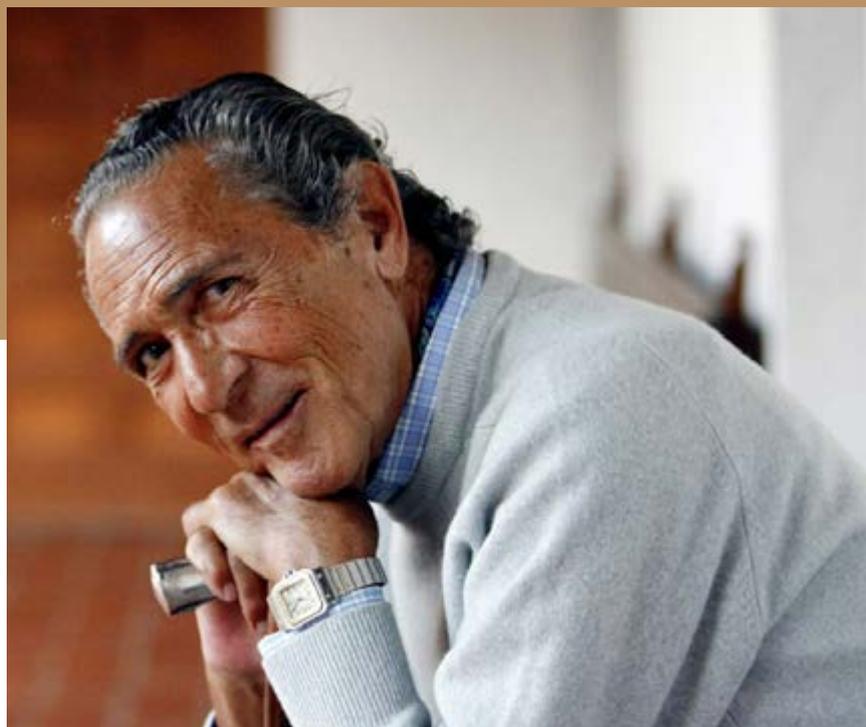
puesto de los propios jardines. Era una gozada ver cómo los patos hundían su cuello en el agua en persecución del manjar que no flotaba y se hundían mansamente. Pues contaba Gala, que el Ayuntamiento de Anguita llegó a no contar de dotación presupuestaria para el pienso de los patos, que murieron de hambre un frío invierno. Y me emocioné cuando leí a Gala, en uno de sus artículos en el “Diario El País”, después de referirse a los jardines donde habíamos jugado todos, aquella melancólica oración: “El hambre no pudo esperar al próximo pleno.”

En segundo lugar, también leí una referencia a los Baños del Carmen, en Málaga. Era una zona acotada de playa, con instalaciones de duchas interiores, restaurante en un pabellón en la propia playa, instalaciones deportivas, maroma anclada en la orilla y hacia dentro del mar para bañarse tranquilamente asido a la misma, ya que pocas personas sabían nadar, en aquellos días. Normalmente se llegaba hasta allí en tranvía, en cuya parada frente al balneario, había un enorme cartel anunciador de

la cerveza Victoria. Abundaban los eucaliptos, la percepción de cuya aroma me ponía el cuerpo malo porque significaba la llegada al tormento que para mí -como también a Gala según leí- suponía el baño en las frías aguas del Mediterráneo, que según me decían era esencial para mi salud: para más sufrimiento, convenía que la ola me pegara en el cuello, dado que padecía de anginas, lo que me hacía vomitar casi todo lo que comía para desesperación de mi madre. Los recuerdos de aquellos martirios todavía se reavivan en mí, cuando me llega el olor a eucalipto o veo el anuncio publicitario de la cerveza Victoria de Málaga -un hombre mayor secándose el sudor de la frente, bebiendo una cerveza, sentado de espaldas al mar en cuyo horizonte se dibuja un barquito de vela- ambos motivos presentes en la parada del tranvía que nos llevaba a los Baños del Carmen.

Pero dejando aparte los recuerdos infantiles, quiero hacer ver que la dimensión literaria de mi paisano es inmensa. Ha cultivado todos los géneros literarios posibles: el artículo periodístico, lleno de prosa poética (“Charlas con Troylo”, “Cuadernos de la Dama de otoño”, “Poemas de la Zubia”); el reportaje televisivo de contenidos históricos “Si las piedras hablaran”; las novelas “El manuscrito carmesí”, “La regla de tres”, “Los Verdes Campos del Edén”, “La Pasión turca”, “Más allá del jardín”, “Los papeles del agua”; y sobre todo, el teatro con “La vieja señorita del Paraíso”, “Anillos para una Dama”, “Petra Regalada”, “Las cítaras colgadas de los árboles”, “¿Por qué corres, Ulises?”; y hasta el musical “Carmen, Carmen” desmitificando todos los tópicos universalmente conocidos creados por Mérimée. Sin olvidar la historia novelesca “El pedestal de las estatuas”.

Reconocido entre otros muchos galardones con el Premio Nacional de Literatura, no creo exagerar



si siempre he echado de menos el que se le nominara para el Nobel, pero esa es otra historia que no viene al caso, cuando se está en presencia de un escritor que pasa a formar parte de un Olimpo en el que figuran Cervantes, Calderón, Lope de Vega o Góngora, también paisano. Y no quiero cerrar estas líneas, sin recordar un soneto amoroso que por su métrica fácil y graciosa, parecería un madrigal:

*Si te vas lejos, tú me llevas lejos,  
Si quieres alejarte, te aproximas.  
Cristales hay que no gastan las limas  
o estrellas que entreverán sus reflejos.*

*Es laberinto nuestro amor de espejos  
en donde, si te alejas, te aproximas.  
Convéncete, cuando te desarrimas  
que donde estás, te tiraré los tejos.*

*¿A qué polo tú irás que yo no vaya?  
¿Dónde te esconderás que yo no vea?  
Si entre tú y yo, ni linde hay ya, ni valla.*

*No malgastes huyendo más tarea,  
que, al fin juntos, daremos peso y talla.  
Tú por la calle, yo por la azotea.  
Antonio Gala*

Hasta siempre, Ilustrísimo paisano.



Luis Barriga Fernández  
Notario

# *In memoriam de Fernando Álvarez Gómez*

Cuando a través del teléfono recibí la noticia, me embargó una enorme tristeza. Se me había ido un amigo. Dicen que los amigos de verdad se cuentan con los dedos de una mano. Puedo presumir de que en mi caso hacen falta más manos, pero si el dicho fuese cierto, uno de aquellos dedos es para contar a Fernando. Fernando Álvarez Gómez nació el 24 de octubre de 1944 en Jerez de los Caballeros y allí reposan sus cenizas, bajo el nogal que tantos recuerdos le traía.

Presumía de su origen extremeño, de sus campos y de sus gentes y se emocionaba con los versos de “El miajón de los castúos”, libro que me dedicó con su estilo escueto, contundente y repleto de afecto: “A mi notario”. Hijo y nieto de notarios y hermano y tío de registradores de la propiedad. Estudió el bachiller y la carrera de Derecho en Murcia, y allí también preparó las oposiciones, que aprobó en 1974. Su primer destino fue Chantada y luego le siguieron Logrosán, Bujalance, Arcos y Jerez de la Frontera, donde se jubiló en 2014.

En Arcos lo conocí en enero de 1989, el mismo día que tomé posesión de esa notaría. Nuestra relación profesional fue inmejorable, siempre cordial y respetuosa con nuestras funciones; de colaboración y no de imposiciones; conscientes de ir en el mismo barco de la seguridad jurídica y resolviendo problemas de personas e instituciones arcenses. Arcos nos acogió a los dos con mucho cariño y tanto él como yo le correspondimos.

Nos integramos en sus costumbres y en su sociedad e hicimos buenos amigos comunes. No puedo olvidar nuestro café diario, los paseos por la Corredera, las comidas en Reverte, las cenas en su casa, las largas



conversaciones y las confidencias. Cuando dejé Arcos para incorporarme a mi notaría de Mairena del Aljarafe, la distancia nos pudo alejar del trato diario, pero nada más; la amistad todo lo suple y en nuestro caso se mantuvo intacta.

Instauramos una reunión periódica con Manolo Ridruejo y Víctor Rodríguez, a la que después fueron añadiéndose José Manuel Montes, José Luis Lledó, Antonio Carapeto, Antonio Rosado, Santiago Molina y Javier Anaya. Aún perdura con las ausencias insustituibles de Antonio Rosado y de Fernando. Era un hombre cabal, íntegro, generoso, honrado, bueno. Entregado en cuerpo y alma a su esposa y a su hijo, su vida fue un darse sin tregua, una renuncia permanente, el cumplimiento de



un deber.

Hablaba poco y escuchaba mucho. No hacía razonamientos largos ni pretendía convencer a nadie. Entre gente que hablara mucho, guardaba silencio. Nunca supo disimular. Gran aficionado a la caza y a los toros, amante del campo, amigo de sus amigos y cariñoso con todos, especialmente con los niños y con los más necesitados. Generoso por naturaleza, le gustaba lo sencillo, no lo aparatoso.

En los últimos años perdió tanta vista que tuvo que ir dejando la caza, los toros, el ABC y sus paseos. Sin embargo, no se quejaba nunca, no sé si por timidez o porque era consciente de que la queja, cuando se expresa, puede provocar pena, pero también rechazo. Y si no quería éste, menos quería aquélla. La soledad era su refugio.

Como hombre bueno que era, se emocionaba en las conversaciones y con los recuerdos. Lloraba por su enorme sensibilidad, lloraba de amor y también de impotencia. Se emocionaba cuando hablaba de los suyos y de los míos, cuando recordaba un pase de Curro o cuando leíamos un verso de “La nacencia”. En su vida, como en todas las vidas,

hubo anhelos fallidos, pero también deseos que se cumplieron. Me lo imagino entrando en el Paraíso y enseñando sus manos rebosantes de generosidad y su corazón enorme y agotado, en silencio, como a él le gustaba, con el reconocimiento definitivo y divino del deber cumplido. Inscrito en el Registro Celestial sin carga alguna.

Se me ha ido un gran amigo, uno de los mejores, aunque lo llevaré siempre conmigo. De él aprendí mucho y de él me siento muy orgulloso. Supongo que tendría alguna falta, por supuesto subsanable, pero ni me acuerdo ni quiero recordarla. Me quedo con su bondad y su sonrisa, con su rectitud y su timidez, con su integridad y su ternura, con su memoria y su cariño.



REGISTROS DE LA PROPIEDAD  
Y REGISTRO MERCANTIL

15



**Registradores**  
DE ANDALUCÍA OCCIDENTAL

Avda. de la Buhaira, 15 - 41018 SEVILLA